



TRIBUNALE DI SIRACUSA ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ill. mo Sig. Giudice dell'esecuzione immobiliare.

Processo esecutivo immobiliare n.293/2023 R.G. Espr.

Promosso da:

Creditore Procedente: -

Contro: -

Il Giudice Esecutore :

Dott.ssa CONCITA CULTRERA



PREMESSO:

- Il sottoscritto Geometra Massimo Iacono, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Siracusa, e all'Albo dei Consulenti Tecnici de Giudice presso il Tribunale di Siracusa, con decreto di nomina del 16/04/2024 è stato nominato esperto per la stima degli immobili pignorati per la procedura n°293/2023;
- che nell'ordinanza sono stati posti i seguenti quesiti:

CONTROLLI, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure;

COMUNICHI alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

PROVVEDA:

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

REDIGA quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione: I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;



I. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare:

- 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2 -la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5-i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)

II. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

III. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- iscrizioni di ipoteche;

- trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);

- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;

- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

V. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché



l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

VI. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;

altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

VIII. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della





garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

IX. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

X. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5. **ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura omissis - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori



interventuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegli in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. **RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. **RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà – da motivarsi specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegli prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.



Ciò Premesso:

in prima analisi si è proceduto ad esaminare con attenzione tutta la documentazione contenuta nel fascicolo del procedimento esecutivo.

Dopo aver svolto tutte le indagini necessarie presso gli uffici competenti, aver raccolto informazioni tecniche e mercantili del caso ed a seguito del sopralluogo degli immobili, ho assunto tutti i dati e gli elementi necessari per dare risposta ai quesiti posti, con la seguente **RELAZIONE DI STIMA**



RELAZIONE DI STIMA

Relazione di consulenza tecnica e di stima circa la causa **promossa** da

; Esecuzione Immobiliare n° 293/2023. Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.I. con decreto di nomina del 16 Aprile 2024 (nominato dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Cristina di Stazio), io perito ho proceduto nel giorno 02 Maggio 2024, sopralluogo avvenuto con Custode nominato dal Giudice "Avv. Monica Benedetto" ai necessari sopralluoghi in Contrada Timparossa snc, nel Comune di , per effettuare i rilievi metrici e fotografici e gli accertamenti di cui al mandato affidatomi.

Esaminati sotto il profilo tecnico gli atti di causa, esaminata la documentazione ipocatastale e compiuti i lavori di rilevamento dei luoghi, ho redatto il seguente rapporto per rispondere ai quesiti assegnati dalla S.V.I. e per eseguire la stima dell'immobile. Tali quesiti sono riportati dal punto 1) al 10) nell'allegato verbale di giuramento.

Premesso

1. Che da quanto è emerso dagli atti processuali l'esecuzione formulata, a carico della Sig.ra grava sul compendio immobiliare ubicato nel Comune di in Contrada Timparossa snc, in virtù dell'azione procedurale promossa da ,
2. Che in data 02/05/2024 il sottoscritto unitamente al custode Avv. Monica Benedetto si è recato presso i luoghi di causa per i necessari sopralluoghi, come risulta dal verbale allegato.

Tutto quanto sopra premesso, rispondo ai quesiti.

PUNTO 1)

In merito al presente punto il CTU, ho constatato che l'immobile si trova nelle tenere di _____, e si trova in Contrada Timparossa, inoltre ho eseguito visure aggiornate che confermano quanto si ritrova negli atti depositati; oltre alla visura storica ha richiesto la visura planimetria catastale dell'alloggio, in atti, anche per verificare eventuali difformità dallo stato di fatto dell'immobile e le formalità oggi gravanti su di esso da cancellare.



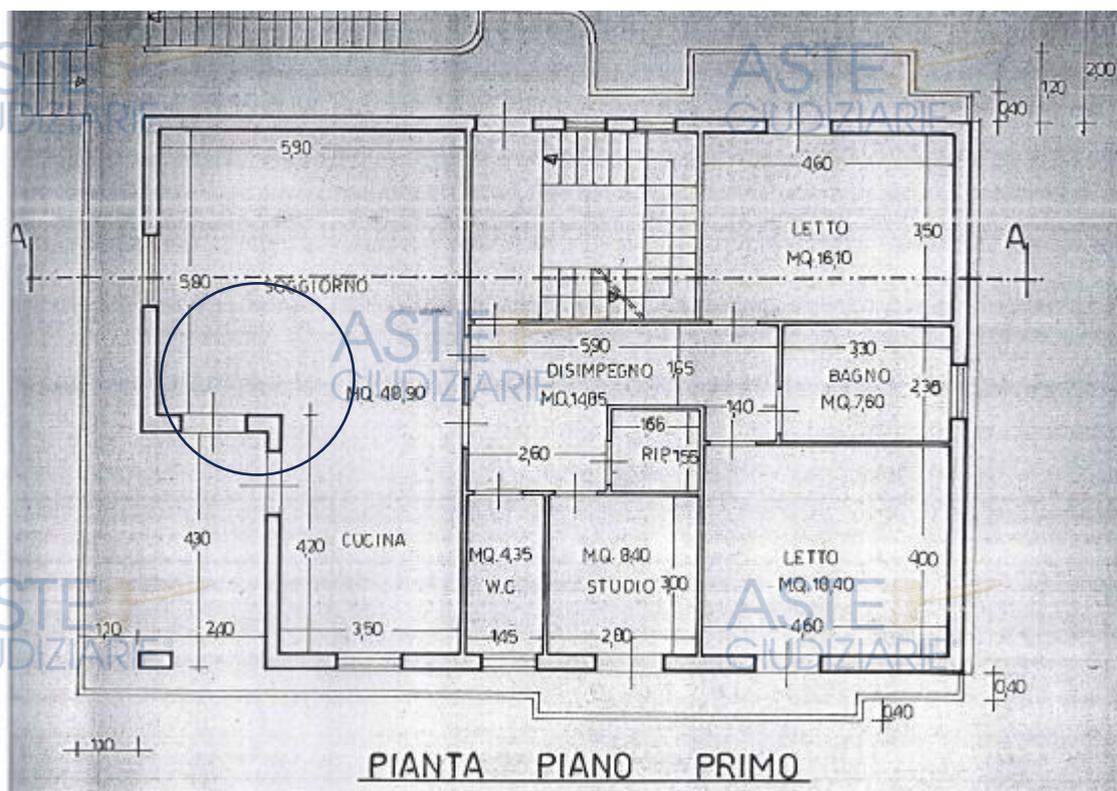
Inquadramento territoriale



Estratto di mappa catastale del Foglio p.la 2041

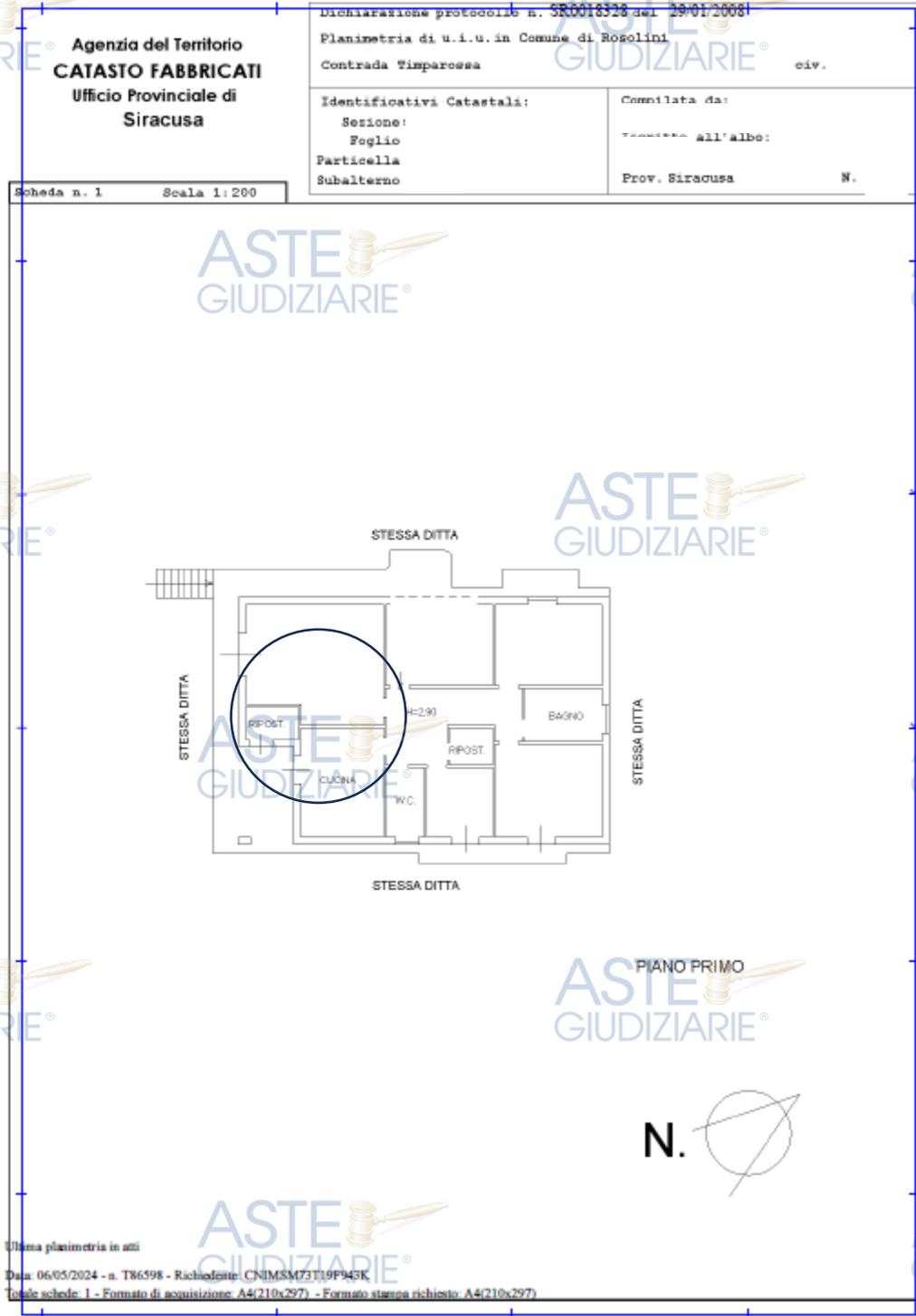
Dal rilievo effettuato in data 02/05/2024 si porta a conoscenza che l'alloggio in oggetto risulta una piccola difformità urbanistica/catastale in quanto la superficie adibita a Soggiorno/cucina è stata divisa tramite tramezzatura interna (questa non è stata richiesta alcuna autorizzazione comunale ma risulta catastalmente), la veranda che si prospetta sulla strada privata è stata trasformata in una veranda chiusa senza autorizzazione da parte degli enti preposti.

Si può evincere tutto ciò dal rilievo eseguito e dalle planimetrie riportate



Planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 133/2004

Data: 06/05/2024 - n. T86598 - Richiedente: CNIMSM73T19F943K



Planimetria catastale



Planimetria Stato di Fatto (02/05/2024)

PUNTO 2.) DESCRIZIONE DEL BENE

L'alloggio in oggetto è situato nel Comune di Contrada Timparossa.

L'immobile è del tipo villino (categoria A/7), ovvero unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifiniture e dotazione di impianti e servizi di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

E' composto da un unico corpo di fabbrica (piano Terra, primo e copertura) dove confina:

- al Nord, Est ed Ovest con la stessa proprietà;
- al Sud con una strada privata dal quale si ha l'accesso dell'abitazione;

Catastralmente gl'immobili del sono individuati:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.cie Catastale	Rendita
1		29	2041	7			A/7	1	6,5 vani	149m ²	€721,75

- al Foglio 29, particella 2041 sub 7 (abitazione al piano 1) avente categoria A/7 classe 1 consistenza di 6,5 vani – Superficie Catastale 149 mq ed una rendita catastale di Euro 721,75 dove l'ultima variazione catastale è avvenuta nel 2008
- coordinate GPS 36°49'48.7"N 14°56'06.0"E.

L'immobile pignorato è un appartamento sito al primo piano di un edificio di tre livelli fuori terra ed è composto da:

Disimpegno, Soggiorno, Cucina, due Ripostigli, una lavanderia, un bagno e tre camere da letto. Sono presenti una veranda coperta e due balconi (in corrispondenza nelle camere da letto)

Il fabbricato risulta inserito nella zona E del PRG del Comune di fornite di opere primarie e secondarie, la zona è nella periferia della città dove non è servita di servizi pubblici.

La superficie commerciale totale dell'immobile è di circa 149 mq di cui 119 mq di superficie coperta, l'altezza interna utile è di m 2,90.

La superficie commerciale è stata calcolata secondo le norme UNI 10750:2005 e il DPR n. 138/09, allegato C)

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

La misura relativa alla superficie dell'alloggio è stata ricavata dalla misurazione in loco.

Piano	Descrizione	Unità di	Totale
<i>Primo</i>	Disimpegno	Mq	16,56
	Soggiorno	Mq	26,28
	Cucina	Mq	16,58
	W.C.	Mq	4,89
	Camera	Mq	8,48
	Camera	Mq	18,20
	Bagno	Mq	7,69
	Rip.	Mq	2,91
	Camera	Mq	15,88
	Rip	Mq	3,13
	TOTALE	MQ	118,60
	TOTALE	MQ	118,60
	Balconi	MQ	47,28
	Vano scala	MQ	15,80

Lo stato di conservazione dell'appartamento può definirsi accettabile. Nel complesso il bene si presenta con finiture accettabili nello specifico; gli infissi quelli interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono la parte oscurante in alluminio e la parte interna sono in legno-alluminio, la pavimentazione è in ceramica ed i rivestimenti del bagno ad un'altezza di m. 2,00, l'intero appartamento è intonacato a civile abitazione e tinteggiate, per quanto riguarda gli impianti tecnologici sono posti sottotraccia sia quello idrico ed elettrico, l'unità immobiliare è privo di riscaldamento ma possiede più pompe di calore e l'acqua calda sanitaria viene prodotta da boiler elettrico .

Nel complesso le facciate, non presentano invecchiamenti particolari sono intonacate a grezzo con uno strato di rasatura.

La copertura del fabbricato è a terrazza praticabile in parte e con tetto a falde.

L'unità immobiliare in questione, come detto, è del tipo villino ed è a destinazione abitativa privata.

La struttura portante dell'intero edificio è in c.a. con tamponature esterne in blocchi calcarei da 30 cm, solaio in latero cemento e tompagni interni in laterizio forato.

PUNTO 3) Stato di possesso dell'immobile

Al momento del Sopralluogo la proprietà pignorata risulta nella piena disponibilità dell'esecutato, insieme al suo nucleo familiare

PUNTO 4) Vincoli ed oneri gravanti sul bene

a) Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento:

quota intera della proprietà

foglio 29 mapp.2041 sub 7 categoria C Contrada Timparossa snc piano 1 cat. A/7 (abitazione) cl.1 vani 6,5 r.c. 721,75 .

b) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

Quota intera della proprietà (bene personale)

foglio 29 mapp.2041 sub 7 categoria C Contrada Timparossa snc piano 1 cat. A/7 (abitazione) cl.1 vani 6,5 cat. Tot. Mq 149 tot escluse aree scoperte mq 139 r.c. 721,75 .

L'unità sopraindescritta insiste su area al CT foglio 29 mapp. 2041 ente urbano are
10.39 (ex Mapp. 916)

Storia ventennale:

a tutto il 28/12/2023 (data aggiornamento eseguito presso gli Uffici del territorio di
Siracusa) l'immobile sopradescritto risulta di proprietà di _____ nata a _____
, per la quota intera,
come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- a) Al ventennio l'immobile sopradescritto risultava di proprietà di _____
nata _____ per la quota intera, in forza di atto di
donazione del 3 novembre 1981 rep. 3069/743 not. Maria Teresa Fasulo di _____
, trascritto in data 20 Novembre 1981 ai nn. 18764/15965 (acquisto
dell'area);
- b) Con atto di Donazione del 27/07/2004 rep. 26512 Not. Filippo Morello di _____
trascritto in data 6 Agosto 2004 ai nn. 18159/11786,
_____ dona a _____

_____ che accetta (a risultanza della Nota di trascrizione bene
personale) la proprietà del seguente immobile in _____ Contrada
Timparossa snc : CF aglio 29 mapp.2041 sub 7 Piano t, appartamento _____

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti risultano oggetto delle seguenti
formalità pregiudizievoli

Ipoteca volontaria iscritta in data 23/07/2007 ai nn. 18497/4323, in forza di atto
di concessione a garanzia di mutuo del 18/07/2007 rep. 38028/12588 Not.
Filippo Morello di _____, a Favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc.
Coop. Per Azioni con sede in Ragusa Viale Europa 65, per la complessiva
somma di euro 82.500,00 di cui capitale euro 55.000,00 tasso interesse annuo
5,642 durata 25 anni, a carico di _____
per la quale intera della proprietà, grava _____

immobile in Contrada Timparossa snc, CF foglio 29 mapp. 2041
sub7 piano 1;
ipoteca volontaria iscritta in data 3/02/2005 ai nn. 2969/776, cancellata con
comunicazione n. 314 del 22/Agosto 2007, cancellazione totale eseguita in data
4 settembre 2007.

PUNTO 5) Pratiche edilizie svolte relative all'immobile

L'immobile in oggetto si trova al primo piano di un edificio a tre piani fuori terra di cui
è stata presentata una pratica edilizia in Sanatoria (prat. 2020 e 2021 del 1986) ed
attenuta la Concessione Edilizia in sanatoria n. 133/2004 ai sensi della L. 47 del
28/02/1985 e L.R. 37 del 10/08/1985 e ss.mm.ii..

PUNTO 6) Irregolarità urbanistica o edilizia

Il bene attualmente, come sopradetto, è difforme urbanisticamente e catastalmente sia
alla concessione edilizia in Sanatoria n. 133/2004 che dall'ultimo aggiornamento
catastale 2008, inoltre è possibile sanare queste irregolarità tramite presentazione di
una SCIA in sanatoria e completamento della pratica catastale con la richiesta della
SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) quale l'immobile è sprovvista .

PUNTO 7) Attestazione di certificazione energetica

L'immobile è di Classe E come attestazione di prestazione energetica allegata alla
perizia.

PUNTO 8) Valutazione dei beni

Per la determinazione del valore attuale, il tecnico ha svolto indagini su beni simili
presso agenzie immobiliari del luogo e consultando l'osservatorio dei valori
immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valore di Mercato), inoltre viene eseguita
utilizzando il criterio per capitalizzazione dei redditi. Dalla media dei due Valori si
ottiene il Valore stimato dell'immobile.

Le fonti principali dell'analisi di mercato sono infatti costituite dai prezzi effettivi di
compravendite e locazioni; da indagini dirette e da informazioni derivanti dagli
operatori del settore che successivamente vengono elaborate e sintetizzate, così come

è stato fatto, per ottenere il valore reale riferito alla tipologia interessata per quella data zona omogenea del territorio comunale.

E' da evidenziare che le agenzie immobiliari interpellate hanno dato quotazioni a corpo relativamente agli immobili di simile superficie per quella zona.

Con gli elementi acquisiti, il tecnico procederà al calcolo del valore commerciale del bene con il metodo comparativo, determinando il valore finale mediando i risultati delle diverse stime.

Considerato che:

1. il fabbricato è situato in zona di periferia della zona di
2. la costruzione è a destinazione residenziale ed è del tipo villino cat. A/7;
3. l'unità abitativa è isolata;
4. la superficie calpestabile è di circa mq 119;
5. l'edificio è munito di scale per accesso diretto dell'appartamento;
6. l'età del fabbricato è di oltre i vent'anni.

Tutto quanto sopra considerato, le indagini effettuate hanno dato vari risultati, relativamente al valore dell'alloggio oggetto di perizia, che di seguito sono riportati:

FONTE	QUOTAZIONE DI MERCATO RISPETTO ALLA SUPERFICIE COMMERCIALE
AGENZIA IMMOBILIARE 1	2.000 €/MQ
AGENZIA IMMOBILIARE 2	800 €/MQ
AGENZIA IMMOBILIARE 3	850 €/MQ
AGENZIA DEL TERRITORIO OMI ABITAZIONE DI TIPO VILLINO ANNO 2023 II SEMESTRE	Min. 445,00 €/mq Max. 650,00 €/mq Stato di conservazione normale

Di conseguenza, mediando i prezzi sopra indicati, si ottiene che il valore medio di mercato, correnti nella stessa Zona e praticati a beni simili

Valore medio: € 882,25.

Il valore dell'immobile sarà

$Mq 149 \times 882,25 \text{ €/mq} = \text{€ } 131.455,25$

Al fine di perfezionare la stima, si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato in funzione delle caratteristiche del bene

Età: tra 20 e 50 anni	0,80
Stato di Conservazione: sufficiente	1,00
Zona: periferia	0,80
Tipologia: Appartamento	1,00
Caratteristiche Ambientali: sufficiente	0,90
Caratteristiche tecnologiche: sufficiente	0,90
Orientamento: medio	1,00

$$V_x = PRZ_{medio} * I_{kj}$$

Valore €/mq $882,25 \times 0,91 = \text{€}/\text{mq } 802,84$

Valore complessivo: $149\text{mq} \times 802,84 \text{€}/\text{mq} = \text{€ } 119.623,16$

La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare.

Il procedimento di stima Analitica per capitalizzazione dei redditi si basa su cinque punti:

1. esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
2. determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona;
3. determinazione delle spese medie annue (S);
4. scelta del tasso di capitalizzazione (r) ;
5. capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V);

la capitalizzazione V del reddito medio annuo sarà dato da

$$V = (R - S) / r$$

Considerando:

il valore di locazione pari a 2,25 €/mq x mese (valore pubblicati sull'OMI per le abitazioni di tipo villino ricadenti in quella specifica zona) da cui deriva il reddito medio annuo R pari a € 4.023,00;

le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari all'8% di R, le perdite per sfitti ed insolvibilità pari al 4% di R, la quota annua di ammortamento pari al 3% di R, le imposizioni fiscali annue pari al 12% di R e la quota annua di ammortamento pari al 3% di R;

si avrà a fronte di un reddito lordo medio annuo R= € 4.023,00, una spesa media annua pari al 27% di R

S= € 1.086,21

Considerando un valore di capitalizzazione pari al 3% si otterrà

$V = (4.023,00 - 1.086,21) / 0.03 = 97.893,00$

Il valore dell'immobile, dato dalla media dei valori prima ricavati, sarà pari a € 108.758,08

Tale valore dovrà essere adeguato decurando le voci di spesa relative ai eventuali costi per la regolarizzazione urbanistica;

nello specifico:

- spese per la regolarizzazione urbanistica € 1525,00
- spese tecniche per la richiesta ed ottenimento del certificato di agibilità/abitabilità € 600,00;
- spese per la regolarizzazione catastale € 500,00;

per un totale adeguamenti e correzioni pari ad € 2.625,00

quindi il valore dell'immobile, sarà pari a € 106.133,08

quindi il valore finale dell'immobile sito in _____, Contrada Timparossa snc

P.T. è pari a **€ 106.133,00**

ALLEGATI

All. 1 Verbale di sopralluogo;

All. 2 Documentazione Fotografica;

All. 3 Copia Elaborato Planimetrico;

All. 4 Planimetria Catastale;

All. 5 Visura Storica;

All. 6 Attestato di prestazione Energetica;

All. 7 Richiesta accesso agli atti Comune di Rosolini;

All. 8 Pratica Sanatoria edilizia;

All. 9 Schema di Parcella

Il C.T.U., precisa che gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione. Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per quanto altro si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringrazio per la fiducia accordatagli, formula distinti saluti

Il CTU

(Geom. Massimo Iacono)