

TRIBUNALE di SIRACUSA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 313/2016



All' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione
Dott.ssa Chiara Salamone

Promosso da:
FINDOMESTIC BANCA S.p.A.
Contro:

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA



IL C.T.U.



Dott. Ing. Marco Catinella

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N°313/2016 PROMOSSA
DALLA BANCA FINDOMESTIC S.p.A. CONTRO IL SIG. xxxxxxxxxxxx**

xxxxxxxxxxx

RELAZIONE DI STIMA DEI SEGUENTI N°2 BENI IMMOBILI:

**A) ½ DELL'ABITAZIONE CHE SI SVILUPPA TRA I PIANI TERRA, PRIMO,
SECONDO E TERZO IN LENTINI (SR), VIA TOLMINO N°4, DISTINTO
NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI LENTINI AL FOGLIO N°78, PART. N°989,
SUB 6, CAT. A/4, RENDITA CATASTALE € 173,53;**

**B) ½ DEL GARAGE AL PIANO TERRA IN LENTINI (SR), VIA TOLMINO N°6,
DISTINTO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI LENTINI AL FOGLIO N°78,
PART. N°989, SUB 1, CAT. C/6, RENDITA CATASTALE € 78,40;**

1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Marco Catinella, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n°1023 in qualità di libero professionista, in data 26/04/2017 ha avuto incarico dal Giudice Dott.ssa Chiara Salamone, relativamente alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n°313/2016 promossa dalla Banca Findomestic S.p.A. contro il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, di determinare il valore di mercato di ½ dei seguenti beni immobili, siti in Lentini nella via Tolmino ai numeri civici 4 e 6, come da visure catastali storiche allegate:

**A) ½ dell'abitazione sita ai piani terra, primo, secondo e terzo, via Tolmino n°6,
distinta nel N.C.E.U. del Comune di Lentini al foglio n°78, part. N°989, sub 6, cat.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



A/4, rendita catastale €173,53;

B) ½ del garage sito al piano terra, via Tolmino n°4, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Lentini al foglio n°78, part. N°989, sub 1, cat. C/6, rendita catastale €78,40;

Il Giudice ha fissato, per la determinazione delle modalità di vendita, l'udienza del 15/03/2018 alle ore 9,30 concedendo al sottoscritto C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della stessa udienza per il deposito della relazione di stima e per l'invio delle copie alle parti.

Il termine ultimo di consegna della presente è pertanto il 13/02/2018.

In via preliminare il sottoscritto ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dall'avv. Cesare Amato, legale del creditore procedente, che è risultata completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

2. ISPEZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI E SOPRALLUOGHI PRESSO GLI IMMOBILI

Al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti posti con il verbale di conferimento di incarico di stima, giurato in data 26/04/2017, e per determinare il valore di mercato degli immobili di cui in premessa, il sottoscritto ha eseguito le sottoelencate operazioni:

- Il giorno 01/06/2017, dalle ore 09,30 alle ore 11,00, si è recato presso l'Ufficio del Catasto di Siracusa per acquisire le visure degli immobili, le planimetrie e l'estratto di mappa catastali. Poiché in banca dati risultava assente la planimetria del garage (sub1), in data 20/06/2017 il sottoscritto faceva istanza per richiedere la rasterizzazione della planimetria mancante (in allegato); qualche giorno dopo faceva



richiesta di tale planimetria che risultava essere stata inserita nella banca dati del Catasto. Le risultanze di tali ispezioni sono allegate alla presente. Il sottoscritto ha altresì accertato l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

- Il giorno 08/06/2017, a mezzo posta certificata, richiedeva al Comune di Lentini attestazioni sulla regolarità edilizia degli immobili, sull'esistenza di eventuali verbali di infrazione urbanistica e/o sanatorie in corso e copia dell'eventuale certificato di abitabilità (in allegato richiesta a mezzo pec).
- Il 09/06/2017 ha inviato racc. A/R n°15095001907-6 al sig. xxxxxxxxxxxxxxxx e a mezzo pec all'avv. Cesare Amato (in allegato), convocandoli per sabato 24/06/2017, alle ore 9,30, in Lentini via Tolmino n°6 per l'inizio delle operazioni peritali.
- Il 24/06/2017 dalle ore 9,30 alle 10,00, come da precedente convocazione, si è recato con il proprio collaboratore di fiducia dott. geom. Giuseppe Spada, in via Tolmino n°6 (ved. verbale di sopralluogo). Qui, dopo aver citofonato, apriva la sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx, che ha riferito di essere la compagna del sig. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, la quale non consentiva l'accesso sui luoghi riservandosi, dopo aver sentito il proprio avvocato, di fissare un altro appuntamento a mezzo telefono per l'inizio delle operazioni peritali; l'avv. Cesare Amato, legale del creditore precedente, risultava assente.
- Il 17/07/2017, dalle ore 9,00 alle ore 10,00, così come da accordi telefonici avuti con la sig.ra xxxxx xxxxxxxxxxxx, il sottoscritto, in compagnia del dott. Geom. Giuseppe



Spada, si recava in Lentini via Tolmino n°6. Poteva pertanto confrontare le planimetrie catastali in suo possesso con lo stato dei luoghi, eseguire un rilievo fotografico e planimetrico dell'interno e dell'esterno degli immobili, prendendo

appunti su separati fogli (ved. foto e n° 4 tavole in scala 1:100 allegate alla presente).

Il C.T.U. si riservava di riconvocare la sig.ra xxxxx per le vie brevi, ove occorrente, per la verifica dei rilievi eseguiti. Lo stesso giorno 17/07/2017, il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini per acquisire agli atti copia della documentazione tecnica degli immobili richiesta in precedenza mediante posta certificata; acquisiva copia del progetto approvato con nulla osta di cui alla pratica edilizia n°515 del 26/08/1968 (in allegato) e prendeva le necessarie informazioni con i tecnici dell'ufficio riguardo la regolarità edilizia degli stessi.

- Il 21/07/2017 il sottoscritto si recava presso l'archivio notarile per estrarre copia conforme dell'atto di provenienza mediante il quale furono acquistati gli immobili di cui in premessa, atto rogato dal Notaio Arrigo Nunzio; tale atto veniva consegnato il 26/07/2017 (in allegato).
- Il 31/07/2017 tornava indietro al mittente, per compiuta giacenza, la racc. A/R n°15095001907-6 del 24/06/2017, indirizzata al sig. xxxxxxxxxxxxxxxx (in allegato).
- Il giorno 01/08/2017 dava incarico al geom. Dott. Giuseppe Spada di eseguire per suo conto ispezione ipotecaria al fine di accertare l'elenco sintetico delle formalità gravanti sui beni oggetto di stima; le risultanze di tali ispezioni sono allegate alla presente.



- Il 28/10/2017 eseguiva ispezione sul portale siciliano dell'energia SIENERGIA per accertarsi dell'eventuale presenza dell'attestazione di prestazione energetica (APE) in corso di validità per l'immobile ad uso abitativo, perché per il garage non ne è prevista la redazione in caso di vendita; l'ispezione dava esito negativo (ved. risultati di tale ispezione allegati alla presente).

3. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA IN CUI SONO UBICATI GLI IMMOBILI DI CUI IN EPIGRAFE

La via Tolmino, nella quale sono ubicati gli immobili oggetto della seguente relazione di stima, si trova in una zona periferica ad est del comune di Lentini, su un terreno di collina, in una posizione quasi baricentrica tra il museo archeologico di Lentini, le mura spagnole e Carlentini nord, a circa 1-1,5 Km di distanza dalla centrale via Etna. Tale zona è classificata B2 nel P.R.G., è completamente edificata e parzialmente urbanizzata, ed è stata costruita negli anni del dopoguerra intorno al 1950 durante il periodo dell'esodo dai centri storici verso le aree periferiche; in essa sono stati realizzati numerosi edifici destinati a civile abitazione di sufficiente qualità. L'area in cui ricadono gli immobili è a prevalente destinazione residenziale, non presenta valori storico-ambientali da salvaguardare ed ha una morfologia urbana di tipo caratteristico a scacchiera con una quasi assoluta mancanza di aree per urbanizzazione. La zona è periferica e a distanza di circa 1-1,5 Km si raggiunge la zona centrale in cui vi sono farmacie, scuole, bar, altre attività commerciali e fermate di autobus. L'area è dotata di tutti quei servizi tipici delle zone di tipo residenziale quali acquedotto, fognatura, elettricità e telefono. Il tessuto stradale è quello tipico dei piccoli comuni con gran parte delle vie di larghezza m. 3,00-4,00 circa; la via Tolmino è larga circa 6 m.



3.a Indicazione ed individuazione degli immobili

Gli immobili oggetto del pignoramento fanno parte di un unico edificio sito in Lentini via Tolmino, numeri civici 4 e 6, e sono rispettivamente un garage al piano terra e un appartamento dislocato tra i piani terra, primo, secondo e terzo. L'edificio è costituito da quattro elevazioni fuori terra con copertura a terrazza, struttura portante in muratura e solai del tipo latero-armati (in allegato progetto approvato e foto degli immobili).

L'appartamento è catastalmente individuato dal sub6, il garage dal sub1, della particella n°989 del foglio n°78. Il tutto fra le coerenze, a partire da nord ed in senso orario, sempre dello stesso foglio n°78: part. n°1041, 1042, 990, 928, 1204 e 940 (ved. estratto di mappa allegato).

3.b Regolarità edilizia degli immobili

L'edificio di via Tolmino n°4 e 6, in cui ricadono i due immobili, è stato realizzato dal sig. xxxxxxxx, primo proprietario che, in data 26/08/1968, ottenne il nulla osta per la costruzione con progetto approvato di cui alla pratica edilizia n°515 (in allegato nulla osta e progetto approvato).

Il 13/07/2001, con atto di compravendita di rep. n°5121 e raccolta n°1427 rogato dal Notaio Nunzio Arrigo allegato alla presente, i sigg.ri xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx acquistarono, in regime di comunione dei beni, il suddetto fabbricato (ved. atto e visure catastali allegati). In questo atto viene indicata l'esistenza del certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco di Lentini il 09/11/2000. L'impiegata comunale che all'Ufficio Tecnico di Lentini ha visionato il faldone del progetto approvato, dietro richiesta del sottoscritto, ha constatato invece l'assenza al suo interno del predetto certificato di abitabilità.



Dai rilievi planimetrici eseguiti in data 17/07/2017, che hanno consentito al sottoscritto di redigere le planimetrie di cui alle tav. n°1, 2, 3 e 4 in sc. 1:100 e dal rilievo fotografico allegato, scaturisce che lo stato dei luoghi delle due unità immobiliari non è, dal punto di vista urbanistico, conforme al progetto approvato.

Tali difformità sono di seguito elencate:

- ai piani terra, primo e secondo vi è un aumento di superficie utile per la realizzazione di un ripostiglio al piano terra e per la mancanza del pozzo di luce ai vari piani; vi è altresì una diversa distribuzione interna dei vani.
- al piano terzo, oltre a mancare il pozzo di luce, il locale di sgombero è stato ampliato rispetto a quello approvato e pertanto la restante parte di terrazza ha una superficie minore.
- nel garage è stata realizzata una sola delle due aperture in progetto che prospettano sulla via Tolmino e vi è un aumento di superficie utile rispetto al progetto approvato per l'assenza del pozzo di luce al suo interno che è rappresentato nel progetto.

Dalle notizie attinte presso l'Ufficio Tecnico sulla eventuale sanabilità di tali difformità urbanistiche, il sottoscritto ha appurato quanto segue.

L'edificio ricade nel P.R.G. in zona B2, centro urbano con edilizia intensiva (ved. norme tecniche allegate). Ai sensi dell'art. 37 del regolamento edilizio, per i lotti interclusi aventi una superficie non superiore a mq. 120 come nel caso specifico, la densità fondiaria massima sarà di 9 mc./mq e l'altezza massima di m.11,00.



L'edificio in oggetto ha attualmente un'altezza di circa m.13,40; inoltre, ai sensi del comma 8 dell'art. 37 dello stesso regolamento edilizio, l'altezza massima assoluta del fabbricato non può superare una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta, se compatibile con la legge sismica. La via Tolmino su cui prospetta l'edificio è larga circa 6 m. e pertanto l'altezza della costruzione non può superare, nel caso di presentazione di un progetto in sanatoria, i 9,00 m. di altezza. A ciò si aggiunge che il fabbricato, essendo stato realizzato antecedentemente all'entrata in vigore della legge sismica (1981), non possiede i requisiti di antisismicità e bisognerebbe adeguarlo sismicamente. Le difformità urbanistiche riscontrate, pertanto, non possono essere sanate. L'unica strada ammissibile per regolarizzare le difformità è quella di riportare lo stato dei luoghi allo stato del progetto originario approvato il 26/08/1968, previa presentazione di una pratica urbanistica per l'ottenimento della relativa autorizzazione.

Dal punto di vista catastale le difformità sono:

- la planimetria catastale del garage manca dell'apertura sulla via Tolmino al n°8 e del pozzo di luce;
- la planimetria catastale dell'abitazione, costituita dai piani terra, primo, secondo e terzo, presenta una diversa distribuzione interna dei vani rispetto allo stato dei luoghi, la mancanza del ripostiglio al piano terra e del pozzo di luce ai vari piani, come già detto in precedenza, e l'ampliamento del locale di sgombero al piano terzo in maniera non conforme al progetto.



Alla luce di quanto sopraesposto si può affermare che gli immobili oggetto della presente stima, presentando delle difformità sia dal punto di vista urbanistico che catastale, allo stato attuale non sono vendibili in quanto manca sia la conformità urbanistica che quella catastale necessarie per il rogito notarile.

Le due unità immobiliari, prima di essere oggetto di vendita, dovranno essere rese



conformi al progetto approvato mediante l'esecuzione di opere civili, previa autorizzazione dell'Ufficio tecnico. Dopo essere state riportate allo stato di progetto, occorrerà presentare le nuove planimetrie catastali e redigere l'APE per l'unità immobiliare a destinazione abitativa, che ne è sprovvista; per il garage non necessita redazione di APE.

Il sottoscritto non è nelle condizioni, allo stato attuale, né di aggiornare le planimetrie catastali né di redigere l'APE perché prima è necessario eseguire i lavori per riportare allo stato di progetto.

3.b.1 Ipotesi di comoda divisibilità degli immobili

In relazione alla comoda divisibilità in favore della procedura degli immobili di cui alla presente relazione, dato che il sig. xxxxxxxx xxxxxxxx è proprietario di ½ degli stessi in quota indivisa, il sottoscritto fa rilevare quanto segue.

Gli immobili sembrano apparentemente divisibili in maniera comoda in quanto l'unità abitativa potrebbe essere frazionata in due unità immobiliari, una ai piani terra e primo ed una ai piani secondo e terzo; stesso discorso si potrebbe fare anche per il garage che potrebbe essere frazionato in due porzioni.

Per dividere gli immobili occorrerebbe però eseguire ulteriori opere civili rispetto a quelle relazionate nel paragrafo precedente. In particolare, per quanto riguarda l'unità abitativa, al piano secondo bisognerebbe realizzare una cucina, con scarichi, punti di approvvigionamento idrico e rivestimento delle pareti con piastrelle, modificare l'attuale distribuzione interna dei vani per rendere questa unità comodamente abitabile tenuto conto anche dell'eliminazione dell'attuale ripostiglio per realizzare il pozzo di luce sopradescritto al fine di riportarla allo stato di progetto.



Inoltre bisognerebbe separare gli impianti tecnologici (idrico, elettrico e fognario) realizzando distinti contatori per le utenze che attualmente sono di un solo proprietario.

A ciò si aggiungono le spese tecniche, I.V.A., tasse, sanzioni ed oneri vari per l'espletamento delle pratiche tecniche per il frazionamento sia dal punto di vista urbanistico che catastale e per la direzione dei lavori aggiuntivi rispetto a quelli necessari per riportare le due unità immobiliari allo stato di progetto.

Lo stesso discorso varrebbe anche per il garage dove oltre a riportare allo stato di progetto occorrerebbe separare gli impianti tecnologici e dividere l'attuale singola unità in due; le spese tecniche e gli oneri, anche in questo caso, andrebbero considerati.

Tenuto conto delle rilevanti somme necessarie per ottenere la divisibilità delle due unità immobiliari e degli attuali contenuti valori unitari del mercato di riferimento, il sottoscritto non le ritiene comodamente divisibili in favore della procedura e pertanto di seguito procederà ad una descrizione dettagliata delle stesse nello stato di fatto attuale, con l'indicazione dei lavori che occorrerà eseguire per riportarle allo stato di progetto, quantificandone i costi necessari da sostenere; tali costi andranno detratti dal più probabile valore di mercato degli immobili stessi.

4. ABITAZIONE SITA AI PIANI TERRA, PRIMO, SECONDO E TERZO IN LENTINI, VIA TOLMINO N°6, DISTINTA NEL N.C.E.U. AL FOGLIO N°78, PART. N°989, SUB 6

4.a Indicazione ed individuazione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare, a destinazione abitativa, è ubicata a Lentini (SR), latitudine



37.2868724°, longitudine 15.00675430°, con ingresso dalla via Tolmino al civico n°6; essa è distribuita tra i piani terra, primo, secondo e terzo. L'immobile è attualmente abitato dal sig. xxxxxx e dalla sua compagna, xxxxxx xxxxxxxxxx. Al momento dei sopralluoghi il sottoscritto trovava la stessa sig.ra xxxxxx la quale asseriva che il sig. xxxxxx xxxxxx si trovava fuori sede per lavoro.

L'immobile risulta censito nel N.C.E.U. al foglio n°78, part. n°989, sub 6, cat. A/4, rendita catastale € 173,53, di proprietà dei sigg.ri xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxx xxxxxx per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

Tale immobile confina, a partire da nord ed in senso orario, con proprietà di terzi per tre lati e con la via Tolmino (ved. tav. 1, 2, 3 e 4 in sc 1:100 e foto allegate).

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare è conforme alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.

4.b Descrizione complessiva e sintetica dell'abitazione

L'abitazione è dislocata tra i piani terra, primo, secondo e terzo. Al piano terra è composta da vano scala e ripostiglio, al piano primo da cucina, lavanderia, w.c., ripostiglio e soggiorno, al piano secondo da disimpegno, due camere, ripostiglio e bagno e al piano terzo da un locale di sgombero e terrazza.

I piani terra, primo e secondo risultano internamente rifiniti ed utilizzati dal proprietario, il piano terzo, al momento del sopralluogo, non era rifinito e mancava di pavimenti, intonaci e tinteggiatura; i prospetti dell'edificio mancano della finitura dell'intonaco e della coloritura.



Ai piani terra, primo e secondo, collegati fra loro da una scala rivestita in marmo, i pavimenti sono in ceramica, i battiscopa in marmo, gli infissi esterni sono in alluminio



preverniciato al piano primo protetti da persiane anch'esse in alluminio, al piano secondo in alluminio protetti da avvolgibili in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato al piano primo, in legno tamburato laccate bianche al piano secondo, l'intonaco interno ed esterno del tipo civile, la tinteggiatura delle pareti eseguita con pittura lavabile tipo ducotone, le pareti del bagno, del w.c. e della lavanderia sono rivestite con piastrelle 20x20 fino ad un'altezza di m.2,00 circa da terra, i tramezzi interni sono in forati dello spessore di cm.8. L'immobile è dotato di impianti idrico ed elettrico sottotraccia e di una sola unità di climatizzazione nella cucina al piano primo. L'altezza netta tra pavimento e soffitto è di m. 3,17 circa ai piani terra e primo, di m.2,88 circa al piano secondo e di m.2,85 circa al piano terzo. La superficie lorda commerciale complessiva, calcolata mediante Autocad, è di mq. 143,36 circa (ved. tav. n°1, 2, 3 e 4 in sc. 1:100 e foto allegate).

Lo stato di conservazione di tutti i manufatti all'interno è discreto, quello del prospetto è invece scadente, come si evince dal documentario fotografico allegato, per la necessità di eseguire lavori di manutenzione straordinaria; per tenere conto della svalutazione dei manufatti rispetto al nuovo, si utilizzerà un coefficiente pari a 0,85 che corrisponde ad una svalutazione del 15%. Ai fini della stima si terrà conto della destinazione abitativa dell'immobile.

4.c Stato di possesso dell'abitazione

Al momento dei sopralluoghi del 24/06/2017 e 17/07/2017 l'immobile risultava abitato dalla sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx che ha riferito al sottoscritto di essere la compagna del proprietario sig. xxxxxxxx xxxxxxxx.



4.d Vincoli ed oneri giuridici dell'immobile

Per accertarsi dell'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile il sottoscritto ha fatto eseguire ispezione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Siracusa in data 01/08/2017 (ved. in allegato risultanze dell'ispezione).

4.d.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Non risultano vincoli relativi a domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, altri pesi o limitazioni d'uso.

4.d.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Dall'ispezione eseguita presso il servizio di Pubblicità Immobiliare, attestata anche dalla relazione notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano posta all'interno del fascicolo di parte e prodotta dal creditore procedente, risultano i seguenti vincoli:

- trascrizione del 17/07/2001, Registro Particolare n°9481, Registro Generale n°11772. Pubblico Ufficiale Arrigo Nunzio, rep. N°5121 del 13/07/2001. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Nota disponibile in formato elettronico.
- iscrizione del 17/07/2001, Registro Particolare n°1418, Registro Generale n°11773.

Pubblico Ufficiale Arrigo Nunzio, rep. N°5122 del 13/07/2001. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Nota disponibile in formato elettronico.

- trascrizione del 02/09/2016, Registro Particolare n° 10764, Registro Generale n°14169. Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI



SIRACUSA rep. N°2897 del 01/08/2016. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato
elettronico.

- trascrizione del 09/09/2016, Registro Particolare n°13232, Registro Generale n°17526.

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA rep.

N°3973 del 25/10/2016. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato
elettronico.

4.d.3 Altre informazioni per l'acquirente

L'edificio in cui ricade l'immobile attualmente non è sottoposto ad amministrazione di tipo condominiale e pertanto non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione, nè spese straordinarie già deliberate e non risultano eventuali cause in corso.

Per quanto riguarda l'individuazione dei proprietari nel ventennio precedente con l'elencazione di ciascun atto di acquisto, come si evince dalla visura catastale storica allegata e dalla relazione notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano posta all'interno del fascicolo di parte, l'immobile è attualmente di proprietà dei sigg.ri xxxxxx xxxxxxxxxxxx (Lentini XX/XX/XXXX) e xxxxxxxxxxx xxxxxxxx (Lentini XX/XX/XXXX) per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

Ad essi pervenne per atto del 13/07/2001 rogato dal Notaio Arrigo Nunzio (in allegato), trascritto il 17/07/2001 ai nn° 11772/9481 con cui acquistarono dai sigg.ri xxxxxx xxxxxxxxxxx (Lentini XXXXXXXXXXX) e xxxxxxxxxxx xxxxx (Carlentini XXXXXXXXXXX).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



A questi ultimi pervenne il terreno sul quale costruirono l'edificio, mediante nulla osta rilasciato il 26/08/1968 al progetto approvato di cui alla pratica edilizia n°515, da potere dei sigg.ri xxxxxxxx xxxxxxxx (Lentini XXXXXX) e xxxxxx xxxxxx (Lentini XXXXXX) mediante atto di compravendita del 20/08/1968 rogato dal Notaio Di Mari trascritto in data 04/09/1968 ai nn°21953/18843.

4.e Regolarizzazione urbanistico-catastale dell'abitazione e relativi costi da sostenere

L'edificio è stato realizzato nel 1968/1969 con progetto approvato mediante nulla osta per l'esecuzione di lavori edili, prat. n°515 del 1968, in data 26/08/1968.

Dai rilievi planimetrici e fotografici eseguiti dal sottoscritto (ved. planimetrie di cui alle tav. n°1, 2, 3 e 4 in sc. 1:100 e foto allegate) scaturisce che quanto realizzato sui luoghi non è conforme al progetto approvato come già riportato alle pag. n°7 e 8 del paragrafo 3.b della presente relazione tecnico-estimativa.

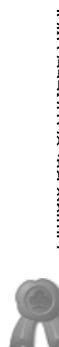
Le difformità relative all'unità abitativa vengono, per maggiore chiarezza, nuovamente elencate:

- ai piani terra, primo e secondo vi è un aumento di superficie utile per la realizzazione di un ripostiglio al piano terra e per la mancanza del pozzo di luce ai vari piani; vi è altresì una diversa distribuzione interna dei vani.
- al piano terzo, oltre a mancare il pozzo di luce, il locale di sgombero è stato



ampliato rispetto a quello approvato e pertanto la restante parte di terrazza ha una superficie minore.

L'immobile dovrà essere regolarizzato urbanisticamente mediante l'esecuzione dei lavori di realizzazione del pozzo di luce, previa demolizione del solaio esistente, ai piani primo, secondo e terzo dell'edificio e di demolizione, con le relativa ricostruzione, del locale



di sgombero al piano terzo. Dopo l'esecuzione di tali lavori sarà necessario presentare le nuove planimetrie catastali all'Ufficio del Catasto.



Di seguito vengono riportati i costi, comprensivi di sanzioni, I.V.A., spese tecniche ed oneri vari, che dovranno essere sostenuti per la regolarizzazione edilizia prima della vendita:

• Presentazione della pratica urbanistica e pagamento sanzione	€ 2.000,00
• Esecuzione dei lavori e direzione degli stessi, forfettariamente	€ 5.000,00
• Presentazione della nuova planimetria catastale	€ <u>500,00</u>
TOTALE	€ 7.500,00

Tali costi dovranno essere detratti dal più probabile valore di mercato dell'immobile ricavato nei successivi paragrafi.

4.f Valutazione complessiva dell'immobile

Ai fini della stima di seguito si indicano, in formato tabellare, i coefficienti più comunemente utilizzati per il calcolo della superficie commerciale:

4.f.1 Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale negli edifici civili	
Tipo di superficie	%
Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni	100
Muri perimetrali interni	50
Cantina, soffitta, locali di sgombero	20-35
Taverna o mansarda (locali accessori nel piano interrato o nel piano sottotetto)	50
Balconi o terrazze scoperti	30-35
Balconi coperti	30-50
Balconi coperti con divisioni laterali in muratura	50
Verande, logge	65-90
Giardino di proprietà esclusiva	1-5



Per tenere conto dello stato di manutenzione dei manufatti, si utilizzerà un coefficiente pari a 0,85, ricavato dalla tabella 3.f.2 seguente, che corrisponde ad una svalutazione del 15%:

4.f.2 Coefficienti per lo stato di manutenzione			
Età dell'edificio	Ottimo	Normale	Sufficiente/Scadente
20-40 anni	Fino ad 1,05	1	Fino a 0,9
Oltre 40 anni	Fino ad 1,1	1	Fino a 0,8

Nella tabella che segue si riportano la superficie lorda commerciale, calcolata mediante Autocad nella tavole grafiche allegate, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione e le condizioni di manutenzione:

	Sup. lorda (mq)	Coeff. di calcolo per la sup. comm. (%)	Sup. comm. (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Piani T/I/II/III	143,36	100	143,36	Sud-Est	Sufficienti
TOTALE SUP. LORDA COMMERCIALE			143,00		

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

METODI DI STIMA UTILIZZATI

Per i fabbricati i metodi di stima generalmente adottati sono:

- 1) - Stima per consistenza

- 2) - Stima per reddito
- 3) - Stima per valore commerciale

Il più probabile prezzo di mercato dell'immobile sarà dato dalla media dei valori ottenuti dai criteri di stima considerati.

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER CONSISTENZA"

Questo metodo di stima consiste nel determinare il costo del fabbricato, prendendo come riferimento il prezzo unitario per unità di superficie (mq.) ed a questo sommare il valore dell'area ad esso fabbricato afferente e l'utile dell'impresa. Per ottenere il più probabile prezzo di mercato si deve tenere conto del deprezzamento subito dall'immobile per il suo stato di conservazione.

Per la tipologia della costruzione e per il tipo di rifiniture il costo a nuovo per unità di superficie si può fissare in € 500,00/mq. Per le condizioni manutentive attuali dell'immobile, come già detto ai paragrafi 4.b e 4.f, si terrà conto di un coefficiente 0,85 che corrisponde ad una svalutazione del 15%.

1) Costo di costruzione

La superficie lorda commerciale dell'immobile è di mq 143,00 circa (ved. tav. 1, 2, 3 e 4 in sc. 1:100 allegate):

$$\text{mq. } 143,00 \times \text{€ } 500,00 = \text{€ } 71.500,00$$

A detrarre la svalutazione del 15%

$$\text{€ } 71.500,00 \times 15\% = \underline{\text{€ } 10.725,00}$$

$$\text{Restano} \quad \text{€ } 60.775,00$$



2) Valore dell'area

L'area del lotto di terreno afferente all'edificio è pari a:

$$\text{m. } 10,05 \times 6,70 = \text{mq } 67,33$$

Da informazioni attinte sul posto, in contrattazioni di compravendita recenti avvenute per lotti di terreno aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, seppure molto limitata sia l'esistenza di lotti liberi, il valore medio di mercato si può stimare in €200,00/mq e dunque il valore dell'area su cui sorge l'edificio è:

$$\text{mq } 67,33 \times \text{€ } 200,00 = \text{€ } 13.466,00$$

Per tenere conto della diversa incidenza dell'area sulle due unità appartenenti allo stesso edificio, aventi diversa destinazione (una abitativa ed una garage), si considera che la quota del terreno afferente all'unità abitativa è pari al 75%, quella al garage è pari al 25%. Pertanto il valore dell'area dell'immobile in oggetto è:

$$\text{€ } 13.466,00 \times 0,75 = \text{€ } 10.099,50$$

3) Utile lordo dell'impresa

$$(\text{€}60.775,00 + \text{€ } 10.099,50) \times 25\% = \text{€ } 17.718,62$$

Valore dell'immobile

- Costo di costruzione	€ 60.775,00
- Valore dell'area	€ 10.099,50
- Utile lordo dell'impresa	<u>€ 17.718,62</u>

Sommano € 88.593,12



Il valore dell'immobile, calcolato con il metodo della stima per consistenza, è:

$$V1 = € 88.593,12$$



STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER REDDITO"

Questo metodo presuppone la conoscenza del reddito lordo di unità immobiliari in zona aventi caratteristiche simili; per ottenere il reddito netto occorre detrarre dal reddito lordo le spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, la perdita per gli sfitti e la inesigibilità, le spese per assicurazione e registrazione, per tasse e imposte (IRPEF, IMU); l'ammontare complessivo di tali spese è pari al 40% del reddito annuo lordo.

Tenuto conto degli allegati valori OMI di locazione per mq di superficie, valori peraltro confermati dalle notizie attinte sui luoghi, il reddito lordo annuo per immobili di uguali caratteristiche e consistenza si può stabilire in € 3.600,00.

Reddito annuo lordo dell'unità immobiliare = € 3.600,00

Detrazioni spese per manutenzione, per imposte, assicurazione ecc.

$$€ 3.600,00 \times 40\% = - € 1.440,00$$

Il reddito netto annuo risulta dunque: € (3.600,00 - 1.440,00) = € 2.160,00

Assumendo come tasso di capitalizzazione $i = 3,00\%$ si ottiene il valore:

$$V2 = € 2.160,00 / 3,00\% = € 72.000,00$$

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER VALORE COMMERCIALE"

Di recente nella zona sono avvenute contrattazioni di compravendita di immobili di uguale tipologia di quello in esame e nelle stesse condizioni di conservazione. Il prezzo di vendita di questi immobili, considerando come parametro la superficie e tenuto conto della



perifericità della zona, del periodo di costruzione, delle attuali condizioni dell'edificio e delle rifiniture interne ed esterne, è risultato mediamente di € 550,00/mq. La superficie commerciale complessiva dell'immobile è di mq.143,00 circa per cui il suo valore è:

$$\text{mq } 143,00 \times \text{€ } 550,00 = \text{€ } 78.650,00$$

Il valore dell'immobile calcolato con il metodo della stima per valore commerciale è dunque:

$$V3 = \text{€ } 78.650,00$$

VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore di mercato dell'immobile è dato dalla media dei tre valori ricavati con i metodi di stima considerati:

$$V=(V1+V2+V3)/3=\text{€}(88.593,12 + 72.000,00 + 78.650,00)/3= \text{€ } 79.747,71$$

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-catastale, così come precedentemente detto al paragrafo 4.e, sono pari ad € 7.500,00 circa.

Pertanto il valore di mercato complessivo dell'immobile a destinazione abitativa, ai piani terra, primo, secondo e terzo, in Lentini via Tolmino n° 6, distinto nel N.C.E.U. al foglio n°78, part. n°989, sub 6 è, tenuto conto dei costi per la regolarizzazione edilizia e di un abbattimento a forfait per considerare lo stato d'uso, di manutenzione e di possesso, pari ad € 247,71:

$$\text{€ } (79.747,71 - 7.500,00 - 247,71) = \text{€ } 72.000,00 \text{ (diconsi euro settantaduemila/00).}$$

La quota del sig. XXXXXXXXXX, considerato che lo stesso è proprietario per ½ indiviso, è pari ad € 72.000,00 / 2 = € 36.000,00 (diconsi euro trentaseimila/00).

5. GARAGE SITO AL PIANO TERRA IN LENTINI, VIA TOLMINO N°4,

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DISTINTO NEL N.C.E.U. AL FOGLIO N°78, PART. N°989, SUB 1

5.a Indicazione ed individuazione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare, a destinazione garage, è ubicata a Lentini (SR), latitudine 37.2868724°, longitudine 15.00675430°, con ingresso dalla via Tolmino al civico n°4; essa è posta al piano terra. Questo immobile, al pari del precedente, è attualmente utilizzato dal sig. XXXXX. Esso risulta censito nel N.C.E.U. al foglio n°78, part. n°989, sub 1, cat. C/6, rendita catastale € 78,40, di proprietà dei sigg.ri xxxxxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxxxxx xxxxxxxx per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

Tale immobile confina, a partire da nord ed in senso orario, con proprietà di terzi per tre lati e con la via Tolmino (ved. tav. 1 in sc 1:100 e foto allegate).

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare è conforme alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.

5.b Descrizione complessiva e sintetica del garage

Il garage è composto da un unico vano con l'ingresso dal civico n°4. I pavimenti sono in scaglette di marmo, le pareti non intonacate, la serranda in alluminio zincato, l'altezza netta tra pavimento e soffitto è di m. 3,67 circa. La superficie lorda commerciale complessiva, calcolata mediante Autocad, è di mq. 50,29 circa (ved. tav. n°1 in sc. 1:100 e foto allegate).

L'immobile è dotato di impianti idrico ed elettrico sottotraccia. Lo stato di conservazione del garage all'interno è scadente così come quello del prospetto, come si evince dal documentario fotografico allegato, per la necessità di eseguire lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria; per tenere conto della svalutazione dei manufatti rispetto al nuovo, si utilizzerà



un coefficiente pari a 0,85 che corrisponde ad una svalutazione del 15%. Ai fini della stima si terrà conto della destinazione garage (C/6) dell'immobile.



5.c Stato di possesso del garage

Al momento dei sopralluoghi del 24/06/2017 e 17/07/2017 l'immobile risultava

utilizzato dalla sig.ra xxxxx xxxxxxx, compagna del proprietario sig. xxxxxxxxxxx xxxxxxx.



5.d Vincoli ed oneri giuridici del garage

L'ispezione del 01/08/2017 ha dato le seguenti risultanze (in allegato).

5.d.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Non risultano vincoli relativi a domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, altri pesi o limitazioni d'uso.

5.d.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al

momento della vendita a cura e spese della procedura

Risultano i seguenti vincoli:

- trascrizione del 17/07/2001, Registro Particolare n°9481, Registro Generale n°11772. Pubblico Ufficiale Arrigo Nunzio, rep. N°5121 del 13/07/2001. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Nota disponibile in formato elettronico.
- iscrizione del 17/07/2001, Registro Particolare n°1418, Registro Generale n°11773. Pubblico Ufficiale Arrigo Nunzio, rep. N°5122 del 13/07/2001. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Nota disponibile in formato elettronico.



- trascrizione del 02/09/2016, Registro Particolare n°10764, Registro Generale n°14169. Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA rep. N°2897 del 01/08/2016. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico.

trascrizione del 09/09/2016, Registro Particolare n°13232, Registro Generale n°17526. Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA rep. N°3973 del 25/10/2016. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico.

5.d.3 Altre informazioni per l'acquirente

L'edificio in cui ricade l'immobile attualmente non è sottoposto ad amministrazione di tipo condominiale e pertanto non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione, nè spese straordinarie già deliberate e non risultano eventuali cause in corso.

Per quanto riguarda l'individuazione dei proprietari nel ventennio precedente con l'elencazione di ciascun atto di acquisto, come si evince dalla visura catastale storica allegata e dalla relazione notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano posta all'interno del fascicolo di parte, l'immobile è attualmente di proprietà dei sigg.ri xxxxxxxx xxxxxxxx (Lentini XXXXXX) e xxxxxxxx xxxxxxxxxx (Lentini XXXXXX) per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.



Ad essi pervenne per atto del 13/07/2001 rogato dal Notaio Arrigo Nunzio (in allegato), trascritto il 17/07/2001 ai nn° 11772/9481 con cui acquistarono dai sigg.ri xxxxx xxxxxx (Lentini XXXXXXXXX) e xxxxxxx xxxxxxxxx (Carlentini XXXXXXXXX).

A questi ultimi pervenne il terreno sul quale costruirono l'edificio, mediante nulla osta rilasciato il 26/08/1968 al progetto approvato di cui alla pratica edilizia n°515, da potere dei sigg.ri xxxxxx xxxxxx (Lentini XXXXXX) e xxxxxxxx xxxxxxxx (Lentini XXXXXX) mediante atto di compravendita del 20/08/1968 rogato dal Notaio Di Mari trascritto in data 04/09/1968 ai nn°21953/18843.

5.e Regolarizzazione urbanistico-catastale del garage e relativi costi da sostenere

L'edificio è stato realizzato nel 1968/1969 con progetto approvato mediante nulla osta per l'esecuzione di lavori edili, prat. n°515 del 1968, in data 26/08/1968.

Dai rilievi planimetrici e fotografici eseguiti dal sottoscritto (ved. planimetrie di cui alla tav. n°1 in sc. 1:100 e foto allegate) scaturisce che quanto realizzato sui luoghi non è conforme al progetto approvato come già riportato al paragrafo 3.b della presente relazione tecnico-estimativa.

Le difformità relative al garage vengono, per maggiore chiarezza, nuovamente elencate:

- è stata realizzata una sola delle due aperture in progetto che prospettano sulla via Tolmino e vi è un aumento di superficie utile rispetto al progetto approvato per l'assenza del pozzo di luce al suo interno che è rappresentato



nel progetto.

L'immobile dovrà essere regolarizzato urbanisticamente mediante l'esecuzione dei lavori di realizzazione del pozzo di luce, previa demolizione del solaio esistente. Dopo l'esecuzione di tali lavori sarà necessario presentare la nuova planimetria catastale all'Ufficio del Catasto.

Di seguito vengono riportati i costi, comprensivi di sanzioni, I.V.A., spese tecniche ed oneri vari, che dovranno essere sostenuti per la regolarizzazione edilizia prima della vendita:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Presentazione della pratica urbanistica e pagamento sanzione € 1.500,00
- Esecuzione dei lavori e direzione degli stessi, forfettariamente € 1.000,00
- Presentazione della nuova planimetria catastale € 500,00

TOTALE € 3.000,00

Tali costi dovranno essere detratti dal più probabile valore di mercato dell'immobile ricavato nei successivi paragrafi.

5.f Valutazione complessiva dell'immobile

Ai fini della stima si considerano i coefficienti già indicati a pag. 17 per il calcolo della superficie commerciale:

Per tenere inoltre conto dello stato di manutenzione dei manufatti, si utilizzerà un coefficiente pari a 0,85 che corrisponde ad una svalutazione del 15% (ved. pag. 18).

Nella tabella che segue si riportano la superficie lorda commerciale, calcolata mediante Autocad nella tavole grafiche allegate, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione e le condizioni di manutenzione:

	Sup. lorda (mq)	Coeff. di calcolo per la sup. comm. (%)	Sup. comm. (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Garage al piano Terra	50,29	100	50,29	Sud-Est	Scadenti
TOTALE SUP. LORDA COMMERCIALE			50,00		



STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER CONSISTENZA"

Per la tipologia della costruzione e per il tipo di rifiniture il costo a nuovo per unità di superficie si può fissare in € 200,00/mq. Per le condizioni manutentive attuali dell'immobile si terrà conto, come già detto, di una svalutazione del 15%.

1) Costo di costruzione

La superficie lorda commerciale dell'immobile è di mq 50,00 circa (ved. tav. 1 in sc.

1:100 allegata):

$$\text{mq. } 50,00 \times \text{€ } 180,00 = \text{€ } 9.000,00$$

A detrarre la svalutazione del 15%

$$\text{€ } 9.000,00 \times 15\% = \underline{\text{-€ } 1.350,00}$$

Restano € 7.650,00

2) Valore dell'area

L'area del lotto di terreno afferente all'edificio è pari a:

$$\text{m. } 10,05 \times 6,70 = \text{mq } 67,33$$

Come già detto alle pag. 19-20 della presente relazione, il valore medio di mercato si può stimare in €200,00/mq e dunque il valore dell'area su cui sorge l'edificio è:

$$\text{mq } 67,33 \times \text{€ } 200,00 = \text{€ } 13.466,00$$

Si considera che la quota del terreno afferente al garage è pari al 25%. Pertanto il valore dell'area dell'immobile in oggetto è:

$$\text{€ } 13.466,00 \times 0,25 = \text{€ } 3.366,50$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it





3) Utile lordo dell'impresa

$$(\text{€}7.650,00 + \text{€}3.366,50) \times 25\% = \text{€}2.754,12$$

Valore dell'immobile

- Costo di costruzione	€ 7.650,00
- Valore dell'area	€ 3.366,50
- Utile lordo dell'impresa	<u>€ 2.754,12</u>

Sommano € 13.770,62

Il valore dell'immobile, calcolato con il metodo della stima per consistenza, è:

$$\mathbf{V1 = \text{€}13.770,62}$$

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER REDDITO"

Tenuto conto degli allegati valori OMI di locazione per mq di superficie, valori peraltro confermati dalle notizie attinte sui luoghi, il reddito lordo annuo per immobili di uguali caratteristiche e consistenza si può stabilire in € 900,00.

Reddito annuo lordo dell'unità immobiliare = € 900,00

Detrazioni spese per manutenzione, per imposte, assicurazione ecc.

$$\text{€}900,00 \times 40\% = - \text{€}360,00$$

Il reddito netto annuo risulta dunque: € (900,00 – 360,00) = € 540,00

Assumendo come tasso di capitalizzazione $i = 3,00\%$ si ottiene il valore:



$$V2 = € 540,00 / 3,00\% = € 18.000,00$$

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER VALORE COMMERCIALE"

Di recente nella zona sono avvenute contrattazioni di compravendita di immobili di uguale tipologia di quello in esame e nelle stesse scadenti condizioni di conservazione. Il prezzo di vendita di questi immobili, considerando come parametro la superficie e tenuto conto della perifericità della zona, del periodo di costruzione, delle attuali condizioni manutentive interne ed esterne, è risultato mediamente di € 350,00/mq. La superficie commerciale complessiva dell'immobile è di mq.50,00 circa per cui il suo valore è:

$$\text{mq } 50,00 \times € 350,00 = € 17.500,00$$

Il valore dell'immobile calcolato con il metodo della stima per valore commerciale è dunque:

$$V3 = € 17.500,00$$

VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore di mercato dell'immobile è dato dalla media dei tre valori ricavati con i metodi di stima considerati:

$$V = (V1 + V2 + V3) / 3 = € (13.770,62 + 18.000,00 + 17.500,00) / 3 = € 16.423,54$$

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-catastale, così come precedentemente detto al paragrafo 5.e, sono pari ad € 3.000,00 circa.

Pertanto il valore di mercato complessivo dell'immobile di piano terra a destinazione garage, in Lentini via Tolmino n°4, distinto nel N.C.E.U. al foglio n°78, part. n°989, sub 1 è, tenuto conto dei costi per la regolarizzazione edilizia e di un abbattimento a forfait per considerare lo stato d'uso, di manutenzione e di possesso, pari ad € 423,54:



€ (16.423,54 – 3.000,00 – 423,54) = € **13.000,00** (diconsi euro tredicimila/00).

La quota del sig. xxxxxxxx xxxxxxxx, considerato che lo stesso è proprietario per 1/2 indiviso, è pari ad € 13.000,00 / 2 = € **6.500,00** (diconsi euro seimilacinquecento/00).

6. RIEPILOGO E CERTIFICATO DI DEFINITIVA VALUTAZIONE

- Valore di mercato dell'unità abitativa sita in via Tolmino n°4, sub 6 dopo la regolarizzazione edilizia	€	72.000,00
- Costi per la regolarizzazione edilizia	€	7.500,00
- Quota del sig. xxxxxxxx xxxxxxxx (1/2 indivisa)	€	36.000,00
- Valore di mercato del garage sito in via Tolmino n°6, sub 1 dopo la regolarizzazione edilizia	€	13.000,00
- Costi per la regolarizzazione edilizia	€	3.000,00
- Quota del sig. xxxxxxxx xxxxxxxx (1/2 indivisa)	€	6.500,00

IL C.T.U.

(Dott. Ing. Marco Catinella)





ALLEGATI

IMMOBILI NEL COMUNE DI LENTINI, PIANI TERRA, PRIMO, SECONDO E TERZO, FOGLIO N°78, PART. N°989, SUB 1 E 6

- Verbale di sopralluogo;
- Fotografie interne ed esterne delle due unità immobiliari;
- Tavole grafiche n°1, 2, 3 e 4 rappresentanti lo stato dei luoghi ed il calcolo delle superfici commerciali lorde degli immobili;
- Planimetrie catastali, visure storiche, elenco dei subalterni catastali, estratto di mappa catastale e richiesta di rasterizzazione della planimetria catastale del garage;
- Titolo di provenienza;
- Richiesta per l'estrazione del progetto approvato;
- Copia del nulla osta per la realizzazione del fabbricato;
- Visure ipotecarie degli immobili;
- Visura per l'accertamento, presso il portale dell'energia della regione Sicilia, dell'inesistenza dell'APE dell'unità abitativa nel catasto energetico dei fabbricati;
- Valutazioni OMI;
- Convocazione delle parti e restituzione della raccomandata al sig. XXXXXXXX;
- Ricevuta attestante l'invio di copia della perizia alle parti.

