

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 425/2014 R.G.

Unicredit S.p.A.

Contro

presso
Tribunale di Siracusa sez. Esecuzioni immobiliari
G.E. Dott. Luca Gurrieri

C.T.U. Ing. Branca Salvatore
Via G. M. Columba n. 4 - 96016 Lentini (SR)
Tel 0957834592 - cell. 3334814940

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Con decreto del 09/06/2015, il G.E. Dott. Luca Gurrieri, rilevata la regolarità della documentazione allegata all'istanza di vendita relativa all'immobile urbano di proprietà de

di stima. Successivamente lo scrivente prestava giuramento di rito e allo stesso tempo l'Ill.mo G.E. sottoponeva al medesimo i "QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI", nonché fissava per la determinazione della modalità della vendita, l'udienza del 11/03/2016.

In ottemperanza a quanto richiesto dal Giudice E., nel decreto di nomina, esaminati gli atti del procedimento, è stata innanzitutto verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. -

In conseguenza del mandato conferitomi, preavvisate le parti con lettere raccomandata A/R e PEC del 21/10/2015, mi recavo in data 28/10/2015 assieme al mio ausiliario Ing. Valenti Francesco sul luogo dell'immobile pignorato. Arrivato sui luoghi lo scrivente non ha potuto accedere per come descritto nel verbale di sopralluogo.



terminavano le operazioni peritali in data 16/02/2018, come da verbale di sopralluogo allegato.

RISPOSTA AL QUESITO I) - INDIVIDUAZIONE DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di pignoramento nella presente relazione è identificato come **Lotto Unico**. Esso è ubicato in Lentini (SR), via Agatone n. 21 e via Maroncelli n. 26.

Nel N.C.E.U. del Comune di Lentini l'immobile su indicato risulta avere gli identificativi catastali secondo il seguente prospetto (vedere visura catastale storica allegata):

Foglio	Particella	Sub.	ubicazione	n°	Piano	Categ	cl	Consist.	Rendita
91	1013	6	Via Agatone Via Pietro Maroncelli	21 24	T-1-2-3-S1	A/4	2	10,5 vani	€ 260,29

Confina a nord con via Agatone, a sud con via Maroncelli, ad est con altra proprietà e ad ovest con altra proprietà. Inoltre il su indicato immobile ha le seguenti coordinate G.P.S. latitudine: 37,285609 e longitudine: 14,996264.

RISPOSTA AL QUESITO II) - DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto del pignoramento, fanno parte di un fabbricato residenziale ubicato nella zona centrale dell'abitato di Lentini, ed è costituito da quattro piani fuori terra con accesso da via Agatone n. 21 relativamente al piano terra rialzato, primo, secondo e terzo. Mentre da via Maroncelli n. 26 si può accedere solo al piano terra è costituito da cinque piani fuori terra (vedere

foto n° 1, e n° 2). Il piano terra su via Maroncelli, il piano rialzato, primo, secondo, e terzo, da via Agatone costituiscono una unica unità immobiliare di tipo popolare, adibito ad abitazione. L'immobile pignorato prospetta sia su via Agatone che su via Maroncelli. Inoltre si precisa che il piano primo che prospetta su via Maroncelli corrisponde al piano terra rialzato da via Agatone.

Allo stato, l'immobile pignorato è composto da:

Piano terra da via Maroncelli il quale comprende, un ingresso, tre camere e un ripostiglio (vedere planimetria allegata). Le opere di rifiniture interne sono del tipo civile: i pavimenti dell'ingresso e delle camere sono con marmette pressate di cemento e graniglia di marmo. I muri e il soffitto sono rifiniti con intonaco civile, aventi pessime condizioni.

Gli infissi esterni sono in legno; gli infissi interni sono in legno tamburato (vedere foto n° 3 e n° 4).

Copre una superficie lorda di 54,39 m², ed ha un'altezza dal piano calpestio al soffitto di 3,90 m

Piano terra rialzato da via Agatone, il quale comprende, una saletta, una camera, una cucina, e un bagno (vedere foto n° 5, n° 6 e planimetria allegata). Alla saletta, vi si accede direttamente dal vano scala, mentre la cucina e il bagno sono comunicanti con la saletta per mezzo di due porte interne (vedere planimetria allegata). Sia la cucina che la camera hanno un affaccio su via Maroncelli per mezzo di una porta e due finestre (vedere planimetria allegata). Mentre la saletta, e il bagno hanno un affaccio su via Agatone, per mezzo di una porta e una finestra. Le opere di rifiniture interne sono del tipo civile: i



pavimenti sono in mattonelle con scaglie di marmo. I muri sono rifiniti con intonaco civile, tranne le pareti del vano bagno, le quali hanno rivestimento con piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 2,00 m. I soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati.

Gli infissi esterni, sono in legno; gli infissi interni sono in legno tamburato.

Copre una superficie lorda di 58,42 m², ed ha un'altezza dal piano calpestio al soffitto di 3,40 m.

Piano primo, il quale comprende, una saletta, due camere e un w.c (vedere foto n° 7, n° 8 e n° 9). Alle due camere, vi si accede direttamente dal vano scala mediante la saletta. Due camere hanno un affaccio su via Maroncelli, mentre il w.c e la saletta hanno un affaccio su via Agatone mediante una finestra e una porta (vedere planimetria allegata). Le opere di rifiniture interne sono del tipo civile: i pavimenti sono in marmette pressate con scaglie di marmo. I muri sono rifiniti con intonaco civile, e tinteggiati tranne le pareti del vano ripostiglio, le quali sono soltanto intonacate. I soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati.

Gli infissi esterni, sono in legno; gli infissi interni sono in legno tamburato.

Copre una superficie lorda di 59,91 m², ed ha una altezza media dal piano calpestio al soffitto di 3,05 m.

Piano secondo, il quale comprende, una saletta, due camere, e un w.c. (vedere foto n° 10, n° 11 e n° 12). Alle due camere, vi si accede direttamente dal vano scala mediante la saletta. Le due camere hanno un affaccio su via Maroncelli, mentre il w.c. e la saletta hanno un affaccio su via Agatone

mediante una finestra e una porta (vedere planimetria allegata). Le opere di rifiniture interne sono del tipo civile: i pavimenti sono in marmette pressate con scaglie di marmo. I muri sono rifiniti con intonaco civile, e rivestiti mediante carta da parati tranne e le pareti del w.c, le quali sono rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 2,00 m. I soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati.

Gli infissi esterni, sono in legno; gli infissi interni sono in legno tamburato.

Copre una superficie lorda di 60,05 m², ed ha una altezza media dal piano calpestio al soffitto di 2,80 m.

Piano terzo, il quale comprende, due camere, una lavanderia e un terrazzo (vedere foto n° 12, n° 13). Alle due camere, vi si accede direttamente dal vano scala. Le due camere hanno un affaccio su Agatone mediante una porta e una finestra, mentre la lavanderia ha un affaccio su via Maroncelli mediante una finestra (vedere planimetria allegata). Le opere di rifiniture interne sono del tipo civile: i pavimenti delle camere e della lavanderia sono in marmette pressate con scaglie di marmo. Mentre il pavimento della terrazza è con mattonelle di gres porcellanato. I muri sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati. I soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati.

Gli infissi esterni, sono in lamierino tranne per la finestra della lavanderia che è in legno; gli infissi interni sono in legno tamburato.

Copre una superficie lorda di 59,91 m², ed ha una altezza media dal piano calpestio al soffitto di 2,60 m.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'edificio ha strutture portanti in muratura e la copertura è a solaio piano. Le tramezzature sono in segato di tufo. Dalle caratteristiche costruttive si nota un degrado dei ballatoi (vedere foto n°14 e n° 15). Riguardo l'aspetto statico non si notano lesioni o difetti costruttivi che né possano turbare l'equilibrio statico.

RISPOSTA AL QUESITO III) - STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava in possesso delle seguenti

RISPOSTA AI QUESITI IV) E V) - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Sulla base delle informazioni acquisite dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del notaio Dott.ssa Messina Maria Angela depositata in atti, non è emersa la presenza di vincoli che potrebbero restare a carico dell'acquirente, quali ad esempio quelli che potrebbero derivare da:

- domande giudiziali;
- atti di asseveramento urbanistici e cessione di cubatura;
- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc), anche derivanti da regolamenti condominiali.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

L'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1) **IPOTECA** volontaria iscritta a Siracusa il 16/09/2008 ai nn. 21478/4434 per il montante di € 175.500,00 e con capitale di € 117.000,00 nascente da atto di mutuo fondiario in Notaio Riccardo Giacchino da Comiso del 10/09/2008 rep. 79416/7526 a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. con sede a Palermo C.F. 05102070827 (creditore ipotecario - con domicilio ipotecario eletto

proprietà (debitore ipotecario),

- abitazione di tipo popolare (A/4) in Lentini al foglio 91 particella 1013 subalterno 6 mq 203 via Agatone n. 21;

2) **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Siracusa il 03/12/2014 ai nn. 19542/13547 nascente da atto giudiziale del Tribunale di Siracusa del 15/10/2014 rep. n. 10130 a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma C.F. 00348170101

proprietà (debitore ipotecario), sopra:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- abitazione di tipo popolare (A/4) in Lentini al foglio 91 particella 1013 subalterno 6 vani 10,5 mq 203 via Agatone n. 21 - via Pietro Maroncelli n. 24 piano T-1-2-3-S1.

Precedenti proprietari nel ventennio e elencazione atti di acquisto:

Dall'esame della certificazione notarile a firma del notaio Dott.ssa Maria Angela Messina, notaio in Palermo e depositata in atti il 27/01/2015 risultava che l'immobile, nel ventennio precedente al pignoramento era di proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**RISPOSTA AL QUESITI VI) - VERIFICA DELLA REGOLARITA' O
URBANISTICA E ESISTENZA DICHLARAZIONE DI AGIBILITA' O
ABITABILITA', ACOUISIZIONE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE
URBANISTICA**

Sulla base di ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico settore Urbanistica del Comune di Lentini (SR), con richiesta del 23/10/2015 protocollo n. 22307, agli atti comunali sono stati riscontrati le seguenti pratiche edilizie che si allegano alla presente relazione:

- Nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili del 21/07/1954 (pratica edili n. 188 del 28/06/1954) rilasciata alla (vedere copia Nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili del 21/07/1954);
- Nulla osta per esecuzione dei lavori edili del 17/05/1957 (pratica edili n. 114 del 17/04/1957 rilasciata alla (vedere copia Nulla osta per esecuzione dei lavori edili del 17/05/1957 allegata);
- Autorizzazione di Abitabilità del 05/03/1959 relativa al primo piano (vedere copia Autorizzazione di Abitabilità del 05/03/1959).

L'immobile secondo il vigente P.R.G. ricade in zona omogenea contrassegnata con il simbolo "A2" (zona storiche di recente formazione), (vedere certificato di destinazione urbanistica allegato). Rispetto al contesto edilizio circostante, l'unità edilizia è aggregata in un tessuto continuo, con scarsa possibilità di parcheggio. Inoltre nelle vicinanze vi è la presenza di attività commerciali, artigianali, di culto ricettive e uffici, e servizi pubblici. La zona è

provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

RISPOSTA AL QUESITO VII - IRREGOLARITA' URBANISTICA

Dal confronto tra le piante planimetriche rilevate dallo scrivente, e le piante planimetriche allegate al Nulla osta per esecuzione dei lavori edili del 21/07/1954 e al Nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili del 17/05/1957 si deduce che la costruzione esistente non risulta conforme ai nulla osta sopra riportati. Le difformità consistono in:

- diversa distribuzione interna dei vari ambienti in tutti i piani;
- Mancanza della scala a piano terra da via Maroncelli;
- Modifica del prospetto del piano primo e secondo per chiusura finestra;
- Modifica ballatoio su via Agatone del piano primo, secondo e terzo.

Inoltre, le piante planimetriche catastali richieste dallo scrivente e allegate alla presente differiscono dalle piante planimetriche rilevate dal C.T.U. per modifiche consistenti:

- diversa distribuzione degli ambienti interni al piano terra da via Maroncelli;
- eliminazione della scala a piano terra da via Maroncelli;
- diversa distribuzione degli ambienti interni nel piano secondo;
- apertura di una porta nel prospetto a terzo piano;

In merito alle difformità prodotte rispetto ai Nulla-Osta suddetti ho accertato s'è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 28/02/1985, n. 47, L.R. del 10/08/1985, n. 37 e del DPR del 06/06/2001 n. 380.

Infatti da accertamenti effettuati presso l'apposito Ufficio Tecnico settore Urbanistica del Comune di Lentini che tratta le pratiche di sanatoria, nei

rispettivi elenchi opportunamente redatti dall'ufficio stesso nulla risulta in merito all'edificio in oggetto. Pertanto si deve dedurre che non è stata presentata alcuna domanda di sanatoria edilizia.

Le suddette modifiche, potranno essere regolarizzate richiedendo concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380 del 06/06/2001.

Per quanto riguarda i costi per ottenere la concessione edilizia in sanatoria comprensivi dei costi da parte di un tecnico libero professionista per la redazione del progetto di concessione edilizia in sanatoria e presentazione planimetrie catastali e successiva abitabilità sono di seguito riportati.

Il rilascio della concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 è subordinato al pagamento in misura doppia degli oneri concessori (oneri sul costo di costruzione). Inoltre poichè l'immobile ricade in zona A2 si dovrà avere il nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali della provincia di Siracusa.

Successivamente ottenuta la concessione edilizia in sanatoria, si potrà procedere alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio, delle nuove planimetrie dell'immobile e dopo alla richiesta di abitabilità. I costi per la redazione delle tre pratiche da parte di un tecnico libero professionista comprensive di spese catastali, di bolli sono pari a circa € 3.500,00.

In definitiva i costi totali per regolarizzare l'edificio ammonterebbero approssimativamente a:

- costo per le modifiche apportate ai nulla osta sopra detti:

€ 5.165,25;

- oneri sul costo di costruzione: € 516,53;
- costi del tecnico libero professionista comprensivo di spese per regolarizzare le difformità sopra descritte: € 3.500,00

si precisa il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, applicando all'importo ottenuto la percentuale del 5%.

Si specifica che il costo totale reale si potrà definire al momento della presentazione delle pratiche ai vari enti.

RISPOSTA AL QUESITO VIII - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Sulla base della visione dell'atto di compravendita del 10/09/2008 Rep. 79415 Racc. 7525, non risulta presente nessun Attestato di Prestazione Energetica o Attestato di Certificazione Energetica. Pertanto il sottoscritto C.T.U. si è prestato a redigerlo e depositarlo presso il catasto energetico regionale.

RISPOSTA AL QUESITO IX) - DESCRIZIONE ANALITICA DELLE SUPERFICI DELL'IMMOBILE VIA AGATONE N. 21 E VIA MARONCELLI N. 26 PIANO TERRA, PIANO TERRA RIALZATO, PIANO PRIMO, PIANO SECONDO E PIANO TERZO

Le caratteristiche metriche e di esposizione degli elementi delle unità immobiliari in oggetto sono indicate analiticamente nella seguente tabella. Mediante un coefficiente (che considera fattori di destinazione d'uso, esposizione, funzionalità, ecc.) la superficie degli ambienti viene trasformata in una superficie commerciale convenzionale.



Destinazione	Sup. Netta (mq)	Coefficiente (%)	Sup. Commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni
Ingresso Piano seminterrato	2,92	100	2,92	Sud	Pessimo
Camera n. 1 Piano seminterrato	4,42	100	4,42	Sud	Pessimo
Camera n. 2 Piano seminterrato	12,19	100	12,19	Nord	Pessima
Camera n. 3 Piano seminterrato	20,27	100	20,27	Nord	Pessima
Saletta piano terra rialzato	5,83	100	5,83	Nord	Discreta
Camera n. 4 piano terra rialzato	12,63	100	12,63	Sud	Discreta
Cucina piano terra	12,83	100	12,83	Sud	Discreta
w.c. piano terra rialzato	4,62	100	4,62	Nord	Discreto
Camera n. 5 piano primo	12,32	100	12,32	Sud	Discreto
Camera n. 6 piano primo	15,86	100	15,86	Sud	Discreto
Saletta piano primo	5,03	100	5,03	Nord	Discreta
Ripostiglio piano primo	5,33	100	5,33	Nord	Pessimo
Camera n. 7 piano secondo	12,82	100	12,82	Sud	Discreta
Camera n. 8 piano secondo	16,34	100	16,34	Sud	Discreta
Saletta piano secondo	5,03	100	5,03	Nord	Discreta
w.c. piano secondo	5,17	100	5,17	Nord	Pessimo
Camera n. 9 piano terzo	10,58	100	10,58	Sud	Discreta
Camera n. 10 piano	14,13	100	14,13	Sud	Discreta
Lavanderia piano terzo	5,23	100	5,23	Sud	Pessima

Terrazza	15,83	30	4,75	Sud	Discreta
Ballatoi	15,29	30	4,59	Sud e Nord	Pessimi
Vano scala	3,95	100	3,95	Nord	Buono
Muri interni	14,26	100	14,26	-----	-----
Muri perimetrali	46,50	100	46,50	-----	-----

Totale superficie lorda dell'immobile 257,60 m²

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si è ritenuto eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri: "Stima sintetica in base al valore di mercato" e "Stima analitica o per capitalizzazione del reddito".

Stima sintetica in base al valore di mercato:

Il metodo in questione permette di determinare il più probabile valore di mercato per i beni immobili, confrontando i beni oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto il parametro superficie lorda commerciale.

Per definire i valori unitari necessari per la valutazione è stata eseguita una ricerca presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio, gli operatori del settore, tecnici ed agenzie immobiliari che svolgono abitualmente la loro attività nel territorio di Carlentini.

I valori reperiti nel comune di Carlentini, per immobili con destinazione abitativa nella zona interessata e quelle con caratteristiche simili, oscillano tra

€/m² 400 a €/m² 550.

Per la presente stima si ritiene opportuno fissare il valore unitario (Vu) in €/m² 475.

Al valore determiando, tenendo anche conto che trattasi di vendita forzata e che, come appreso dagli agenti immobiliari intervistati, il mercato immobiliare, poco reattivo e dinamico, ha subito un calo negli ultimi anni, con conseguente crollo dei prezzi, si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima.

Nel caso in esame, con riferimento al lotto di vendita, si è ritenuto di adottare i singoli pesi (coefficienti di ponderazione all'ordinario) delle caratteristiche come sotto riportati, calcolando in questo modo il più probabile valore di mercato del lotto:

$K_1 = (\text{coefficiente di vetustà}) = 0,80;$

$K_2 = (\text{coefficiente di impianti tecnologici}) = 0,75;$

$K_3 = (\text{coefficiente di centralità}) = 1,02$

$K_{Tot} = K_1 \times K_2 \times K_3 = 0,612$

Determinati i coefficienti correttivi di apprezzamento/deprezzamento, è possibile determinare il valore di mercato dell'immobile.

Avremo quindi:

$V_c (\text{valore capitale}) = S_c (\text{sup. commerciale}) \times V_u (\text{valore unitario}) \times K_{Tot}$

$475 \text{ m}^2 \times 257,60 \text{ Euro/m}^2 \times 0,612 = \text{€ } 74.884,32$

Stima analitica o per capitalizzazione del reddito:

Nella ricerca del più probabile valore dell'immobile, si procederà con il metodo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

di stima analitico, sulla base della conoscenza del canone d'affitto ordinario per immobili con uguale destinazione e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili che si trovano nelle vicinanze di quello da stimare. L'equazione da prendere in considerazione per eseguire la stima con il suddetto metodo è la seguente:

$$V_o = Bf/i$$

dove (V_o) è il valore ordinario dell'immobile, (Bf) beneficio fondiario, (i) è il tasso di interesse.

Dalle informazioni raccolte, per la zona di interesse, i valori del canone di locazione sono compresi da €/m² 1,4 a €/m² 2,0, in considerazione del grado di conservazione e della qualità della costruzione. Per l'immobile, oggetto della stima, appare congruo e prudentiale assumere il valore 1,4 €/m², il quale moltiplicato per la superficie complessiva lorda pari a 257,60 m² e per 12 mesi, fornisce il reddito padronale lordo (Rpl).

$$Rpl = 1,4 \text{ €/m}^2 \times 257,60 \text{ m}^2 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 4.327,68$$

Il Rpl decurtato dalle spese di parte padronale (Spp) sostenute durante l'anno dovute in percentuale a quote di manutenzione, quote di assicurazioni, spese generali, imposte-IMU, fornisce il Bf. Pertanto le quote detrattive espresse in percentuale, nel caso in oggetto, da applicare al Rpl risultano complessivamente pari al 30%.

$$Spp = Rpl \times 0,30 = \text{€ } 4.327,68 \times 0,30 = \text{€ } 1.298,30$$

$$Bf = Rpl - Spp = \text{€ } 4.327,68 - \text{€ } 1.298,30 = \text{€ } 3.029,38$$

Considerando un saggio di interesse pari a 3,8% il valore ordinario

dell'immobile è il seguente:

$$V_0 = Bf/i = € 3.029,38/0,038 = € 79.720,53$$

SINTESI VALUTATIVE FINALI

Al fine di ottenere il giusto valore di mercato dell'intero edificio, si ritiene ampiamente attendibile effettuare la semplice media aritmetica dei valori ottenuti con il metodo sintetico e il metodo analitico, ottenendo così il valore finale dell'immobile.

$$(€ 74.884,32 + € 79.720,53)/2 = € 77.302,42$$

Considerando gli oneri per regolarizzare l'immobile, avremo così il seguente valore di mercato (Vm):

$$Vm = € 77.302,42 - € 9.181,78 = € 68.120,64$$

Pertanto il valore complessivo dell'intero immobile è pari a € 68.121,00

CONCLUSIONI

Il C.T.U. ritiene che il **più probabile valore di mercato** dell'immobile, sito in Lentini Via Agatone n. 21 e via Maroncelli n. 26 riportato in catasto al Foglio 91 particella 1013 sub. 6, categoria A/4,

è di € 68.121,00, (euro settantottomilacentoventuno/00).

Il sottoscritto comunica di aver trasmesso copia della presente relazione estimativa alle parti (invitandoli altresì a far pervenire entro 15 giorni dall'udienza, eventuali note). Precisa inoltre che gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale estimativo.

Rimanendo a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per quanto altro si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziando per la fiducia accordatagli, formula distinti saluti.

Allegati:

- Verbale di sopralluogo;
- Documentazione fotografica (foto n° 16);
- Piante Planimetriche dei luoghi;
- Visure storiche catastali e planimetria catastale;
- Estratto di mappa catastale;
- Documentazione rilasciata dal Comune di Lentini in copia:
 - Certificato di destinazione urbanistica;
 - Autorizzazione di abitabilità del 05/03/1959;
 - Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 17/05/1957;
 - Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 21/07/1954;
- Copia Attestato di Prestazione Energetica;
- Copia dell'atto di provenienza del bene;
- Parcella di competenze e spese.

Lentini, 14/03/2018

IL C.T.U.
(Ing. BRANCA Salvatore)