

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Dott. Ing. Paolo Giliberto

VIA CAVOUR N° 84

96010 SOLARINO (SR)

Cell. 3922530833

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E. Dr.ssa CONCITA CULTRERA

R.G. N. 507/2017 E.I.

***CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA :***

Creditore procedente: [REDACTED]

con l'avv [REDACTED]

CONTRO

Debitori eseguiti: [REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. N. 507/2017

Proc. Esec. imm. n. 507/2017
promossa da
con l'avv. ROBERTO GUARNOTTA

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Ing. Paolo Giliberto Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Catania e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulati dall'Ill.mo Dott. G.E. nel Decreto di nomina del 06/02/2018.

Il giorno 19/02/2018 lo scrivente compariva avanti il funzionario di cancelleria accettava l'incarico e prestava giuramento pronunciando la formula di rito.

SOMMARIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO	5
STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO	5
PREDISPOSIZIONE DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	
PREGIUDIZIEVOLI	5
INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL	
VENTENNIO ED ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO	6

<i>IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI</i>	7
<i>VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E ABITABILITÀ</i>	11
<i>INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI</i>	11
<i>IMMOBILE A</i>	14
<i>VALORE COMPLESSIVO DEL BENE</i>	16
<i>CONCLUSIONI</i>	20
<i>ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI</i>	20

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti del procedimento, le operazioni peritali sono state svolte seguendo un iter che si può ricondurre a tre fasi consecutive e consequenziali: fase conoscitiva, fase critica o di giudizio e fase documentale.

Operate quindi tutte le possibili indagini per definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto di valutazione, si ritiene ora di poter esporre coscientemente quanto appreso.

La fase conoscitiva ha riguardato il sopralluogo presso gli uffici e/o enti del territorio e presso il luogo oggetto della controversia al fine di pervenire non solo all'esatta individuazione e identificazione del bene, ma anche per eseguire verifiche sullo stato di fatto, sull'occupazione o meno dell'immobile e quindi sull'esistenza o meno di contratti di locazione in corso, sulla regolarità urbanistica, ed ancora sull'assenza o presenza di ipoteche, servitù, gravami e vincoli sull'immobile.

La prima operazione, al fine di controllare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., certificazione ipocatastale, depositata agli atti, è consistita nell'ispezione e nella ricognizione di dati ed informazioni di tipo catastale e di pubblicità

immobiliare facendo:

1. Richiesta presso lo sportello Telematico dei Servizi Catastali dell' Agenzia delle Entrate, di visura storica degli immobili, planimetrie catastali, elaborato planimetrico (allegati 4-5) relativamente agli immobili siti in via Bondifè n 95 riportato al Foglio di mappa n. 5 particella 102 sub. 6-8 al N.C.E.U. del Comune di Priolo Gargallo (SR). Contestualmente si è proceduto alla ricerca di documenti e/o attestazioni ed informazioni di tipo edilizio-urbanistico facendo:

• Richiesta formale, in data 10/07/2018 all' Ufficio Tecnico del Comune di Priolo Gargallo di:

1. rilascio in carta semplice della concessione edilizia, degli allegati elaborati grafici oltre che della relazione tecnica;
2. rilascio di una copia in carta semplice del certificato di abitabilità;
3. rilascio di una copia in carta semplice dell'elencazione delle pratiche edilizie, di comunicazioni, autorizzazioni, la regolarità sotto il profilo urbanistico e in caso di esistenza di opere abusive;
4. rilascio di una copia in carta semplice dello *stralcio del P.R.G. e delle Norme Tecniche di Attuazione* relativamente al sito in cui si trova l'immobile.

Reperate le informazioni e i documenti ritenuti indispensabili, sono state preparate ed eseguite le operazioni peritali relative all'ispezione e ricognizione dei luoghi, ai rilievi fotografici, alla verifica dimensionale, alla diagnosi sulle condizioni degli stessi.

Il sopralluogo presso gli immobili oggetto del pignoramento si è svolto in data 07 novembre 2018 alle ore 9.30 alla presenza, oltre che dello scrivente, della parte debitrice.

Si allegano alla presente scrittura il verbale del primo sopralluogo (allegato 1).

Le fasi del sopralluogo possono essere così sintetizzate ed elencate:

- 1) Ispezione dei luoghi;
- 2) Rilievo fotografico;

- 3) Verifica dimensionale;
- 4) Anamnesi del bene e diagnosi sulle condizioni dello stesso.

L'ispezione è consistita nell'attenta osservazione con ricognizione del bene e dell'intorno, nella constatazione e rilevazione dell'occupazione o meno dell'immobile nonché delle uguaglianze e/o disuguaglianze, concordanze e/o discordanze tra i dati raccolti e quelli desumibili dallo stato di fatto.

Il rilievo fotografico e la verifica dimensionale sono stati eseguiti l'uno effettuando riproduzioni fotografiche istantanee con macchina digitale, l'altra con misurazioni manuali planimetriche ed altimetriche con mezzi e metodi tradizionali, allo scopo di fissare lo stato di fatto degli immobili nei molteplici aspetti costituendo l'opportuna documentazione dell'ispezione.

VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

La proprietà dell'immobile in oggetto, come risulta dal Certificato Notarile e dalla visura storico catastale appartiene

[REDACTED]

STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO

L'immobile in oggetto denominato di seguito con la lettera "A" risulta disabitato.

PREDISPOSIZIONE DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile e dall'ispezione ipotecaria ordinaria (allegato 8) risulta a carico degli immobili:

ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2007 - Registro Particolare 5697 Registro

Generale 24376

Pubblico ufficiale COLTRARO GIAMBATTISTA Repertorio 1282/846 del

26/09/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/12/2017 - Registro Particolare 14396
Registro Generale 19444 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO
TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 4186 del 26/10/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

**INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL
VENTENNIO ED ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO**

Gli immobili in oggetto sono pervenuti [REDACTED] a giusto atto
di compravendita rogato da potere del notaio COLTRARO
GIAMBATTISTA [REDACTED] da potere del signor

[REDACTED] A quest'ultimo coniugato in
regime di separazione dei beni gli immobili erano pervenuti per atto di
compravendita del 14/06/2007 a rogito del notaio Anna Luisa Fragna

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

gli immobili erano pervenuti in ragione di 1/2 ciascuno per successione di

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

dell'eredità è stata trascritta il 19/06/2007 ai nn. 15172/9738.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] dichiarazione di

[REDACTED] non risulta trascritta l'accettazione

dell'eredità.

[REDACTED] immobili erano pervenuti in ragione di



acquistati con atto del 20/10/1961

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Risultanze catastali

Dalla visura storica catastale (allegato 4) si desume che:

l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Priolo Gargallo al foglio 5 particella 102 sub 6

Intestati

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Dati identificativi: foglio 5, particella 102 sub 6, dati di classamento: Categoria A/4, classe: 4, consistenza: 3,5 vani, superficie catastale: totale 65 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 59 metri quadrati, rendita: euro 86,76 dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. indirizzo: VIA BONDIFE` n. 95 piano: 2.

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/09/2014

Dati identificativi: foglio 5, particella 102 sub 6, dati di classamento: Categoria A/4, classe: 4, consistenza: 3,5 vani, rendita: euro 86,76 dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/09/2014 protocollo n. SR0112547 in atti dal 12/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 53292.1/2014) indirizzo: VIA BONDIFE` n. 95 piano: 2.

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2002

Dati identificativi: foglio 5, particella 102 sub 6, dati di classamento: Categoria A/4, classe: 4, consistenza: 3,5 vani, rendita: euro 86,76 dati derivanti da: VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL

QUADRO TARIFFARIO

indirizzo: VIA BONDIFE` n. 95 piano: 2. Partita 4197.

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/06/1998

Dati identificativi: foglio 5, particella 102 sub 6, dati di classamento:

Categoria A/4, classe: 4, consistenza: 3,5 vani, rendita: euro 108,46-L.

210.000 dati derivanti da: VARIAZIONE del 29/06/1998 in atti dal

29/06/1998 RETTIFICA DELLA CLASSE (n. 6962.1/1998)

indirizzo: VIA BONDIFE` n. 95 piano: 2. Partita 4197.

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/09/1994

Dati identificativi: foglio 5, particella 102 sub 6, dati di classamento:

Categoria A/4, classe: 7, consistenza: 3,5 vani, rendita: L. 336.000 dati

derivanti da: COSTITUZIONE del 13/09/1994 in atti dal 27/10/1995 UIU

AFFERENTI (n. 14552.1/1994)

indirizzo: VIA BONDIFE` n. 95 piano: 2. Partita 4197.

Situazione degli intestati dal 26/09/2007

SIBILIA Rita nata a SIRACUSA il 21/01/1985 SBLRTI85A61I754W,

Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/09/2007

Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/10/2007 Repertorio n.:

1281 Rogante: COLTRARO GIAMBATTISTA Sede: AUGUSTA

Registrazione: Sede: [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 14/06/2007

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 26/09/2007

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/06/2007

Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/07/2007 Repertorio n.:

19012 Rogante: FRAGNA ANNA LUISA Sede: SIRACUSA Registrazione:

Sede: [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 19/04/2002

indirizzo: VIA BONDIFE` n. 95 piano: 3. Partita 4197.

Annotazioni lastrico solare di mq 22

Situazione degli intestati dal 26/09/2007

[REDACTED]
Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/09/2007

Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/10/2007 Repertorio n.:

1281 Rogante: COLTRARO GIAMBATTISTA Sede: AUGUSTA

Registrazione: Sede: [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 14/06/2007

MICIELI Giovanni nato a SIRACUSA il 29/05/1971 MCLGNN71E29I754W,

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 26/09/2007

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/06/2007

Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/07/2007 Repertorio n.:

19012 Rogante: FRAGNA ANNA LUISA Sede: SIRACUSA Registrazione:

Sede: [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 19/04/2002

[REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/2 fino al 14/06/2007

[REDACTED] SIRACUSA il [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà per 1/2 fino al 14/06/2007

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/04/2002 protocollo n. 00154924 in atti dal 04/12/2002

Registrazione: UR Sede: SIRACUSA Volume: 375 n. 34 del 10/10/2002

SUCCESSIONE (n. 8924.1/2002)

Situazione degli intestati dal 13/09/1994

DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

[REDACTED]

Proprietà per 1000/1000 fino al 19/04/2002



DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 13/09/1994 in atti dal 27/10/1995 Registrazione: UIU AFFERENTI (n. 14552.1/1994).

Conformità Catastale

Le planimetrie catastali (allegato 4) dell'immobili A sono **difformi** rispetto allo stato di fatto (allegato 3) poiché in parte del terrazzino "A7" è stata ricavata la camera "A5" ed il bagno "A6" è un unico vano privo di antibagno.

Per regolarizzare gli immobili presso l'Agenzia delle Entrate necessita la redazione di un DOCEFA, le spese ammontano ad € 50,00 da versare all'Agenzia delle Entrate per l'invio del documento e € 500,00 per la parcella del tecnico incaricato.

VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E ABITABILITÀ

Dalla richiesta presentata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Priolo Gargallo non risulta alcun fascicolo relativamente agli immobili in oggetto (allegato 10).

Comunque rispetto alla planimetria catastale presentata presso l'Agenzia delle Entrate in data 13/09/1994 (la planimetria più recente si evince una diversa distribuzione degli spazi interni e l'ampliamento dell'unità immobiliare (vano camera "A5"). Il vano camera "A5" oggetto dell'abuso (visto l'assenza dei titoli abitativi al comune) può essere demolito visto che le pareti sono state realizzate in termoparete e la copertura con termocopertura.

Abitabilità

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile "A" è privo di abitabilità.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Individuazione dell'ubicazione del bene pignorato-confini

L'immobile "A" oggetto del pignoramento è un appartamento destinato a

civile abitazione allocato al piano secondo e una terrazza al terzo piano si inseriscono all'interno di un fabbricato plurifamiliare.

Il fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra, con terrazza sovrastante ha accesso da via Bondifè n 95.

L'immobile "A" si sviluppa prevalentemente lungo l'asse Nord-Sud, con esposizione dei vani anche ad ovest, sovrastante all'immobile è ubicato il terrazzo oggetto della presente.

L'immobile "A" confina a sud e ad est con altre unità immobiliari appartenenti ad altri proprietari, ad ovest con il vano scala condominiale (sub 9), con il lastrico solare (sub 7) appartenente ad altra ditta, e a nord con la via Bondifè, il terrazzo sovrastante confina a nord con la via Bondifè, a ovest con il vano scala condominiale (sub 9), al sud con l'area dell'immobile in oggetto sub 6, a est con altre unità immobiliari appartenenti ad altra ditta.

Gli immobili si trovano ad una latitudine di 37°09' 31,39" N e longitudine 15°11' 9,40" e, distano circa 15 chilometri a nord rispetto il Tribunale di Siracusa, sito in via Santa Panagia 109.

Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona – servizi offerti-caratteristiche zone confinanti

Gli immobili "A" ricadono secondo il vigente Piano Regolatore del Comune di Priolo Gargallo in Zona B, che comprende l'abitato completamente edificato.

Gli immobili in oggetto si trovano a circa 100 metri a sud rispetto il fabbricato dove è ubicato il Municipio di Priolo Gargallo.

La zona si trova nella parte nord della città risulta essere ben servita da supermercati, tabaccherie, negozi vari e nelle vicinanze sono allocati altri servizi pubblici.

Sono presenti la rete idrica e fognante comunale. La qualità urbanistico-sociale e ambientale si può definire discreta.

Tipologia, Morfologia e dimensioni

L'edificio in cui sono ubicati gli immobili oggetto della presente è costituito da tre elevazioni fuori terra, con numero due alloggi al piano terra e primo, un alloggio e un terrazzino al piano secondo e al piano terzo un terrazzino, per un totale di cinque immobili destinati a civile abitazione e due terrazze indipendenti.

La morfologia e le dimensioni degli immobili "A" sono identificabili dalla lettura dell'elaborato grafico (allegato 3), che rappresenta planimetricamente lo stato attuale dell'immobile.

Accessi

Si accede agli immobili dal vano scala Comune (subalterno 9) tramite un portone con telaio in alluminio e tamponamento in vetro salendo le scale in marmo a sinistra dopo la rampa di arrivo al secondo piano si trova la porta di ingresso dell'immobile in oggetto destinato a civile abitazione "A", al terrazzino in oggetto si accede salendo le scale condominiali a sinistra dopo la rampa di arrivo al terzo piano tramite una porta ad un'anta in ferro in pessime condizioni manutentive.

Tecnologia: strutture e finiture

Strutture

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile ha pianta rettangolare.

Le strutture portanti sono in cemento armato, il solaio è in latero cemento, ad eccezione del vano "A5" e del disimpegno "A4" che sono in termo copertura.

Il vano camera da letto "A1" e l'ingresso "A2" ha copertura piana coincidente con il terrazzo in oggetto "A8". Il vano bagno "A6" ha il solaio piano in latero cemento, mentre negli altri vani sopra il solaio è stata ubicata



una termo copertura leggermente inclinata verso sud.

Finiture

Le pareti esterne nel lato nord sono finite con intonaco graffiato color giallo scuro, e una fascia marrone lungo tutti i balconi. Il piano terra è rivestito con mattonelle color grigio. I parapetti dei balconi sono ringhiere in ferro verniciato color bianco.

Il vano scala è pavimentato con marmo e parapetti in ferro, risulta essere tinteggiato e fino a circa un metro di altezza si trovano dei pannelli in legno.

Gli infissi esterni dell'immobile sono in alluminio e quello della camera da letto "A₁" ha anche l'avvolgibile in pvc.

IMMOBILE A

Composizione interna: vani utili e accessori

Lo stato di manutenzione dell'immobile è scarso e presenta tracce di umidità evidenti in tutti i vani, come si rileva anche dal rilievo fotografico (allegato 2).

La tipologia architettonica dell'Immobile A è quella di una unità abitativa residenziale unifamiliare che si sviluppa interamente su un piano, in questo caso il piano secondo, ed il terrazzo praticabile.

La superficie dell'immobile è attualmente distribuita in una unità comprendente un vano A₁ adibito a camera da letto con affaccio sulla via Bondifè, un vano A₂ adibito a ingresso, il vano cucina "A₃" con affaccio tramite una finestra sul terrazzino (subalterno 7) appartenente ad altri, il vano disimpegno "A₄" ha una porta in alluminio che immette sul terrazzino "A₇", il vano camera "A₅" ha una finestra con affaccio sul terrazzino (subalterno 7), il vano "A₆" è adibito a bagno. Inoltre dal disimpegno si accede al terrazzino A₇, e dalla camera da letto "A₁" si accede al balcone A₈. Il terrazzino A₉ si trova al piano terzo.

Le pareti divisorie dell'immobile A ad eccezione del vano camera "A₅" (che

è stata realizzata in termoparete) sono state realizzate in laterizi forati e sono state finite con intonaco civile poi tinteggiate.

Il bagno A₆, dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e vasca in ceramica bianca è pavimentato con mattonelle in ceramica, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica con decori, ha l'affaccio sul terrazzino "A₇" tramite una finestra con telaio in alluminio e tamponamento in vetro.

L'appartamento è pavimentato a tappeto con ceramica. Gli infissi interni sono porte in legno tamburato color miele. La porta di ingresso all'immobile è in legno. Il balcone "A₈" ed i terrazzini "A₇" e "A₉" sono pavimentati con scagliette di marmo ma necessitano di essere sostituiti poiché ci sono evidenti infiltrazioni d'acqua.

La superficie commerciale dell'immobile A è pari a circa 77 metri quadrati.

Tabella delle superfici nette/esposizione/stato di manutenzione di ciascun locale

LOCALE	S <u>NETTA</u>	Altezza utile interna	ESPOSIZIONE	STATO DI MANUTENZIONE
A ₁ camera da letto	16,20 mq	3 m	nord	Mediocre con umidità proveniente dal terrazzino "A ₉ "
A ₂ ingresso	3,70 mq	2,76 m	interno	Mediocre con umidità proveniente dal terrazzino "A ₉ "
A ₃ cucina	12,30 mq	2,76 m	ovest	Mediocre con esfoliazioni nel solaio e nella parete ovest
A ₄ disimpegno	7,60 mq	3,14 m	ovest	mediocre
A ₅ camera	8,65 mq	3,05 m	ovest	mediocre
A ₆ bagno	8,45 mq	2,13 m	nord	sufficiente
A ₇ terrazzo	5,55 mq		ovest	mediocre
A ₈ balcone	2,90 mq		nord	mediocre
A ₉ terrazzo p. 3	22 mq		nord	mediocre
SUPERFICIE TOTALE <u>NETTA</u>	56,90 mq interno + 5,55 mq terrazzo piano secondo + 2,90 mq balcone + 22 mq terrazzo piano terzo			
SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE A	77 metri quadrati			

Impianti

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, impianto idrico, di un climatizzatore nella cucina "A3", ma da manutenzione poiché sono presenti fili elettrici lasciati a vista e scatole aperte.

Inoltre come si evince dall'allegato 11 per l'immobile in oggetto è stato redatto dallo scrivente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche avviene mediante canalizzazioni che ne organizzano lo smaltimento verso le caditoie comunali.

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

L'immobile nel complesso necessita di manutenzioni per le infiltrazioni d'acqua di cui è oggetto.

Si rimanda all'allegato rilievo fotografico che mostra lo stato di fatto dell'immobile (allegato 2).

VALORE COMPLESSIVO DEL BENE

La fase critica o di giudizio è stata la premessa al giudizio di valore consistendo nella selezione dei vari elementi conoscitivi acquisiti e nella loro valutazione al fine di pervenire alla scelta del/i procedimento/i di stima da utilizzare.

Calcolo della Superficie Commerciale

La superficie commerciale verrà di seguito calcolata secondo le "Istruzioni del Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" valutando quanto più obiettivamente possibile le variabili della realtà locale secondo quanto indicato dalle Agenzie Immobiliari utilizzate come fonti d'informazione.

Superficie Commerciale = a+b

superficie vani principali e accessori diretti al lordo dei muri, con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

-superficie a) 70,90 mq

superficie omogeneizzata delle pertinenze e dipendenze ad uso esclusivo
balcone e terrazzo comunicante: $2,90+5,55$ mq di cui 30% fino a 25,00 mq,
cioè $8,45*0,3=2,535$ mq
terrazzo non comunicante: 22 mq di cui 15% della superficie fino a 25 mq,
cioè $22*0,15=3,3$ mq
superficie b) $2,535+3,3= 5,835$ mq

Totale Superficie Commerciale immobile A $70,90+5,835=76,735\sim 77$ metri quadrati.

STIMA

Il metodo di stima, difatti, è la comparazione del bene oggetto di stima con beni simili ed il procedimento di stima è la tecnica usata per la comparazione, la cui scelta deve passare attraverso la valutazione e riflessione relative a diversi fattori quali le caratteristiche principali del bene, la destinazione urbanistica, l'effettivo utilizzo, la redditività, l'esistenza o meno di servitù, la regolarità urbanistica e fiscale, l'appetibilità e soprattutto il tipo di dati raccolti.

Lo scopo della stima ha riguardato la valutazione del più probabile valore venale degli immobili. La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

- la zona è ben collegata con la viabilità;
- i caratteri, tipologici e distributivi dell'immobile in esame sembrano rispondere sufficientemente all'utilizzazione prevista;
- lo stato di manutenzione è mediocre;
- l'immobile è attualmente libero;
- i dati a disposizione per la valutazione si riferiscono a fabbricati simili soprattutto il contesto urbanistico.

L'individuazione dei procedimenti estimativi più idonei, con particolare riguardo agli elementi conoscitivi elencati precedentemente e soprattutto con riferimento al tipo di dati raccolti e al campione di beni individuato con

caratteristiche quantitative e qualitative assai simili al bene oggetto di stima, ha condotto alla scelta dell'utilizzo di un solo procedimento: **stima sintetica per confronto** basando la valutazione dell'immobile e della sua identità di bene vendibile attraverso l'osservazione dello stesso secondo un solo aspetto economico: il più probabile valore di mercato al fine di pervenire ad un giudizio quanto più attendibile possibile.

Va precisato che:

- ✓ i valori utilizzati per la stima tengono conto della comunione dei muri perimetrali;
- ✓ il valore derivato dalla stima sarà decurtato delle seguenti somme:
 - Costi di regolarizzazione catastale € 550.

Le fasi attraverso cui si è svolta la stima si possono così schematizzare:

- ricerca e analisi dei beni simili e dei relativi valori;

Fonte (allegati 12) annunci pubblicitari riferito all'immobile A	Quotazione di mercato Superficie commerciale
META IMMOBILI: appartamento VIA NAPOLI	494,11 €/mq
META IMMOBILI: appartamento via Napoli	588,23 €/mq
Agenzia immobiliare Rosaria Frittitta	844,44 €/mq



Agenzia del Territorio OMI Zona centrale –Abitazioni di tipo economico	min=440 €/mq max=600 €/mq considero $(440+600)/2=$ 520 €/mq
---	---

-calcolo del valore ordinario medio dei quattro annunci e visto che l'immobile è in un mediocre stato manutentivo viene considerato un coefficiente di ponderazione riduttivo ossia 0,9

valore medio ponderato	$611,695 * 0,9$ $=550,5255 \sim 551 \text{ €/mq}$
------------------------	--

-Calcolo del valore reale degli immobili in oggetto mediante il procedimento di stima scelto detraendo le somme di regolarizzazione catastale e urbanistica già contabilizzate.

Stima

Immobili A

Superficie commerciale	Quotazione di mercato	Valore totale immobili "A"
Immobile A 77 metri quadrati	551 €/mq	42.427,00 euro

Probabile Valore di mercato degli immobili A al lordo delle decurtazioni € **42.427,00** in lettere euro quarantaduemilaquattrocentoventiseetteuro

Considerando che l'immobile presenta delle difformità relativamente a una diversa distribuzione degli spazi interni, i costi complessivi per regolarizzare l'immobile ammontano ad euro 550 (cinquecentocinquantaeuro) quindi al valore totale dell'immobile si decurtano i costi per regolarizzarlo ossia €

42.427-550= € 41.927,00 quarantunmilanovecento ventisette euro che rappresenta il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni.

CONCLUSIONI

Si riassumono di seguito in forma tabellare i risultati della Valutazione, tenuto in considerazione che il valore di massima cessione imposto per gli immobili in oggetto è di euro 155.000/00 (centocinquantacinquemilaeuro).

Valore Venale dell'Immobile A	42.427 euro (al lordo delle decurtazioni)
Decurtazioni: Costi di regolarizzazione catastale pari a circa 550 euro	pari a 550 euro
Valore Venale dell'immobile A	€ 41.927,00 quarantunmilanovecento ventisette euro (al netto delle decurtazioni)

Con quanto innanzi esposto il sottoscritto ritiene di aver adeguatamente espletato il mandato conferito dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Concita Cultrera.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo;
2. Rilievo fotografico;
3. Elaborato grafico "stato attuale" immobili A;
4. Planimetrie catastali;
5. Elaborato Planimetrico;
6. Elenco subalterni;

7. Visura storico catastali immobili "A";
8. Ispezioni ipotecarie ordinarie- servizio pubblicità immobiliare;
9. Copia attestazione comune di Priolo Gargallo;
10. Visure APE (attestazione non presenza di APE);
11. Banca dati delle quotazioni immobiliari e valori di mercato di altri immobili annunci immobiliari;
12. copia lettere di comunicazioni alle parti e della lettera di trasmissione (raccomandata A.R. e pec) della perizia alle parti;
13. APE;
14. Predisposizione di 1 cd-rom completo di relazione tecnica ed allegati;

La presente relazione, che si compone di 21 pagine e di 14 allegati, viene depositata inviata tramite servizio telematico e tramite pec e raccomandata alle parti.

Solarino, li 10-02-2019

Con osservanza

(Il CTU Dott. Ing. Paolo Gilberto)

(seguono allegati con distinta)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

