

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 79/2020 R. E. I.



Promossa dalla:

(omissis)

Rappresentata e difesa da:

Avv.to (omissis)

Contro:

(omissis)



GIUDICE RELATORE:

Ill.ma Dott.ssa Concita CULTRERA

Consulente tecnico d'Ufficio

Ing. Orazio MUSCATO

Data Udienza:

21/09/2021



1. PREMESSA.....	2
2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	7
2.1 RISPOSTA AL QUESITO I) +HVD W D I Q G I Y I G X D J I R Q H G H L E H Q L F R P S R Q H Q W L I O C R W R ,	7
LOTTO DI VENDITA.....	8
2.2 RISPOSTA AL QUESITO II) +G H V F U I J I R Q H F R P S C H V V I Y D H V I Q W H W F D ,	8
DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO.....	8
2.3 RISPOSTA AL QUESITO III) +V W D W R G L S R V V H V R G H J O L I P P R E I Q L ,	10
2.4 RISPOSTA AL QUESITO IV) +Y I Q F R O L H R Q H U L J I X U I G I F L F K H U H V W H U D Q Q R D F D U I F R G H O O F T X I W H Q W H ,	11
2.5 RISPOSTA AL QUESITO V) +Y I Q F R O L H R Q H U L J I X U I G I F L F K H V D U D Q Q R F D Q F H O D W L ,	11
2.6 RISPOSTA AL QUESITO VI) +U H J R O U I W " H G I Q L I D H X U E D Q I V W F D ,	12
2.7 RISPOSTA AL QUESITO VII) +U H J R O U I W " X U E D Q I V W F K H ,	12
2.8 RISPOSTA AL QUESITO VIII) +D W H V W D J I R Q H G L S U H V W D J I R Q H H Q H U J H W F D ,	12
2.9 RISPOSTA AL QUESITO IX) +Y D O K W D J I R Q H G H L E H Q L ,	12
2.9.1 <i>Calcolo superfici.....</i>	12
2.9.2 <i>Criteri di stima adottati.....</i>	13
2.9.3 <i>Stima dei lotti di vendita.....</i>	13
2.11 RISPOSTA AL QUESITO XI) +X V X I U X W R / Q X G D S U R S U I H W " R G I U I W R G L V X S H U I I F I H ,	16
2.12 RIEPILOGO ESTIMATIVO E CONCLUSIONI	16

TRIBUNALE DI SIRACUSA

- SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE -



OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare promossa dalla **(omissis)** contro **(omissis)**. N. 79/2020 R.E.I.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA.



Ill.ma Dott.ssa Concita Cultrera, Giudice del Tribunale di Siracusa.

Il sottoscritto ing. Orazio Muscato con studio in Noto nella Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa al n. 674, con ordinanza del 04/10/2020, veniva nominato dalla S.V. Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di Esecuzione Immobiliare iscritta al n. 79/2020 e promossa dalla *(omissis)*, rappresentata e difesa dall'avv.to *(omissis)*, contro il sig. *(omissis)*, al fine di identificare e valutare i beni pignorati con il suddetto procedimento esecutivo.

Il giuramento veniva effettuato telematicamente in data 05/10/2020, e veniva disposto il deposito della relazione in Cancelleria almeno trenta giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 09/03/2021 e poi rinviata al giorno 21/09/2021.

Dopo aver effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 11/11/2020 alle ore 15,00 nell'immobile oggetto di pignoramento, e ne dava comunicazione alle parti, a mezzo di posta certificata e raccomandata A.R.

In data 05/11/2020, nell'ambito di applicazione della sospensione ex lege di cui alla circolare dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa, recante "Indicazioni operative sull'applicazione dell'art. 4 DL n. 137 del 2020", le operazioni peritali venivano



rinviate a data da destinarsi.

Infine, in data 28/06/2021, il sottoscritto CTU fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 16/07/2021 alle ore 16,30 sempre nell'immobile oggetto di pignoramento, e ne dava comunicazione alle parti a mezzo di posta certificata e raccomandata A.R.

In tale data e a tale ora il sottoscritto si recava presso l'immobile ubicato in Contrada Cozzo Pesce e quivi, oltre al sottoscritto CTU, era presente il sig. (omissis), parte debitrice, e il custode nominato, avvocato Lucia Amato.

Alla presenza degli intervenuti si ispezionava l'immobile oggetto di pignoramento, eseguendo rilievi fotografici, riscontri geometrici e prendendo appunti in separati fogli.

Alle ore 16,45 le operazioni peritali venivano ultimate con la lettura e sottoscrizione del verbale.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte in sede di sopralluogo e sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e presso la Conservatoria dei RR. II. e presso l'U.T.C. del Comune di Pachino, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato de quo, si procedeva alla stesura della presente relazione di stima indicando quanto richiesto dal Giudice nel verbale di conferimento di incarico, ovvero:

- I. *l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;*
- II. *una descrizione complessiva e sintetica dei beni;*
- III. *l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un*

contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

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

V. *l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:*

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

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

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

- *iscrizioni di ipoteche;*
- *trascrizioni di pignoramenti;*

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto*

sul bene del debitore pignorato sia dio proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

VI. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;*

VII. *in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il*

conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

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

IX. *la valutazione dei beni, indicando distintamente:*

- *il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;*
- *i criteri di stima utilizzati;*
- *le fonti di informazione utilizzate per la stima;*

- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata dal valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

- X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
- XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.

2.1 Risposta al quesito I) in caso di ipoteca, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

+fiul dohjdvr 5bgrfpxhqd}lqn fvdvwdh ghvopprelh,



Dall'atto di pignoramento immobiliare si evince che il bene pignorato con il procedimento esecutivo di cui trattasi è costituito da:

- *“piena proprietà dell'immobile sito in Pachino (Sr), Contrada Cozzo Pesce piano terra : identificato nel catasto dei fabbricati del Comune di Pachino (Sr) al Foglio 25, particella 542, c.da Cozzo Pesce – piano terra, zona 1, cat. A7, classe 1, vani 5,5, rendita catastale 383,47”.*

Constatato che il succitato immobile è costituito da un unico corpo di fabbrica, è stato individuato un unico lotto di vendita così composto:

LOTTO DI VENDITA

Immobile destinato a civile abitazione sito a Pachino (Sr), Contrada Cozzo Pesce, censito al N.C.E.U. al foglio 25, p.lla 542, zona censuaria 1, cat. A/7, classe 1, vani 5,5, superficie catastale 83,00 mq, rendita € 383,47.

Lo stato attuale dell'immobile è conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio.

Il fabbricato insiste su di un'area trapezoidale di circa mq 305 che confina a sud ovest e a sud est con strade senza nome, negli altri due lati con la particella 541 sempre del foglio 25.

Le coordinate G.P.S. dell'immobile sono: 36°41'15.5"N 15°03'02.3"E.

2.2 Risposta al quesito II) +ghvul}lqh frpschwyd h vbyhlf,

+fiul dchjdr 4grf xphd}lqh irvrjudilfd h dchjdr 5b grf xphd}lqh fclwldh ghvêpreh,

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO.

Il fabbricato si trova in Contrada Cozzo Pesce, ubicata a sud est rispetto alla città di Pachino dalla quale dista circa 6 km.



Esso è un fabbricato a una elevazione fuori terra destinato a civile abitazione.

Il fabbricato ha struttura in muratura e solai latero cementizi e presenta copertura piana non praticabile.

L'abitazione si sviluppa tutta al piano terra e ha accesso dall'area esterna attraverso un portoncino in legno dotato di grata metallica direttamente sul soggiorno cucina. Da questo ambiente si passa poi alle tre camere ed al servizio igienico.

Un altro accesso all'unità abitativa avviene dall'esterno sempre nel soggiorno.

Nell'area esterna, adiacente la casa si trova un ripostiglio.

Tutto l'immobile si presenta estremamente degradato, con finiture assenti o in pessimo stato.

La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di ceramica di vario colore e non è presente nel servizio igienico.

Il servizio igienico e la cucina, hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica, anchessi



in pessime condizioni.

Nel servizio igienico è presente solo in piatto doccia, mentre gli altri pezzi sanitari sono stati divelti.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato; gli infissi esterni sono in lamierino zincato e presentano come dispositivi di oscuramento avvolgibili in plastica, ma sono fortemente corrosi. Essi inoltre sono dotati di grate metalliche.

L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile, mentre la tinteggiatura è assente. Inoltre il soffitto è fortemente ammalorato con presenza di infiltrazioni e di fenomeni di ossidazione armature del solaio.

L'intonaco esterno è del tipo civile ma è anch'esso totalmente ammalorato.

Tutti gli ambienti sono illuminati e aerati naturalmente tramite aperture che si affacciano all'esterno.

Gli impianti sono del tutto fatiscenti e inutilizzabili.

L'altezza netta interna degli ambienti è di m 2,75.

Come prima detto, l'immobile in esame si trova nel complesso in pessime condizioni di manutenzione, presentando vistosi segni di degrado sia dal punto di vista strutturale che da quello delle finiture, ed essendo assolutamente inabitabile.

Il fabbricato è ubicato in zona periferica e ricade nella zona OMI R1 del Comune di Pachino, secondo la classificazione dell'Agenzia delle Entrate.

2.3 Risposta al quesito III) ~~non gli si può dare un giudizio~~

Da quanto accertato durante il sopralluogo, gli immobili sono nel possesso della parte debitrice.

2.4 Risposta al quesito IV)

Il lotto di vendita ricade in zona E del P.R.G. del Comune di Pachino. Inoltre l'area rientra nel paesaggio locale 19 con livello di tutela 3.

Il lotto di vendita ricade in zona E del P.R.G. del Comune di Pachino. Inoltre l'area rientra nel paesaggio locale 19 con livello di tutela 3.

2.5 Risposta al quesito V)

L'intero fabbricato appartiene al sig. (omissis), al quale pervenne per atto di vendita del 28/01/2008, Notaio Giovanni Alì da Avola, trascritto a Siracusa il 31/01/2008 ai nn. 2409/1626, da potere dei signori (omissis).

Al signor (omissis) pervenne, in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra (omissis), per atto di vendita del 09/03/1992, Notaio Giovanni Alì da Pachino, trascritto a Siracusa il 25/03/1992 ai nn. 5956/4792.

Al signor (omissis) pervenne, in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra (omissis), per atto di vendita del 09/03/1992, Notaio Giovanni Alì da Pachino, trascritto a Siracusa il 25/03/1992 ai nn. 5956/4792.

Il fabbricato è gravato dalle seguenti formalità:

- Verbale di pignoramento immobili del 17/02/2020, Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 08/06/2020 ai nn. 7586/5201, a favore della (omissis). e contro il (omissis);
- Verbale di pignoramento immobili del 03/03/2010, Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 04/05/2010 ai nn. 11101/7425, a favore (omissis) e contro il sig. (omissis);
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 28/01/2008, Notaio Giovanni Alì da Avola, iscritta a Siracusa il 31/01/2008 ai nn. 2410/467, a favore di (omissis) e contro il sig. (omissis);
- Concessione edilizia in sanatoria del 13/12/1994, Comune di Pachino, trascritta a Siracusa il 30/12/1994 ai nn. 19412/14979.

2.6 Risposta al quesito VI) +hijrculá hgb}l h xedq}wfd,

+FiulD onjdr 6 0 frsbl ghod frofhv}rq hgb}l q 592<7 hghjoldonjdwl hodenudl judi}l,

Il fabbricato è stato edificato abusivamente e successivamente regolarizzato con Concessione Edilizia n. 26/94 rilasciata dal Comune di Pachino il 13/12/1994.

2.7 Risposta al quesito VII) +lujrculá xedq}wfd,

Il fabbricato risulta conforme alla Concessione Edilizia n. 26/94 rilasciata dal Comune di Pachino il 13/12/1994.

2.8 Risposta al quesito VIII) +dw}w}l}rq h g}lshw}l}rq h hujhw}l},

+FiulD onjdr : 0dw}w}l}rq h g}lshw}l}rq h hujhw}l} ghoele}l}rq,

Poiché l'abitazione non risulta dotata di attestato di prestazione energetica, il sottoscritto ha provveduto alla redazione dello stesso, considerando l'immobile nello stato attuale, e dall'analisi delle prestazioni energetiche effettuate sull'involucro edilizio e sui loro componenti essa è risultata appartenere alla classe energetica "F"1

2.9 Risposta al quesito IX) +ydw}l}rq h ghlenj,**2.9.1 Calcolo superfici**

+FiulD onjdr 5 è grfph}l}rq f}dw}l} ghoele}l}rq,

La superficie commerciale complessiva dell'abitazione costituente il lotto di vendita è pari a **mq 93,87**, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

Alloggio		
soggiorno cucina	30,33	mq
camera 1	10,52	mq
camera 2	12,53	mq
corridoio	10,56	mq
servizio igienico	4,05	mq
TOTALE SUP. UTILE	67,99	mq
SUPERFICIE MURI	9,16	mq
TOTALE SUP. LORDA	77,15	mq
Veranda		
SUP. COMM. EQUIVALENTE (30%)	3,10	
Ripostiglio esterno		
SUP. COMM. EQUIVALENTE (25%)	1,82	mq
Area esterna		
SUP. COMM. EQUIVALENTE (10% di 95 mq + 2% di 110 mq)	11,80	mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	93,87	mq

Inoltre considerato che la superficie coperta complessiva è mq 94,61 e che l'altezza è di m 3,00, si ha un volume lordo di mc 283.83.

2.9.2 Criteri di stima adottati

Per pervenire alla stima del valore del lotto di, poiché non è possibile utilizzare né la stima mediante metodo sintetico-comparativo né fare riferimento alla stima mediante capitalizzazione del reddito in quanto trattasi di immobile non agibile e che, versando in pessime condizioni di manutenzione, non produce alcun reddito, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla stima degli stessi tramite il “*metodo del costo di ricostruzione deprezzato*”.

Metodo del costo di ricostruzione deprezzato

Il valore del costo di ricostruzione deprezzato si identifica con quello delle spese necessarie per riprodurre, con le tecniche costruttive e le soluzioni tecnologiche e compositive contemporanee e con riferimento ai prezzi correnti, un'opera edilizia di utilità pari a quella dell'immobile da stimare, per caratteristiche posizionali, strutturali, tipologiche e di finitura.

Il deprezzamento del costo di costruzione si ottiene moltiplicando detto costo per un coefficiente che tenga conto della vetustà, del superamento tecnologico e funzionale e in generale dell'obsolescenza delle varie parti che compongono l'edificio (strutture, impianti, finiture, etc.). Tale coefficiente, espresso come percentuale del costo a nuovo, si identifica con il costo necessario per adeguare i suddetti elementi agli standards edilizi correnti.

Per calcolare il costo di costruzione di un fabbricato si può fare riferimento al prodotto del costo unitario di costruzione (riferito al metro cubo o al metro quadrato di costruzione) per il volume lordo ovvero il prodotto della superficie coperta, misurata sul filo esterno dei muri perimetrali, per l'altezza rilevata tra l'estradosso dei solai di copertura e le quote di calpestio del piano più basso (fuori terra o interrato).

In particolare, per l'immobile in oggetto, destinato ad uso abitativo, si assume come costo di unitario di costruzione 330,00 €/mc.

14

2.9.3 Stima del lotto di vendita

Costo di costruzione

Costo unitario di costruzione (€/mc)	Volume lordo (mc)	COSTO DI COSTRUZIONE LOTTO 1
330,00	283,83	€ 93.663,90

Costo di ricostruzione deprezzato.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche costruttive e del pessimo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato, il deprezzamento del costo di costruzione viene applicato nella misura del 57,2%, corrispondente ad un coefficiente pari a 0,428. Tale Coefficiente è il risultato del prodotto tra alcuni Coefficienti Correttivi, desunti dalla L. 392 del 27/07/1978 e applicabili ad immobili ad uso residenziale, che vengono appresso elencati:

- Coeff. che tiene conto della tipologia dell'immobile, pari a 1,40;
- Coeff. che tiene conto della classe demografica del Comune ove è sito l'immobile, pari a 0,90;
- Coeff. che tiene conto dell'ubicazione dell'immobile, pari a 0,85;
- Coeff. che tiene conto del livello di piano dell'immobile, pari a 0,90;
- Coeff. che tiene conto della vetustà dell'immobile, pari a 0,74;
- Coeff. che tiene conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, pari a 0,60.

Il prodotto di tali coefficienti é:

$$1,40 \times 0,90 \times 0,85 \times 0,90 \times 0,74 \times 0,60 = 0,428$$

Si ha pertanto:

Costo di costruzione	Coefficiente di deprezzamento	COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO
€ 93.663,90	0,428	€ 40.088,15

Oneri di concessione, spese tecniche e costo area.

Al superiore costo di ricostruzione deprezzato occorre aggiungere il costo degli oneri di concessione, le spese tecniche per progettazione e direzione dei lavori e il costo dell'area.

Gli oneri di concessione (comprensivi di oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) possono assumersi pari al 10% del costo di ricostruzione deprezzato mentre le spese tecniche per progettazione e direzione dei lavori possono assumersi pari al 5% del costo di ricostruzione deprezzato.

La valutazione dell'area su cui insiste il fabbricato, pur ricadendo in zona agricola, è stata effettuata considerando che la stessa, oltre a essere area di sedime della costruzione, è anche pertinenza del fabbricato. Si è quindi assegnato un valore unitario di 30,00 €/mq, per cui il costo dell'area, estesa mq. 305,00, è di € 9.150,00.



Pertanto avremo:

Costo di ricostruzione deprezzato		Oneri di urbanizzazione e costruzione (10%)		Spese tecniche (5%)		Costo area		VALORE
€ 40.088,15	+	€ 4.008,82	+	€ 2.004,41	+	€ 9.150,00	=	€ 55.251,37

che arrotondato diventa:

VALORE IMMOBILE = € 55.251,00

2.11 Risposta al quesito XI) ~~xxxiuwr/ qgd sursuhv r gllwr glwshulfh,~~

Il lotto di vendita è da valutare per la quota 1/1 della piena proprietà.

2.12 Riepilogo estimativo e conclusioni

Riportando il valore ottenuto al punto 2.9.3 si avrà:

LOTTO DI VENDITA: il valore della piena proprietà dell'immobile destinato a civile abitazione sito a Pachino (Sr), Contrada Cozzo Pesce, censito al N.C.E.U. al foglio 25, p.lla 542, zona censuaria 1, cat. A/7, ammonta a **55.251,00 € (euro cinquantacinquemila-duecentocinquantuno/00).**

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza il sottoscritto ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente allega e ne fanno parte integrante:

- Allegato 1. documentazione fotografica;
- Allegato 2. documentazione catastale dell'immobile;
- Allegato 3. copia della Concessione Edilizia n. 26/94 e degli allegati elaborati grafici;
- Allegato 4. tavola raffigurante il regime vincolistico (Piano Paesaggistico);
- Allegato 5. copia visure conservatoria RR. II.;
- Allegato 6. attestato di prestazione energetica dell'immobile.

Altresì si allega:

- verbale di sopralluogo;
- comunicazioni alle parti e attestazioni di ricevimento relative alla data del sopralluogo e al rinvio;
- lettera richiesta atti al Comune di Pachino e ricevuta pagamento diritti;
- lettera di invio della presente relazione tecnica alle parti;
- fattura delle spese sostenute per ricerche alla Conservatoria RR. II.;
- proposta di parcella delle competenze e spese tecniche.

Avendo il sottoscritto espletato l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente.

Noto lì 18/08/2021

IL TECNICO

~~Ing. R. di P. xvdwr~~



Orazio Muscato

17

Firmato Da: MUSCATO ORAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 291c0a1032684ea36cc177b4bae834f5