

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. FRANCA DI PIETRO
VIA RAITI N° 52
96010 SORTINO (SR)

Cell. 3394955818

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Concita Cultrera
R.G. N. 332/2016 E.I.

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

Creditore procedente: **IBLA SRL**
con l'avv. Luciano Strazzeri

CONTRO

Debitore esecutato: XXXXXXXXXX



RELATORE :
Dott. Ing. FRANCA DI PIETRO



TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. N. 332/2016

Proc. Esec. imm. n. 332/2016
promossa da: IBLA S.R.L.
con l'avv. Luciano Strazzeri
contro: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta ing. Franca Di Pietro, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritta 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 12/12/2019.

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Chiara Salamone ha autorizzato l'esperto a controllare dal fascicolo la documentazione ipocatastale, ad accedere agli uffici pubblici e ad effettuare accertamenti in loco.

SOMMARIO

<i>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO</i>	2
<i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	3
<i>VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO</i>	5
<i>STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO</i>	6
<i>PREDISPOSIZIONE DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI</i>	
<i>PREGIUDIZIEVOLI</i>	6
<i>INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL</i>	



VENTENNIO ED ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO	7
IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	7
SERVITÙ-COMPROPRIETÀ	10
VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E ABITABILITÀ	10
INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO	11
IMMOBILE A	14
VALORE COMPLESSIVO DEL BENE	16
COMPUTO METRICO PER RIPRISTINARE IL BALCONE	20
CONCLUSIONI	21

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 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 all'esatta individuazione e identificazione del bene, nonché alle seguenti verifiche: stato di fatto, occupazione o meno dell'immobile e quindi esistenza o meno di contratti di locazione in corso, regolarità urbanistica ed ancora 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 dell'immobile, planimetria catastale, elenco subalterni.
2. Richiesta, in data 30/12/2019, presso sportello telematico dei Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate, di ispezioni ordinarie allo sportello, Servizio Pubblicità Immobiliare, mediante ispezione ordinaria per dati anagrafici al fine di verificare l'esistenza di ipoteche e/o di trascrizioni pregiudizievoli (allegato 6).
3. Richiesta dell'atto di provenienza degli immobili presso l'archivio notarile di Siracusa (allegato 7).
4. Ricerca di documenti e/o attestazioni ed informazioni di tipo edilizio-urbanistico facendo:
5. Richiesta formale, in data 30/12/2019 all'Ufficio Tecnico del Comune di Carlentini per ottenere i seguenti documenti:
 - a) rilascio in carta semplice della concessione edilizia, degli allegati elaborati grafici oltre che della relazione tecnica;
 - b) rilascio di una copia in carta semplice del certificato di abitabilità;
 - c) 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;
 - d) 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 dello stesso.

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento si è svolto in data 04 febbraio 2020 alle ore 09.30 alla presenza, oltre che della scrivente, del



custode giudiziario avvocato Antonio Sabella.

Si allegano alla presente relazione 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 dall'Ispezione Ipotecaria e dall'atto di provenienza (allegati 6-7), appartiene per la piena proprietà alla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di donazione rogato dal notaio Dott. Gaetano Petralia, il 18 aprile 1984 N. 99556 di Repertorio N. 11970 di Raccolta (allegato 7) e al RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 09/05/2006 protocollo n. SR0171298 in atti dal 22/06/2007 Registrazione: SC Sede: CATANIA del 22/08/2006 CERTIFICATO DI CERTIFICATO DI MORTE (n. 4539.1/2007).



STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO

L'immobile in oggetto denominato di seguito con la lettera "A" non risulta abitato da nessuno e alla data del sopralluogo il custode era in possesso delle chiavi di accesso.

PREDISPOSIZIONE DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile e dall'ispezione ipotecaria ordinaria (allegato 6) risulta a carico della predetta signora [REDACTED] debitrice eseguita,

ISCRIZIONE CONTRO del 27/11/1995 - Registro Particolare 1953 Registro Generale 16235 Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 0 del 28/10/1995.

ISCRIZIONE CONTRO del 15/03/1996 - Registro Particolare 437 Registro Generale 4162 Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 122 del 28/09/1995 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2007 - Registro Particolare 5851 Registro Generale 25132 Pubblico ufficiale BANNA GRAZIA MANUELA Repertorio 5813/1462 del 17/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/09/2016 - Registro Particolare 11567 Registro Generale 15264 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2750/16 del 20/07/2016

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 13286 del 10/11/2016

Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 10/11/2016 - Registro Particolare 13286 Registro Generale 17608 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2750 del 20/07/2016 ATTO



ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11567 del 2016.

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

L'immobile in oggetto è pervenuto all'attuale proprietaria per atto di donazione del 18/04/1984 al rogito del notaio Petralia Gaetano trascritto in data 07/05/1984 ai nn. 7136/5887 da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] il quale si riservava l'usufrutto. L'usufrutto di pertinenza di [REDACTED] si è riunito alla nuda proprietà con la morte del medesimo avvenuta in data 09/05/2006 (allegato 5 visura storico catastale).

Al signor [REDACTED] l'area su cui è stato edificato l'immobile era così pervenuta:

in parte (particella 1245) per atto di compravendita del 05/03/1965 notaio Petralia [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed in parte (particella 1246) per atto di compravendita del 13/03/1970 notaio Petralia trascritto il 25/03/1970 ai nn. 6717/5499 da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Risultanze catastali

Dalle visure storiche catastali (allegato 5) si desume che:

📍 *immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Carlentini al foglio 88
5787 sub 3*

Intestato

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Dati identificativi: foglio 88, particella 5787 sub 3, dati di classamento: zona



cens. 1, Categoria A/3, classe: 3, consistenza: 4,5 vani, superficie catastale: totale: 91 m², totale escluse aree scoperte: 89 m², rendita: euro 278,89 dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. *Indirizzo VIA ROMA n. 211 piano: 1;*

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 88 particella 1245 sub 3 per allineamento mappe.

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/12/2008

Dati identificativi: foglio 88, particella 5787 sub 3, dati di classamento: zona cens. 1, Categoria A/3, classe: 3, consistenza: 4,5 vani, superficie catastale: rendita: euro 278,89 dati derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 10/12/2008 protocollo n. SR0243738 in atti dal 10/12/2008 (n. 14835.1/2008). *Indirizzo VIA ROMA n. 211 piano: 1;*

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez. fgl. 88 particella 1245 sub 3 per allineamento mappe.

Situazione degli intestati dal 10/12/2008

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/1; dati derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 10/12/2008 protocollo n. SR0243738 in atti dal 10/12/2008 Registrazione: (n. 14835.1/2008).

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/08/2002.

Dati identificativi: foglio 88, particella 1245 sub 3, dati di classamento: zona cens. 1, Categoria A/3, classe: 3, consistenza: 4,5 vani, superficie catastale: rendita: euro 278,89 dati derivanti da: VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO. *Indirizzo VIA ROMA n. 211 piano: 1; Partita: 3986.*

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992



Dati identificativi: foglio 88, particella 1245 sub. 3, dati di classamento: zona cens. 1, Categoria A/3, classe: 3, consistenza: 4,5 vani, superficie catastale: rendita: euro 406,71-L. 787.500 dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO. Indirizzo VIA ROMA n. 211 piano: 1; Partita: 3986.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Dati identificativi: foglio 88, particella 1245 sub 3, dati di classamento: zona cens. 1, Categoria A/3, classe: 3, consistenza: 4,5 vani, superficie catastale:-, rendita: L. 864 dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987. Indirizzo VIA ROMA n. 211 piano: 1; Partita: 3986.

Situazione degli intestati dal 09/05/2006

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/1 fino al 10/12/2008; dati derivanti da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 09/05/2006 protocollo n. SR0171298 in atti dal 22/06/2007 Registrazione: SC Sede: CATANIA del 22/08/2006 CERTIFICATO DI MORTE (n. 4539.1/2007).

Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/04/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/1 fino al 09/05/2006; dati derivanti da: del 18/04/1984 Voltura in atti dal 27/08/1987 Repertorio n.: 99556 Rogante: GAETANO PETRALIA Sede: CARLENTINI Registrazione: UR Sede: LENTINI n: 220 del 02/05/1984 (n. 3211/1984).

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/01/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] fino al 09/05/2006, dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/01/1978 Voltura in atti dal 27/08/1987 Registrazione: UR Sede: LENTINI n: 884 del 22/05/1978 (n.



2011/1978)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] fino al 19/01/1978, dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Conformità Catastale

La planimetria catastale (allegato 4) dell'immobile **A**, risulta **conforme** a quanto rilevato dal C.T.U. durante il sopralluogo (allegato 3).

SERVITÙ-COMPROPRIETÀ

Dall'atto di provenienza si evince che la parte debitrice risulta comproprietaria del portone, androne e scale di accesso.

VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E ABITABILITÀ

Dalla richiesta presentata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Carlentini risultano dei titoli edilizi (allegato 8-9-10) relativamente al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto e precisamente:

- ✓ Concessione per la esecuzione di opere n. 145 del 05/12/1979 con elaborato grafico di progetto (allegato 8);
- ✓ Concessione per la esecuzione di opere n. 53 del 14/03/1980 per potere realizzare l'ampliamento del I° piano e la sopraelevazione del 2° piano del fabbricato (allegato 9);
- ✓ Concessione per la esecuzione di opere edili n. 4 del 11/01/1982 con la quale veniva concessa l'autorizzazione per realizzare la variante alla Concessione Edilizia n. 53 del 14/03/1980 nel realizzare l'ampliamento del secondo piano dell'edificio (allegato 10).

Il confronto tra lo stato attuale dell'immobile **A** (allegato 3) e l'elaborato grafico di progetto allegato ha **evidenziato delle difformità:**

- ✚ Rispetto le concessioni edilizie, il piano primo ha una sagoma esterna



sul lato nord diversa con una rientranza presente solo nell'elaborato di progetto del piano secondo, inoltre l'immobile risulta difforme **per la diversa distribuzione degli spazi interni e per la modifica di prospetto, le aperture esterne sono posizionate con distanze l'una dall'altra diverse rispetto allo stato di progetto**, come si evince dal confronto tra gli elaborati dello stato di fatto (allegato 3) e di progetto (allegato 9-10) e precisamente:

- ✚ il pozzo luce "A5" ha dimensioni inferiori rispetto allo stato di progetto;
- ✚ la camera da pranzo "A6" ha dimensioni maggiori nello stato di fatto;
- ✚ la cucina "A4" nello stato di fatto ha dimensioni maggiori ed è ubicata accanto al pozzo luce e da progetto c'è il vano lavanderia;
- ✚ la camera da letto "A7" ha dimensioni inferiori rispetto il progetto ed è ubicata dove da progetto c'è la camera da pranzo;
- ✚ da progetto è presente un corridoio accanto al bagno dal quale si accede al pozzo luce e alla lavanderia, nello stato di fatto non è presente;

L'immobile in oggetto può essere regolarizzato urbanisticamente presentando una pratica edilizia presso l'ufficio tecnico del Comune, il pozzo luce deve essere ripristinato nelle originarie dimensioni come da progetto.

Il costo delle spese tecniche per regolarizzare l'immobile è di circa € 2.500,00 eccetto i lavori di ripristino dello stato di progetto. Il valore da decurtare all'immobile per ripristinare i luoghi e regolarizzarlo da un punto di vista urbanistico ammonta a circa € 7.000,00 (settemila euro).

Abitabilità

L'unità immobiliare "A" **non ha il permesso di abitabilità.**

INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Individuazione dell'ubicazione del bene pignorato-confini.



L'immobile **A** è un'unità immobiliare ubicata al piano primo di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra e terrazza soprastante, sito in Carlentini con ingresso da via Roma numero 211. L'immobile confina con via Roma a nord est, a sud ovest con immobile individuato con particella 2448, a nord ovest con immobile individuato con particella 5190, a sud est con vano scala interna comune al fabbricato e con immobile individuato con la particella 297.

L'immobile in oggetto si trova ad una latitudine di 37.2760292 N e longitudine 15.01372975 E, si trova a circa 30 metri a nord rispetto la piazza A. Diaz ed in prossimità della sede principale degli Uffici Comunali e della Chiesa Madre di Carlentini.

L'immobile **A** si trova a nord ovest rispetto il Tribunale di Siracusa, sito in via Santa Panagia 109 dal quale dista circa 52 chilometri percorrendo la strada statale SS 114 e l'autostrada E 45.

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

Gli immobili in oggetto ricadono secondo il vigente Piano Regolatore del Comune Di Carlentini *in zona A1, comparto I-67, tipologia edilizia residenziale moderna non qualificata*: cioè edifici residenziali sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo, ex novo ovvero su aree libere.

L'immobile "A" si trova nel centro storico di Carlentini in prossimità dell'edificio Comunale di Carlentini, della Chiesa di Madre, gli spostamenti a piedi sono ottimi e sono presenti a poca distanza, bar, negozi, banche, farmacie, chiese; per la posizione in cui si trova la zona è centrale e sono allocati altri servizi pubblici.

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

Tipologia, Morfologia e dimensioni

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è a pianta regolare, realizzato negli anni 80.



La tipologia architettonica dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è secondo il progetto presentato e approvato, quella di *unità edilizia plurifamiliare a destinazione residenziale il piano primo e secondo* ed attività commerciale il piano terra.

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

Accessi

Si accede all'immobile "A" dal portone a due ante battenti in ferro lavorato e vetro ubicato in via Roma n 211, salendo le scale in marmo, immediatamente a sinistra sul pianerottolo di arrivo al piano si trova una porta ad un'anta in legno.

Tecnologia: strutture e finiture

Strutture

La tipologia costruttiva, utilizzata per l'edificazione dell'unità edilizia comprendente l'immobile A è definibile quale organismo edilizio omogeneo con struttura in cemento armato. La copertura dell'edificio è a terrazza, come si evince dal progetto approvato, ma non essendo oggetto della presente procedura non è stata visionata.

Finiture

Le pareti esterne con affaccio da via Roma sono rifinite con pittura ormai vetusta ai piani superiori ed il piano terra con elementi in marmo. La parete esterna nel prospetto sud est è rivestito con onduline.

I parapetti dei balconi sono ringhiere in ferro, nello stato di fatto il balcone necessita di essere ristrutturato poiché è saltato parte del copriferro, in via precauzionale potrebbe essere messo un telo per evitare eventuali danni causati da un eventuale caduta di materiale.



Il vano scala è pavimentato con marmo e le pareti sono tinteggiate, mentre l'ingresso al piano terra è pavimentato con mattonelle in ceramica.

Gli infissi esterni dell'immobile in oggetto, sono in ferro con avvolgibili in pvc.

IMMOBILE A

Composizione interna: vani utili e accessori

Le pareti divisorie dell'immobile "A" sono state finite con intonaco civile poi tinteggiate a tinte varie (vedere rilievo fotografico), le porte interne sono in legno, la pavimentazione è in ceramica di diversa tipologia. Nel vano cucina "A4" in prossimità della porta esterna di accesso al pozzo luce "A5" parte della pavimentazione è saltata, questo vano è rifinito per un'altezza di circa 2,2 metri con piastrelle in ceramica con qualche decoro floreale. Dalla cucina si accede al pozzo luce tramite una porta in legno. Il pozzo luce "A5" è pavimentato con mattonelle in ceramica, c'è una pilozza esterna e su questo si affaccia una finestra del bagno "A3" e una finestra della cucina "A4".

Dalla cucina, tramite una porta in legno, si accede alla camera da pranzo "A6" e con un'altra porta in legno della stessa tipologia al corridoio "A1" e da questo a tutti i rimanenti vani, le pareti del corridoio sono rivestite sia in sughero sia in carta da parati. Nel vano camera da pranzo "A6" le porte interne con accesso una alla cucina e l'altra al corridoio sono in legno con tamponamento in vetro, le pareti sono rivestite con carta da parati, ed è presente un condizionatore inoltre è presente una porta esterna e una finestra con affaccio sul balcone "A8", a questo si può accedere anche dal vano camera da letto "A7" che risulta tinteggiato, il vano camera da letto è collegato al corridoio tramite una porta in legno. Dal vano scala esterno accedendo all'immobile dal corridoio immediatamente alla sinistra si accede al vano ripostiglio che ha una finestra in ferro e tamponamento in vetro con apertura a vasistas che affaccia su un cavedio, parte delle pareti sono rivestite con carte da parati e parte è divelta. Il vano accanto è il bagno "A3" che risulta essere



piastrellato e pavimentato con la stessa tipologia di piastrelle in ceramica rettangolare. Il bagno è dotato di lavandino, bidet, vaso igienico e vasca da bagno in ceramica beige, sono presenti due finestre una con affaccio sul pozzo luce "A5" e l'altra a vasistas con telaio in ferro e tamponamento in vetro con affaccia su un cavedio.

La superficie **lorda coperta** è pari a 89 metri quadrati

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

LOCALE	S_{NETTA}	ALTEZZA UTILE INTERNA	ESPOSIZIONE	STATO DI MANUTENZIONE
A ₁ corridoio	5 mq	2,90 m	interno	Da ristrutturare
A ₂ ripostiglio	5 mq	2,90 m	Sud ovest cavedio	Da ristrutturare
A ₃ bagno	6,10 mq	2,90 m	Sud ovest (cavedio) Nord ovest (pozzo luce)	Da ristrutturare
A ₄ cucina	18,70 mq	2,90 m	Nord ovest Sud ovest (pozzo luce)	Da ristrutturare
A ₅ pozzo luce	12,60 mq	-	Nord ovest Sud ovest	Da ristrutturare
A ₆ camera da pranzo	26,60 mq	2,90 m	Nord est (via Roma) Nord ovest	Da ristrutturare
A ₇ camera da letto	16,10 mq	2,90 m	Nord est (via Roma) Sud est	Da ristrutturare
A ₈ balcone	9,00 mq	-	Nord est (via Roma)	Mediocre (è saltato il copriferro)
SUPERFICIE TOTALE NETTA	77,5 mq interno +9 mq balcone +12,60 pozzo luce			
SUPERFICIE COMMERCIALE	89 mq (superficie lorda piano primo)+9*0,3+ 12,60*0,3= 95,48-95 mq (arrotondato per difetto)			

Impianti

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, impianto idrico e di climatizzazione, ma risultano vetusti e privi di certificazione.

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

L'immobile appare nel complesso in mediocri condizioni di conservazione.



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

VALORE COMPLESSIVO DEL BENE

La fase 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)

immobile A 89 mq

- ornamento

balconi computati al 30%

immobile A $12,60 * 0,3 + 9 * 0,3 = 6,48$ metri quadrati

Totale Superficie Commerciale

immobile A = 89 (superficie lorda piano primo) + 6,48 = 95,48 ~ 95 metri quadrati (arrotondato per difetto)

STIMA

Per la valutazione dell'immobile è fondamentale e necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione.

Ciò è necessario per svolgere la comparazione tra l'immobile da valutare e gli



immobili simili di prezzo noto (comparabili). La segmentazione del mercato immobiliare rappresenta una fase preliminare del processo di valutazione. L'individuazione del segmento di mercato è riferita a tutti i procedimenti e i metodi di valutazione.

Nella ricerca degli immobili di confronto, infatti, occorre verificare degli indicatori economico-estimativi, sia generali, che specifici dell'immobile. Occorre individuare i limiti della zona dove è ubicato il bene da stimare entro i quali vi si possono trovare caratteristiche omogenee (in genere il foglio catastale). Una prima indicazione viene da ciò che è scritto nell'atto stesso, dove sono segnalati gli interventi edilizi eseguiti, descritti gli impianti ed anche la classe energetica di riferimento (allegato 11).

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 architettonici, tipologici e distributivi dell'immobile in esame sembrano rispondere sufficientemente all'utilizzazione prevista;
- il mercato immobiliare attuale relativo a beni similari si può ritenere attivo potendo esprimere un giudizio positivo sull'appetibilità dell'immobile;
- lo stato di manutenzione è mediocre e necessita di essere ristrutturato;
- l'immobile è attualmente libero;
- l'immobile, per le peculiari caratteristiche che lo contraddistinguono, risulta



collocabile sul mercato potendo essere considerato come bene vendibile in regime di libera contrattazione;

- 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:

- ✓ la relazione stabilita dalle indagini di mercato tra il bene oggetto di stima e i beni simili presi a confronto è stata tale da comportare la necessità di ricorrere all'uso di coefficienti di differenziazione o di merito per ponderare i valori di riferimento;
- ✓ 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 urbanistica per l'immobile A circa € 7.000;

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

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

Fonte (allegato 9-10-11) annunci pubblicitari		Quotazione di mercato
		Superficie commerciale



www.immobiliare.it Trilocale via Dante Alighieri, Carlentini		636,00 €/mq
<i>Subito.it</i> <i>GIU.EL.</i> <i>IMMOBILIARE S.N.C.</i> <i>DI CALTABIANO E</i> <i>ROMEO-immobile sito</i> in Carlentini		454 €/mq
Agenzia del Territorio OMI Zona centrale – Abitazioni di tipo economico		min=530€/mq max=700€/mq
Atto reperito tramite ispezioni ipotecarie- ubicato nelle vicinanze- immobile ubicato in via Guglielmo Marconi n 30		679,00 €/mq
Atto reperito tramite ispezioni ipotecarie- ubicato nelle vicinanze- immobile ubicato in Archimede, Ronco VIII n 1.		659,00 €/mq

-calcolo del valore ordinario medio;

valore medio*	608,6 €/mq
---------------	------------

*considerato arrotondato (609,00 €/mq)

ponderazione del valore di riferimento-correzione del valore ordinario medio;



range di riferimento per la ponderazione delle caratteristiche

presenza o positiva 1,01 1,20

assenza o negativa 0,60 1,00

caratteristica 1: assenza impianto di riscaldamento 0.80

caratteristica 2: l'immobile ed il balcone necessitano di essere ristrutturati: 0.80

coefficiente di ponderazione globale=0,80

valore medio ponderato quotazione di mercato	$609 * 0,8 = 487,2 \sim$ 487 €/mq
--	--

-Calcolo del valore reale dell'immobile in oggetto mediante il procedimento di stima scelto detraendo le somme di regolarizzazione catastale e urbanistica così come contabilizzate.

Stima

Immobile A

Superficie commerciale	Quotazione di mercato valore medio ponderato	Valore totale immobile "A"
95 metri quadrati	487 €/mq	46.265 euro

Probabile Valore di mercato al lordo delle decurtazioni =46.265 € in lettere euro quarantaseimiladuecentosessantacinque euro.

Considerando che l'immobile presenta delle difformità urbanistiche, i costi complessivi per regolarizzare l'immobile A ammontano ad euro 9.500 (novemilacinquecento euro) quindi al valore totale dell'immobile si devono decurtare i costi per regolarizzarlo ossia € 46.265-7.000-2.500= € **36.765~€ 37.000** trentasettemila euro che rappresenta il **valore dell'immobile A** al netto delle decurtazioni.

COMPUTO METRICO PER RIPRISTINARE IL BALCONE

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto la scrivente ha riscontrato un evidente stato di pericolo visto gli evidenti distacchi dal frontalino del balcone e sotto balcone. Occorre tempestivamente intervenire con la demolizione delle parti in fase di distacco mediante picchiatura al vivo delle murature e/o calcestruzzo con messa a nudo dei ferri d'armatura e successivo smaltimento dei materiali di risulta



presso discarica autorizzata, rimozione della pavimentazione e impermeabilizzazione e messa in opera della pavimentazione del piano di calpestio del balcone, spazzolatura dei ferri di armatura, accurata preparazione e pulizia del supporto. Ricostruzione parti demolite mediante applicazione di malta per il ripristino e la rasatura del calcestruzzo, ricostruzione del frontalino balcone e del sotto balcone. Considerando che il balcone è al piano primo, affinché i lavori di manutenzione avvengano in sicurezza bisogna approntare un ponteggio.

Il computo metrico redatto dalla scrivente per ripristinare il balcone a perfetta regola d'arte è di € 2.813,28 (allegato 16 computo metrico estimativo) oltre le spese del tecnico come direttore dei lavori che ammontano ad € 500,00.

Visto che il balcone necessita di manutenzione per ovviare a situazioni di pericolo quale la caduta di calcinacci dal balcone si può in maniera urgente mettere in sicurezza il balcone, affidando i lavori ad una ditta edile che dovrebbe picchettare le parti del balcone già fatiscenti e successivamente mettere una rete di protezione anti caduta calcinacci, finalizzata a trattenere la caduta di calcinacci dal balcone, il costo necessario per questo intervento è di € 400,00 considerando il costo della rete, dell'operaio e di un cestello mobile.

CONCLUSIONI

Si riassumono di seguito in forma tabellare i risultati della Valutazione:

Valore Venale del bene A	46.265 euro (al lordo delle decurtazioni)
Decurtazioni: Costi di regolarizzazione urbanistica pari a circa 9.500 euro	pari a 9.500 euro
Valore Venale del bene	37.000 euro (al netto delle decurtazioni) (trentasettemila euro)

Inoltre dal quesito formulato dall'Ill.mo G.E. i lavori necessari per la messa in sicurezza dell'immobile in oggetto sono la manutenzione del balcone che prospetta su via Roma.



La scrivente ha stilato il computo metrico estimativo dove vengono elencati in maniera analitica i lavori necessari che ammontano ad € 2.813,28 oltre € 500,00 per spese tecniche. Visto l'urgenza il balcone può essere messo in sicurezza intervenendo con la demolizione delle parti in fase di distacco mediante picchiettatura al vivo delle murature e successivamente mettere nel balcone una rete di protezione anti caduta calcinacci l'intervento ha un costo di € 400,00.

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

La sottoscritta ringrazia per la fiducia a lei 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" immobile A;
4. Planimetria catastale;
5. Visura storico catastale immobile "A";
6. Ispezioni ipotecarie ordinarie- servizio pubblicità immobiliare;
7. Atto di provenienza immobile;
8. Copia concessione edilizia n 27/82 del 27/10/1983 e relativi elaborati;
9. Banca dati delle quotazioni immobiliari;
10. Valori di mercato altri immobili annunci immobiliari;
11. Copia atti che indica il prezzo di beni simili;
12. Visure APE (attestazione non presenza di APE);



13. APE;
14. Copia Richiesta documentale presso gli enti interessati;
15. copia lettere di comunicazioni alle parti e della lettera di trasmissione della perizia alle parti;
16. Computo metrico per ripristino balcone.

La presente relazione, che si compone di 23 pagine e di 16 allegati, viene depositata inviata tramite servizio telematico e tramite pec e raccomandata alle parti, invitate a far pervenire entro venticinque giorni dell'udienza eventuali note.

Sortino, li 16-08-2020

Con osservanza

(Il CTU Dott. Ing. Franca Di Pietro)

(seguono allegati con distinta)

