

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n° 144/2018 R.G. delle esecuzioni civili

Giudice Dott.ssa Alessia Romeo

Nel processo di esecuzione promosso da:

BANCO BPM S.P.A.

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Siracusa, li 18/12/2018

Il C.T.U.

Dott. Arch. Sabrina Blundo



TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. Sabrina Blundo nata a [REDACTED] e ivi residente in [REDACTED] con studio presso la propria residenza, codice fiscale [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n°743, veniva nominato CTU dal Giudice Dott.ssa Alessia Romeo il giorno 20/07/2018 nella procedura n° 144/18 del Reg. Esec. Imm. del Tribunale di Siracusa promossa da Banco BPM S.P.A. contro [REDACTED] [REDACTED] per la stima di beni pignorati.

In data 23/07/2018 lo scrivente prestava il giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione incarico, in qualità di esperto di provvedere alle seguenti disposizioni:

1. CONTROLLI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. COMUNICHI alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;
3. PROVVEDA:
 - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
 - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e



suoi relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree parcheggio di cui alla L. 122/1989 e alla l. 11501942;

4. REDIGA quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun 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 alle 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 occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data di registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati 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 o 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 di tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da ciascuno dei suddetti titoli;*
 - *L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
 - *Eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se 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 previsto dalla vigente normativa;
- VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati di trovino nelle condizioni previste dall'art. 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 ai sensi dell'art. 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 l'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 decreto legislativo 22 gennaio 2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; 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) 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 3-ter; 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 informazioni 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 del 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 e le generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

5. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima:

- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- Visure catastali storiche;

5. **DEPOSITI** la perizia in modalità telematica ai sensi dell'art. 16 bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c, per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria);

6. **INVII** raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a farli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari



chiarimenti; allegli in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

6. **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; in particolare acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 06/06/2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;
7. **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice e il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario;
8. **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente le parti che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
9. **FORMULI** tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine del deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.
10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 20 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.



OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti del procedimento e dopo aver verificato la completezza della documentazione ipocatastale depositata agli atti, la prima operazione è consistita nell'ispezione e ricognizione di tutta la documentazione presso uffici e/o enti del territorio per eseguire verifiche sulla regolarità urbanistica, fiscale ed ancora sull'assenza o presenza di ipoteche, servitù, gravami e vincoli sull'immobile.

- richiesta in data 11/10/2018 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa, servizi catastali, visura catastale, planimetria catastale;
- richiesta formale in data 11/10/2018 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio pubblicità Immobiliare, di ispezioni ipotecarie per nominativo da sistema meccanizzato al fine di completare il quadro informativo fornito dalla certificazione ipocatastale in atti;
- richiesta formale trasmessa via pec al Comune di Lentini, Settore Urbanistica il 29/10/18, al fine di ottenere copia della documentazione esistente e del certificato di abitabilità o agibilità relativamente all'immobile sito in Lentini , via Trento n. 18/20, distinto al Catasto Urbano al fg. 91, p.lla 4882, sub 6;

Reperate le informazioni e la documentazione ritenuta necessaria si è proceduto a fissare la data per il sopralluogo per il 16/10/2018 alle ore 10.00, notificandola alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento il 02/10/18, chiedendo inoltre alla parte debitrice di fornire copia del proprio documento di riconoscimento, nonché del titolo di proprietà dell'immobile oggetto di procedura e della documentazione, se in possesso, relativa alla regolarità urbanistica dello stesso.

In tale data il sottoscritto CTU si è recato presso l'immobile oggetto di questa perizia dove alla presenza dei proprietari ha effettuato le operazioni di sopralluogo.



a). INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima è una palazzina di tre piani fuori terra sito in Lentini (SR), in via Trento n.18/20,

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione e allo stato dei luoghi.

Dati catastali

L'immobile pignorato è censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Lentini al Foglio 91 (e2)x fg 9, particella 4882 (ex plla 526), sub. 6 (ex sub 4), cat A/4, con una rendita di € 185,92, in testa alla ditta:

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione.

Accessi

Al fabbricato si accede dal portone su via Trento n. 18.

Pertinenze e dipendenze

Non ci sono pertinenze e dipendenze

Accessori

Non sono individuabili accessori diretti e/o complementari dell'immobile di cui trattasi

b). DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento distribuito sui tre livelli di un piccolo edificio di tipo residenziale costruito negli anni 50. L'immobile si trova in un quartiere popolare. E' una zona caratterizzata da una maglia regolare di strade e vicoli che danno origine e piccoli isolati. L'edificio in questione fa parte di uno di questi isolati formati da palazzine adiacenti con ingresso indipendente. Gli ambienti sono così disposti: al piano terra si trova uno spazio adibito a deposito e la scala che da accesso ai piani superiori; al primo piano troviamo due camere da letto e un bagno e al piano secondo cucina e veranda.

All'esterno l'edificio è in uno stato scadente, l'intonaco è ammalorato al pianoterra e completamente assente ai piani superiori, gli infissi sono di vecchia fattura e danneggiati così come le ringhiere dei balconi. Elemento di pregio sono le cornici in pietra modanate dei portoni e della finestra del piano terra in stile liberty.



c). STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità degli esecutati.

d). VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

- Trascrizione del 20/11/2006 – Registro Particolare 17342 Registro Generale 30444

Atto di Compravendita del notaio Cannavò Roberto, Repertorio 750/120 del 17/11/2006;

Immobile n.1: Abitazione di tipo popolare Lentini censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Lentini al Foglio 92, particella 526, sub. 4, ;

soggetti a favore:

soggetti contro:

nato a

- Iscrizione del 20/11/2006 – Registro Particolare 9096 Registro Generale 30445
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del notaio Cannavò Roberto, Repertorio 751/121 del 17/11/2006;

Immobile n.1: Abitazione di tipo popolare Lentini censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Lentini al Foglio 92, particella 526, sub. 4, ;

soggetti a favore: Banco BPM SPA

soggetti contro :

- Trascrizione del 08/01/2009 – Registro Particolare 229 Registro Generale 285
Ufficio del registro, Repertorio 464/186 del 26/10/2006;

Atto per causa di morte- -certificato di denunciata successione:

Immobile n.1: Abitazione di tipo popolare Lentini censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Lentini al Foglio 92, particella 526, sub. 4, ;

soggetti a favore: :



soggetti contro: [redacted]
[redacted]

- Trascrizione del 27/08/2009 – Registro Particolare 12766 Registro Generale 18528

Ufficio del registro, Repertorio 471/183/3 del 30/10/2003;

Atto per causa di morte- -certificato di denunciata successione:

Immobile n.1: Abitazione di tipo popolare Lentini censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Lentini al Foglio 92, particella 526, sub. 4, ;

soggetti a favore: : [redacted]
[redacted]

soggetti contro: [redacted]
[redacted]

- Trascrizione del 04/05/2018- – Registro Particolare 4755 Registro Generale 6811

Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Siracusa in data 28/03/2018, rep. 1281

Immobile n.1: Abitazione di tipo popolare Lentini censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Lentini al Foglio 92, particella 526, sub. 4, ;

soggetti a favore: Banco BPM SPA

soggetti contro : [redacted]
[redacted]

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE:

dal 05/04/1984 al 23/01/2002 [redacted]
[redacted]

Atto di compravendita del 05/04/1984 ai rogiti del Notaio Francesco di Mari di Lentini, trascritto il 14/04/1984 ai nn. 6159/5083, dei seguenti beni:

- soggetto venditore: [redacted]
[redacted]
[redacted]



[REDACTED]

Successione causa morte di [REDACTED]

- dal 05/04/2006 al 17/11/2006 [REDACTED]

[REDACTED]

Successione causa morte di [REDACTED]

- dal 17/11/2006 ad oggi [REDACTED]

Atto di Compravendita del notaio Cannavò Roberto, Repertorio 750/120 del 17/11/2006;

e). PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE

Come dedotto dall'atto di compravendita, l'edificio è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 in esecuzione del nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili rilasciato dal Sindaco di Lentini in data 26/10/1956; in data 8 luglio 2003 prot. n. 98145 è stata presentata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, denuncia di variazione per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni relativa ai subalterni 1 e 3 (ex sub 2), i quali con la loro fusione hanno generato il subalterno 4 oggetto di questa perizia. Successivamente a tale data non sono stati effettuati altri lavori edilizi in violazione alla legislazione urbanistica ad eccezione della demolizione del tramezzo di separazione tra cucina e lavanderia al secondo piano, al fine di ottenere un unico ambiente cucina-soggiorno.

f). DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE:

la tipologia architettonica e ubicazione

L'immobile oggetto di stima è una palazzina di tre piani fuori terra sito in Lentini (SR), via Trento n.18/20, ad uso residenziale, ed è composto da tre vani, un bagno e un locale ripostiglio al piano terra, per una **superficie commerciale di 129 mq**

Si precisa che la superficie commerciale è stata calcolata secondo le norme UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/09, allegato C) considerando la somma delle



superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interne e perimetrali e computando le superfici coperte con i seguenti criteri: 100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti) e 50% delle superfici delle pareti portanti interne perimetrali, 25% dei balconi e verande scoperte.

L'altezza interna utile è pari a 3,50 m al piano terra e al primo piano, e di 2,70 m al secondo piano.

Tabella delle caratteristiche dell'appartamento:

LOCALE	Superficie netta	Superficie comm.	H INT.	Esposizione/ Sup finestrata	STATO MANUTENZIONE
cucina	19,2 mq	22 mq	3,00 m	Nord Finestra 0,80x1,4 Balcone 0,80x2,40	Mediocre Pavimento in ceramica Pareti con idropittura Infissi di alluminio anodizzato
Letto 1	11 mq	12,2 mq	3,50 m		Pavimentazione in ceramica Pareti rivestite con idropittura porta in legno
Letto 2	14	15,6	3,5	Nord Balcone 0,8x2,40	Scadente Pavimentazione in ceramica Pareti rivestite con idropittura porta in legno
Disimpegno	4,0 mq	6,0mq	3,50 m	Privo di luce diretta	Scadente Pavimentazione in ceramica porta in legno
bagno	8,00 mq	9,2 mq	3,50 m	Nord Finestra 0,8x1,40	Scadente Pavimenti e rivestimenti in ceramica Porta in legno Infisso in alluminio anodizzato
ripostiglio	41,3 mq	53 mq	3,00 m	Nord Portoncino 1,0x2,40 Finestra 0,8x 1,4	inaccessibile

Stato di manutenzione

All'interno l'immobile si presenta in un carente stato di conservazione, sono presenti infatti tracce di umidità e muffe nei soffitti e nelle pareti di ogni stanza, soprattutto nelle parti basse e in corrispondenza delle aperture.

Nell'appartamento oggetto di procedura sono presenti: l'impianto elettrico obsoleto e mancante di qualsiasi certificato di regolarità, impianto idrico con



allaccio all'acquedotto pubblico, l'impianto di smaltimento delle acque nere che avviene tramite allaccio alla rete fognaria pubblica. E' presente una sola pompa di calore. I costi necessari per l'adeguamento dell'impianto elettrico sono stimati pari a € 1.500,00

Materiali

La struttura portante dell'intero edificio è in C.A. con solaio intermedio e di copertura in latero-cemento; i muri esterni sono in conci di tufo, mentre i tramezzi interni in forati. Lo strato di finitura del prospetto è intonaco chiaro ma evidentemente degradato al piano terra, mentre completamente assente quindi con i mattoni faccia vista ai piani superiori. L'infiltrazione di acqua nelle mensole dei balconi, ha creato il distacco dello strato copriferro dei frontalini a causa dell'ossidazione dei ferri della struttura. Le ringhiere sono gravemente ossidate. Gli infissi esterni del primo piano e del secondo piano sono in alluminio con avvolgibili in pvc. I due portoncini di ingresso al piano terra sono in ferro e vetro di vecchia fattura.

Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche avviene mediante opportune canalizzazioni che interessano l'intero fabbricato organizzando lo smaltimento verso la rete fognaria.

g). DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non è stato istituito alcun condominio

H) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Per la stima dell'immobile è stato utilizzato il criterio della stima del VALORE DI MERCATO che si può definire come *“la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento”*

Il procedimento di stima per confronto diretto si basa su sei punti:

1. esame dell'immobile
2. ricerca di beni simili per il confronto e scelta del parametro di diversificazione
3. analisi dei prezzi di mercato dei beni simili
4. impostazione risoluzione della proporzione di stima
5. determinazione del valore normale dell'immobile



6. aggiunte e detrazioni.

Sulla base di questo schema attraverso un'indagine di mercato su beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima come ubicazione, stato di conservazione, si sono ottenuti i seguenti risultati:

FONTE	QUOTAZIONE DI MERCATO RISPETTO ALLA SUPERFICIE COMMERCIALE
Agenzia Immobiliare 1	530 €/mq
Agenzia Immobiliare 2	500 €/mq
Agenzia Immobiliare 3	350 €/mq
Agenzia del Territorio OMI (Anno 2013 semestre 2)	Min 400 €/mq Max 540 €/mq Stato di conservazione normale

assumendo i corrispondenti prezzi unitari di mercato, correnti nella stessa zona e praticati a beni già venduti si ottiene un valore medio

valore medio : 465,00 €/mq

Il valore dell'immobile sarà

$$\text{mq } 129,00 \times 465,00 \text{ €/mq} = 59.985,00 \text{ €}$$

Al fine di perfezionare la stima, si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato in funzione delle caratteristiche del bene.

Età: tra 20 e 50 anni	0,80
Stato di conservazione: scadente	0,60
Zona: degradata	0,9
Tipologia: Fabbricato economico	1,05
Caratteri ambientali: mediocri	0,95
Caratteri tecnologici: scadenti	0,70
Orientamento: scadente	0,60

$$V_x = \text{PRZ medio} * \prod k_j$$

$$\text{Valore} = \text{€/mq } 465,00 \times 0,8 = \text{€/mq } 372,00$$

$$\text{valore complessivo: } 129 \text{ mq} \times 372,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 48.000,00$$

Il valore derivato dalla stima sarà decurtato della somma di € 1.500,00 per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente e i costi per



l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria stimati forfettariamente pari a
€ 1500,00

Ottenendo un valore di € 46.500,00

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il bene non risulta divisibile.



ALLEGATI

1. Documentazione fotografica;
2. Copia elaborato planimetrico;
3. Comunicazione alle parti e relative raccomandate;
4. Verbale di sopralluogo;
5. Planimetria catastale;
6. Visura storica immobile;
7. Ispezione ipotecaria;
8. Richiesta documentale del 23/05/14 presso il Comune di Lentini – Ufficio Tecnico;
9. Copia atto
10. APE

11. Ricevute di invio della copia della relazione alle parti;
12. Specifica competenze e schema di parcella;

Il C.T.U. precisa che gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione. Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per quanto altro si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziandolo per la fiducia accordatagli, formula distinti saluti.

Siracusa, 18/12/2018

IL C.T.U.
Arch. Sabrina Blundo

