

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento: n° 127/98 R.G. ES.

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Simona Lo Iacono**

C.T.U.: **Ing. Giovanni Riscica**

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI 14 MAR. 2001
Il Ca
DE

Stampa circolare del Tribunale Civile di Siracusa con sigilli e cancelli.

INDICE:

1. Premessa	pag. 3
2. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 3
3. Gli immobili oggetto della perizia	pag. 4
4. Perizie di stima	pag.22
5. Conclusioni	pag.38





Tribunale Civile di Siracusa
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Simona Lo Iacono, del Tribunale Civile di Siracusa

Sezione Esecuzioni Immobiliari.

1. PREMESSA

In data 21 dicembre 1999, lo scrivente veniva nominato dalla S.V., C.T.U. per la stima dei beni pignorati nella procedura promossa dalla [redacted] contro [redacted] e [redacted]

Nell'udienza del 10 novembre 2000 il sottoscritto compariva alla S.V. e dichiarava di accettare l'incarico e prestava giuramento promissorio di rito.

Per depositare una relazione scritta mi veniva concesso il termine di 180 giorni a partire dalla data del giuramento stesso, ed inoltre di avvalermi di un collaboratore.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il 30 novembre 2000 ebbero inizio le operazioni peritali allo scopo di effettuare i rilievi di rito nonché desumere il grado di finitura e di conservazione degli immobili oggetto della perizia. Nel corso di dette operazioni venne redatto il verbale che di seguito si trascrive integralmente:

Il 30 novembre 2000, alle ore 9:30, così come stabilito ed ufficializzato con mia R.AR del 27 novembre 2000, io e la mia collaboratrice Ing. [redacted] ci siamo presentati puntuali all'appuntamento con il figlio della [redacted] nei riguardi della quale è stato promosso tale procedimento unitamente alla [redacted]; l'incontro è avvenuto nelle vicinanze dell'immobile di proprietà dei coniugi [redacted] facente parte di uno dei due immobili oggetto della seguente perizia di stima, abitato oltretutto dalla famiglia della stessa, ovvero nella palazzina sita a Carlentini (SR), in Via Scavonetti n°5 angolo Via Cuneo. Alle ore 12:30, dopo aver concluso le operazioni peritali su tale immobile, durante le quali non sono sorte né contestazioni né osservazioni in merito all'operato del sottoscritto da parte dell'interessata, ci siamo diretti nell'altr [redacted]



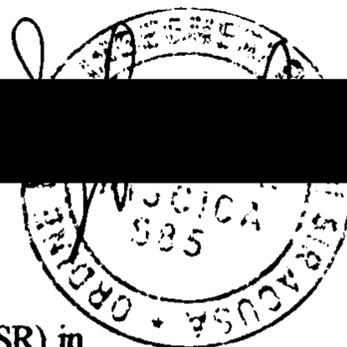
20

immobile oggetto di stima, di proprietà dei coniugi [redacted] sito anch'esso a Carlentini (SR) in Via Carlo V n°8 angolo Via Archimede. Giunti sul posto, dove invece non ci attendeva nessuno, in quanto il fabbricato risulta attualmente totalmente disabitato in quanto i coniugi [redacted] [redacted] (che sono stati anch'essi regolarmente avvertiti con R.AR del 27/11/2000), risiedono a [redacted] pensavamo di entrare con le chiavi forniteci la sera prima, sotto segnalazione degli stessi proprietari, dal loro legale Avv. [redacted] ma la chiave del portoncino d'ingresso alla palazzina non apriva e quindi alle ore 14:00 abbiamo dovuto interrompere le operazioni peritali e quindi rientrare in sede. Al rientro, telefonando al [redacted] per le giuste spiegazioni, lo stesso affermava che aveva dimenticato che la serratura del portoncino d'ingresso alla palazzina era stata cambiata di recente e che quindi la chiave in possesso del suo legale non era più quella giusta; nella stessa telefonata si riprometteva di venire personalmente da [redacted] con tutte le chiavi il martedì della settimana successiva. A questo punto, in accordo con i coniugi [redacted] si è stabilito di riprendere le operazioni peritali martedì 5 dicembre 2000 alle ore 9:00. Tale giorno io e la mia collaboratrice, ci siamo presentati puntuali all'appuntamento con il [redacted] che ci ha fatto accedere all'intera palazzina. Alle ore 12:30 si sono concluse le operazioni peritali, durante le quali non sono sorte né contestazioni né osservazioni in merito all'operato del sottoscritto da parte dell'interessato. Infine, alle ore 12:45 ci siamo recati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Carlentini per prendere informazioni e copie dei regolamenti edilizi vigenti necessari alla corretta stima dei suddetti immobili; fatto questo alle ore 14:00 abbiamo lasciato Carlentini per rientrare in sede. Dopo aver visitato i luoghi, esaminati i documenti prodotti, compiute le indagini ritenute opportune, il sottoscritto riteneva di essere in grado di poter effettuare la stima degli immobili in oggetto.

3. GLI IMMOBILI OGGETTO DELL' PRESENTE PERIZIA

3.A (Palazzina sita a Carlentini in Via Scavonetti n°5 angolo Via Cuneo)

Trattasi di un immobile, dell'età presunta di circa 40 anni, ubicato nel comune di Carlentini (SR) in



Via Scavonetti n°5 angolo Via Cuneo e precisamente di una palazzina con 4 piani fuori terra di altezza media complessiva pari a 13,20m, dove ciascun piano rappresenta un'unità immobiliare indipendente servite da un unico corpo scala. Esso confina a nord con l'immobile di proprietà [redacted] e con il vicolo che si apre su Via Agrigento di proprietà comune agli stessi coniugi [redacted] [redacted] a sud con Via Cuneo, ad est con l'immobile di proprietà [redacted] e ad ovest con [redacted]

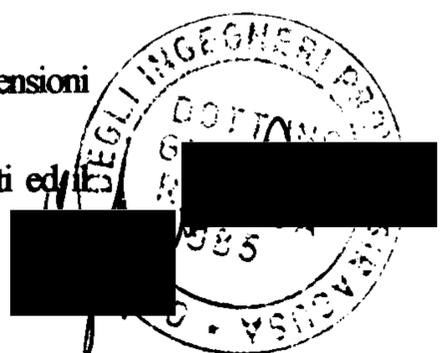
L'intero immobile presenta la struttura portante in muratura di blocchi di tufo con solai latero-cementizi gettati in opera, la scala è in c.a. ed i tramezzi interni sono in mattoni forati; tale struttura, ovviamente non conforme ai criteri antisismici, ha risentito, anche se in maniera non grave, degli effetti del recente terremoto del dicembre 1990, infatti sono visibili alcune fessurazioni in due punti del vano scala e sul piano di calpestio del terrazzino situato al terzo piano nell'angolo di sud-ovest del fabbricato. I prospetti, che si presentano molto trascurati, sono interamente rivestiti; al piano terra troviamo lastre di granito delle dimensioni di 55x35cm nelle facciate sud ed ovest, mentre troviamo lastre di travertino delle dimensioni di 150x32cm per un'altezza pari a 1,50m sulla facciata est, invece ai piani superiori su tutti quanti i prospetti troviamo un rivestimento in piastrelle di ceramica delle dimensioni di 20x10cm le quali, come si può chiaramente riscontrare dalla documentazione fotografica allegata, sono in gran parte mancanti in particolare sui prospetti sud e ovest; inoltre, sempre a causa della mancata manutenzione esterna, il calcestruzzo dei balconi che aggettano su Via Cuneo e sul Vicolo si presenta in diversi punti ammalorato e talvolta con i copriferrì distaccati.

Alla palazzina si accede da Via Scavonetti attraverso un cancelletto in ferro a due ante che si apre su un atrio-veranda esterno di circa 35mq pavimentato con piastrelle di ceramica 20x10cm, arredato con aiuole e delimitato da una recinzione realizzata con parapetto pieno per un'altezza media pari a 75cm e superiore ringhiera in ferro per un'altezza complessiva pari a circa 2,00m; inoltre, il muretto di recinzione è anch'esso interamente rivestito su ambedue i lati con una zoccolatura in travertino per un'altezza pari a 30cm e con le stesse piastrelle 20x10cm delle facciate per la rimanente altezza [redacted]



32

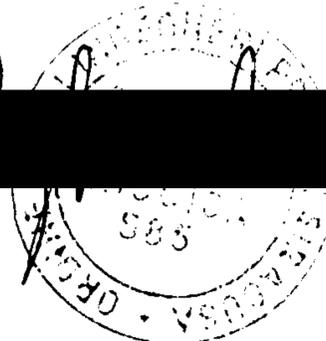
mentre superiormente a protezione dello stesso vi è una copertina in travertino. Da tale atrio-veranda si arriva all'ingresso vero e proprio che è costituito da un vano di circa 12mq, comune per l'intera palazzina, ubicato in corrispondenza dell'angolo di sud-ovest della stessa; ad esso si accede tramite un portoncino in legno a due ante con sopraluce posto ad ovest e si affaccia inoltre sul prospetto sud su Via Cuneo con una porta-finestra a due ante che comunica con un balconcino a petto avente ringhiera in ferro; il pavimento in tale ambiente è in segato di marmo delle dimensioni di 40x40cm con battiscopa in botticino, le pareti sono rivestite con pannelli in legno, il soffitto risulta intonacato e tinteggiato con idropittura arricchito con stucchi in gesso. L'ingresso a sua volta comunica direttamente tramite un'apertura priva d'infisso interamente rivestita in marmo con il primo pianerottolo del vano scala, dal quale si può raggiungere frontalmente l'appartamentino al piano terra, oppure andando a destra e scendendo una scalinata, si può andare direttamente in garage ed in cantina, oppure ancora andando a sinistra, salendo le scale, si possono raggiungere gli appartamenti ai piani superiori. Frontalmente all'ingresso, appunto, aprendo un portoncino in legno tamburato ad un'anta e mezzo, si accede all'appartamentino a piano terra, di poco più di 45mq utili con altezza interna pari a 3,15m, trovandoci direttamente nel tinello di circa 19mq che si affaccia a nord sul vicolo con una porta-finestra a due ante che comunica con un balconcino a petto avente ringhiera in ferro; il pavimento è in lastre di granito delle dimensioni di 66x35cm con battiscopa in ceramica, le pareti sono rivestite con carta da parati ed il soffitto risulta intonacato e tinteggiato con idropittura arricchito con stucchi in gesso. Il tinello comunica, subito a destra rispetto al portoncino d'ingresso, direttamente con la camera da letto, la quale è posta ad una quota di 45cm più in alto rispetto al piano di calpestio del tinello stesso, infatti la si raggiunge tramite tre gradini di alzate pari a 15cm, interamente rivestiti in granito. Tale camera da letto, di circa 15mq con un'altezza interna pari a 2,70m, si affaccia anch'essa a nord sul vicolo con una porta-finestra a due ante che comunica con un balconcino a petto avente ringhiera in ferro; il pavimento è in piastrelle di ceramica delle dimensioni di 25x25cm con battiscopa anch'esso in ceramica, le pareti sono rivestite con carta da parati ed il





soffitto risulta interamente rivestito con pannelli decorativi in gesso. Bisogna dire inoltre, che tale camera da letto, compresa la sua apertura sul prospetto, è stata costruita abusivamente; in particolare è stato realizzato un solaio latero-cementizio su una porzione di garage riducendone il suo volume complessivo, ed in tale zona, l'altezza interna dello stesso assume una misura minima pari a 1,60m. Sul lato sinistro, il tinello comunica invece direttamente con la cucina e con il bagno; la cucina di circa 9mq si apre ad ovest sull'atrio-veranda che da su Via Scavonetti con una porta-finestra a due ante, il pavimento è in lastre di granito delle dimensioni di 66x35cm, le pareti sono rivestite per tutta l'altezza con piastrelle di ceramica delle dimensioni di 25x25cm ed il soffitto risulta intonacato e tinteggiato con idropittura; il bagno di circa 3mq si affaccia ad est sul vicolo con una finestra a due ante, il pavimento è in piastrelle di ceramica delle dimensioni di 25x25cm, le pareti sono rivestite per tutta l'altezza con le stesse piastrelle del pavimento ed il soffitto risulta intonacato e tinteggiato con idropittura; al suo interno è presente, oltre al vaso, al bidet ed al lavabo a colonna, un piatto doccia delle dimensioni di 70x70cm.

Dall'ingresso comune, invece, andando a destra e scendendo otto gradini con alzate da 17cm interamente rivestiti in marmo e dopo aver anche aperto una grande porta in legno vetrata a due ante di cui una fissa e l'altra scorrevole, si arriva, come accennato precedentemente, al garage di circa 46mq utili che ha un'altezza interna originaria pari a 4,50m mantenuta nella zona non occupata dalla realizzazione abusiva della camera da letto dell'appartamentino a piano terra; il suo pavimento è in battuto di cemento e le pareti ed il soffitto sono solamente intonacati, negli angoli di sud-est e di sud-ovest sono presenti due pile, mentre in quello di nord-ovest troviamo un piano di lavoro in muratura con finitura superiore in marmo, per tutti e tre troviamo al di sopra quattro file di piastrelle di ceramica alle pareti delle dimensioni di 25x25cm. Esso comunica esternamente sia su Via Cuneo che sul vicolo; sulla prima, con una grande serranda in ferro alta circa 4m che si apre in due metà scorrendo orizzontalmente e dalla quale è possibile anche l'accesso di un camion di lunghezza non superiore a 7m; sul secondo, tramite una basculante in ferro dell'altezza di 2m realizzata sotto



solaio della camera da letto dopo aver scavato circa 45cm per raggiungere la quota del vicolo, da questa apertura tramite una piccola rampa che supera tale dislivello si raggiunge la quota pavimento del garage originario che troviamo oramai solo nella sua parte di altezza interna più alta. Da quanto appena detto, si evince che anche nel garage sono state eseguite delle opere abusive; esse riguardano, oltre la sua riduzione di volume nella zona occupata dalla realizzazione della camera da letto, la demolizione interna del locale caldaia che come risulta dal progetto approvato comunicava con il vicolo lì dove adesso è stata realizzata la basculante, il successivo scavo per raggiungere la quota del vicolo ed infine la realizzazione del vano che contiene al suo interno il nuovo locale caldaia, di altezza pari a circa 2m, ricavato senza rispettare le norme di sicurezza, in perfetta corrispondenza al di sotto del tinello dell'appartamentino a piano terra. Tale vano, nella restante parte, è adibito a cantina-dispensa ed in esso si trova inoltre una botola dove al di sotto vi è stato interrato il serbatoio del gasolio a servizio della caldaia. Ad esso si accede internamente dal garage scendendo tre gradini con alzata pari a 16cm ed aprendo una porta in legno a due ante con specchiature chiuse con della rete metallica, al suo interno, come precedentemente accennato, è stato ricavato il locale caldaia di circa 4mq, al quale si accede tramite una porta in ferro ad un'anta; questo a sua volta comunica esternamente, salendo anche qui tre gradini con alzata pari a 16cm, sempre con il vicolo e tramite un'altra porta in ferro ad un'anta dotata di alettature di aerazione.

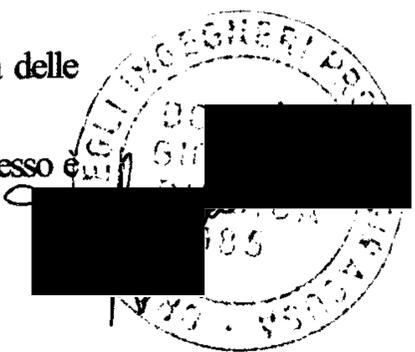
Dall'ingresso comune, invece, andando a sinistra e salendo le scale si raggiungono, come detto precedentemente, gli appartamenti al primo, al secondo ed al terzo piano. Aprendo un portoncino in legno tamburato ad un'anta e mezzo, si accede all'appartamento al primo piano di circa 92mq utili escludendo i balconi e con altezza interna pari a 2,85m; entrando ci si trova in un grande ingresso di circa 10,5mq che funge anche da unico disimpegno in quanto da esso si accede direttamente a tutte le stanze; in tale ambiente il pavimento è in piastrelle di ceramica delle dimensioni di 40x40cm con battiscopa anch'esso in ceramica, le pareti ed il soffitto risultano intonacati e tinteggiati, in particolare con pitturazione del tipo spruzzato le prime, mentre con idropittura il secondo. Dall'ingresso,



32

accede ad un balcone di circa 3,5mq; al suo interno il pavimento è in piastrelle di ceramica 40x40cm con battiscopa anch'essi in ceramica, le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati con idropittura escludendo la fascia costituita da quattro file di piastrelle di ceramica delle dimensioni di 10x10cm posta su due lati al di sopra del piano di lavoro. Il salone, di circa 28mq, è composto da due ambienti distinti ma comunicanti attraverso un'ampia apertura priva d'infisso interamente rivestita in marmo; entrando, infatti, troviamo per prima la zona adibita a camera da pranzo che si affaccia sia a nord che ad ovest, a nord sul vicolo tramite una porta-finestra a due ante attraverso la quale si accede allo stesso balcone della cucina, mentre ad ovest su Via Scavonetti tramite una porta-finestra a due ante attraverso la quale si accede ad una seconda verandina esterna coperta di forma triangolare di circa 5,5mq. Di seguito troviamo invece la zona di rappresentanza che si affaccia sia ad est che ad ovest, ad est sul vicolo tramite una finestra a due ante e ad ovest su Via Scavonetti anch'essa tramite una porta-finestra a due ante attraverso la quale si accede ad una terza ed ultima verandina esterna coperta di forma triangolare di circa 5mq. Nell'intero salone troviamo il pavimento in segato di marmo delle dimensioni di 40x40cm con battiscopa in botticino, le pareti ed il soffitto risultano intonacati e tinteggiati, in particolare con pitturazione del tipo spruzzato le prime, mentre con idropittura il secondo.

Salendo ancora le scale, arriviamo all'appartamento del piano secondo il quale è del tutto uguale a quello sottostante a meno di qualche tramezzatura diversa nei servizi igienici e di conseguenza nell'ingresso ed in generale per ciò che riguarda il livello delle rifiniture che risulta in tutto superiore; infatti, dal punto di vista delle tramezzature interne, troviamo che il bagno ed il doppio servizio (che sostituisce la lavanderia al piano di sotto) si aprono direttamente sull'ingresso senza alcun disimpegno. In particolare il doppio servizio di circa 3,5mq, prende aria e luce dal bagno attiguo tramite una apertura di circa 60x30cm priva d'infisso; al suo interno è presente un gradino tecnico di altezza pari a 14cm, il pavimento ed i rivestimenti a tutt'altezza sono in piastrelle di ceramica delle dimensioni di 20x30cm, mentre il soffitto risulta intonacato e tinteggiato con idropittura; infine esso è





completo di vaso igienico, bidet, lavabo a colonna e box doccia con piatto da 70x70cm. Il bagno, invece, di circa 7,5mq, differisce sostanzialmente da quello sottostante oltre che nelle dimensioni anche nel tipo e nel livello delle rifiniture che sono superiori per ciò che concerne pavimenti, piastrelle, sanitari e rubinetterie, qui inoltre i rivestimenti sono a tutt'altezza ed il soffitto è rivestito con pannelli decorativi in gesso delle dimensioni di 40x40cm, infine esso è privo del box doccia vista la presenza di una vasca da bagno di misura tradizionale (non a sedere). In generale, a differenza dell'appartamento sottostante, i pavimenti sono dappertutto, tranne nei servizi igienici, in lastre di marmo delle dimensioni di 70x37cm con battiscopa anch'essi in marmo; l'ingresso, il salone e la camera da letto più piccola hanno inoltre le pareti rivestite con carta da parati mentre nella camera da letto matrimoniale queste si presentano tinteggiate con la tecnica del tamponato, in cucina i rivestimenti sono per tutta l'altezza con piastrelle di ceramica delle dimensioni di 20x20cm ed infine nel salone la porta-finestra e la finestra che si aprivano sul vicolo, a differenza del piano sottostante, qui sono state murate e l'ampia apertura che divide le due zone da cui esso è composto qui è stata interamente rivestita in legno.

Completando le scale, si arriva all'ultimo pianerottolo che, oltre a consentire l'ingresso all'appartamento del terzo piano, permette, tramite una porta-finestra a due ante, l'unico accesso ad un terrazzino a forma di trapezio posto nell'angolo di sud-ovest del fabbricato, di superficie pari a circa 22mq delimitato da una ringhiera in ferro su Via Scavonetti e da un parapetto in muratura su Via Cuneo entrambi di altezza pari a circa un metro. Per quanto concerne invece l'appartamento al terzo piano, esso risulta essere più piccolo degli altri due sottostanti, infatti la sua superficie utile è pari a circa 63mq escludendo i balconi e i terrazzi e con altezza interna pari a 2,70m. In tale appartamento, l'ingresso, il bagno e la cucina sono uguali per forma a quelli dell'appartamento del secondo piano, fatta quindi eccezione per la qualità delle rifiniture, in particolare anche il doppio servizio è solo uguale per forma ma si differenzia sostanzialmente per la diversa disposizione di alcuni sanitari e per le dimensioni delle piastrelle che sono da 20x25cm. Rispetto all'appartamento

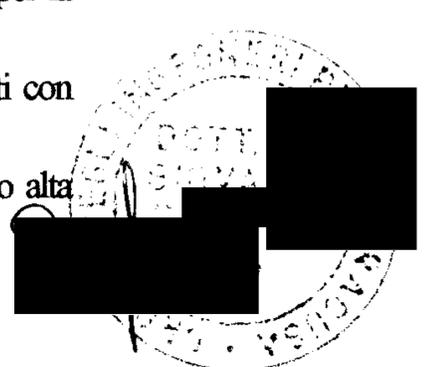




34

sottostante manca del tutto la seconda camera da letto, la camera da letto matrimoniale è di circa 1mq più piccola ed il salone si è ridotto ad un piccolo soggiorno di circa 13,5mq; le superfici pari a tali ambienti ridotti o mancanti a tale piano, hanno dato corpo a dei terrazzini, uno è quello precedentemente descritto, l'altro di forma irregolare, al quale si può accedere esclusivamente dal soggiorno su menzionato attraverso una porta-finestra a due ante, ha una superficie di circa 29,5mq ed è delimitato da una ringhiera in ferro su Via Scavonetti e da un parapetto in muratura sulla facciata prospiciente il vicolo. In generale, i pavimenti sono dappertutto, tranne nei servizi igienici, in piastrelle di ceramica dati dalla composizione di un elemento da 25x25cm e da un altro delle dimensioni di 10x35cm con battiscopa anch'esso in ceramica, le pareti ed i soffitti della camera da letto, del soggiorno, dell'ingresso e della cucina, sono intonacati e tinteggiati con idropittura, ad eccezione di una fascia alta 80cm composta da quattro file di piastrelle di ceramica delle dimensioni di 20x20cm realizzata all'altezza di 87cm dal pavimento in due delle quattro pareti della cucina. Infine occorre aggiungere che tale appartamento è quasi completamente abusivo, in quanto il progetto approvato prevedeva al terzo piano il solo lastrico solare con l'eccezione del torrino del vano scala e di un locale non residenziale adibito a lavanderia che oggi corrisponde al soggiorno; inoltre tale abuso, per le attuali norme urbanistiche vigenti nel comune di Carlentini, è insanabile e quindi i vani realizzati successivamente dovrebbero essere demoliti per ripristinare la situazione come da progetto approvato.

A completamento della descrizione dell'intero immobile occorre aggiungere che il vano scala prende aria e luce da tre finestre in ferro con vetro diamantato che si aprono in parte a vasistas e che insistono sulle verandine triangolari che si trovano al centro del prospetto su Via Scavonetti; la scala vera e propria è interamente rivestita in marmo con battiscopa anch'essi in marmo al di sopra dei quali, per un'altezza di 1,20m, sono stati fissati dei pannelli in plastica per mantenere pulite le pareti che per la rimanente altezza, come anche gli intradossi delle rampe, risultano invece intonacati e tinteggiati con idropittura, inoltre in essa troviamo a protezione, una ringhiera in ferro con passamano in legno alta



poco più di 80cm. Tutti i balconi, le verande nonché i terrazzi praticabili esistenti sono pavimentati con piastrelle in gres delle dimensioni di 10x20cm con orlature in botticino ed hanno le ringhiere in ferro; mentre il terrazzo non praticabile sopra il terzo ed ultimo piano, che ospita i serbatoi di riserva idrica e le antenne TV, è pavimentato con marmette di cemento e graniglia delle dimensioni di 20x20cm. Per quanto riguarda gli infissi, quelli esterni originari in legno, al piano terra ed al secondo piano, sono stati sostituiti con altri nuovi in legno douglas, mentre al primo ed al terzo piano sono stati mantenuti, in particolare al piano terra ed al primo piano essi sono dotati di antine interne oscuranti, invece esternamente troviamo per tutti i piani delle avvolgibili in plastica e mostre in travertino; quelli interni negli appartamenti al piano terra ed al terzo piano sono del tipo in legno tamburato, al primo piano sono sempre dello stesso tipo ma laccate bianche, mentre al secondo piano sono in legno massello. Inoltre, gli impianti elettrici non sono a norma e l'impianto di riscaldamento che è presente in tutti e quattro gli appartamenti, realizzato con piastre in alluminio e caldaia a gasolio, a detta del proprietario non è funzionante. Infine è importante ancora aggiungere, che non è mai stata presentata pratica di Sanatoria per nessuno dei diversi abusi edilizi piccoli e grandi effettuati in tale immobile, come anche dichiarato nell'autocertificazione allegata, rilasciata dai proprietari.

Premesso tutto ciò, dall'esame degli atti catastali intestati alla [redacted], risulta su tale immobile, del quale risulta proprietaria in comunione dei beni con il coniuge, [redacted]



quanto segue:

Comune di Carlentini (SR)		Via Cuneo n°1 p.t.		
Catasto Urb. SR	Partita: 5875	Foglio: 34	Particella: 597	Sub: 1
Categoria: C/6	Classe: 2	Consist.: mq 50	Rendita: £ 290.000	Vani: -

Comune di Carlentini (SR)		Via Scavonetti n°5 p.t., 1° e 2°		
Catasto Urb. SR	Partita: 5875	Foglio: 34	Particella: 597	Sub: 2
Categoria: A/3	Classe: 3	Consist.: -	Rendita: 1.925.000	Vani: 11

36

3.B (Palazzina sita a Carlentini, Via Carlo V n°16 angolo Via Archimede)

Trattasi di un immobile, dell'età presunta di poco più di 30 anni, ubicato nel comune di Carlentini (SR) in Via Carlo V n°16 angolo Via Archimede e precisamente di una palazzina con 4 piani fuori terra di altezza complessiva pari a circa 13,50m, dove il piano terra è composto quasi esclusivamente da bassi, il primo ed il secondo piano costituiscono ciascuno un'unità immobiliare indipendente servite da un unico corpo scala ed il quarto piano è rappresentato dal lastrico solare sul quale insistono tre vani, dei quali due adibiti a lavanderie, una per ciascun appartamento, ed un terzo realizzato abusivamente, adibito a forno comune. Esso confina a nord con Via Carlo V, a sud con l'immobile di proprietà [REDACTED] ad ovest con Via Archimede ed infine ad est con l'immobile di proprietà [REDACTED] e con il cortile privato che si apre su Via Roma, che rappresenta una proprietà comune appartenente oltre ai coniugi [REDACTED]

L'intero fabbricato ha la struttura portante del tipo intelaiata in cemento armato non antisismica, all'infuori di una parte ad esso successivamente annessa, di superficie lorda in pianta pari a circa 14mq ed anch'essa composta da 4 piani fuori terra, che è invece realizzata in muratura di blocchi di tufo rinforzati a piano terra da quattro pilastri in mattoni pieni delle dimensioni di 50x40cm; in particolare, tale parte di fabbricato, è stato edificato dopo aver demolito una piccola casetta composta da una sola stanza a piano terra che è stata acquistata successivamente dai coniugi [REDACTED] [REDACTED] essa si trovava esattamente in corrispondenza dell'attuale ultimo basso su Via Archimede che confine con la proprietà del [REDACTED]. In tutta la palazzina, compresa la parte annessa, i solai sono del tipo latero-cementizi gettati in opera ad eccezione di quelli di copertura dei locali realizzati sul lastrico solare e di un solaio intermedio realizzato abusivamente a piano terra, dove invece sono state utilizzate delle putrelle in ferro e pignatte; infine la scala è in cemento armato ed i tramezzi interni sono in mattoni forati. Tale struttura ha risentito in maniera molto lieve gli effetti del sisma del 1990, infatti qualche manifestazione visibile si ha esclusivamente sul vano costruito sul terrazzo ed adibito a lavanderie che presenta qualche leggera lesione in prossimità dell'angolo di sud-ovest.





I prospetti, che si presentano in un più che discreto stato di conservazione e di decoro generale, sono interamente rivestiti, tranne quelli dei locali realizzati sulla terrazza che essendo in posizione arretrata rispetto al filo esterno delle facciate sono stati rifiniti con intonaco al quarzo plastico e necessitano inoltre di essere urgentemente ristrutturati, infatti essi presentano il calcestruzzo dei cornicioni in diversi punti ammalorato fino ad arrivare ad avere in alcuni casi i copriferrì distaccati. In particolare i prospetti su Via Carlo V e su Via Archimede hanno per tutto il piano terra fino al marcapiano, un rivestimento in piccole lastre di travertino delle dimensioni di 45x25cm che inoltre su Via Carlo V interessa tutto l'intero vano scala, invece in tutti e due i prospetti, per la rimanente altezza troviamo un rivestimento in piastrelle di ceramica delle dimensioni di 26x6cm; in ultimo il prospetto sul cortile interno differisce dai due precedentemente descritti per il fatto che tali piastrelle le troviamo pure al piano terra in quanto il rivestimento in travertino è presente solamente per un'altezza pari ad 80cm.

All'immobile si accede da Via Carlo V attraverso un portoncino a due ante in ferro con vetro retinato che si apre sul vano scala comune all'intera palazzina e che oltre a condurre agli appartamenti del 1° e 2° piano ed alla terrazza, conduce in una zona realizzata a piano terra che si sviluppa dietro ai bassi e che permette: l'unica uscita sul cortile comune interno, l'accesso diretto interno con uno dei tre bassi che viene utilizzato come garage, ed infine, salendo una rampa di scale, la comunicazione con un vano adibito a locale di sgombero realizzato costruendo abusivamente un solaio impostato ad una quota di piano di calpestio pari a 2,25m più in alto rispetto agli stessi bassi.

Per quanto concerne appunto i bassi, il primo, che è adibito a magazzino, ha una superficie di circa 52mq utili ed un'altezza interna pari a 4m, è raggiungibile solo dall'esterno e si trova nell'angolo tra Via Carlo V e Via Archimede; esso presenta tre grandi saracinesche in ferro larghe 2,25m e di altezza pari a 3,5m con aperture manuali e precisamente ne troviamo una su Via Carlo V e due su Via Archimede, inoltre su quest'ultima strada tra le due saracinesche vi è un vano finestra chiuso con una piastra in ferro; internamente, il pavimento è in battuto di cemento mentre le pareti ed il soffitto sono rispettivamente con i mattoni forati e con le pignatte lasciati a vista; inoltre è presente l'impianto

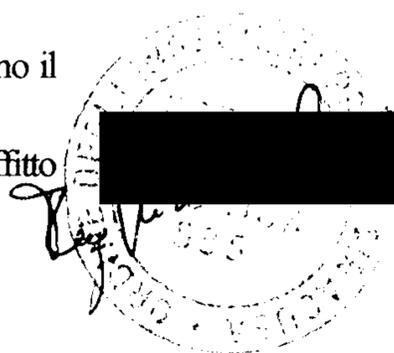
38

elettrico ma non vi è un punto acqua. Il secondo basso, utilizzato come garage vero e proprio, ha una superficie utile di circa 25mq ed un'altezza interna pari a 2,05m a causa del solaio costruito abusivamente a cui si è fatto precedentemente cenno; esso comunica esternamente sia su Via Archimede che sul cortile comune interno, sulla prima, tramite una saracinesca in ferro dello stesso tipo di quelle dell'altro basso ma comandata elettricamente, sul secondo, tramite un'altra saracinesca in ferro anch'essa a comando elettrico ma dell'altezza di 2,5m. Internamente, sulla parete lato est, accanto alla saracinesca sul cortile, è possibile l'accesso diretto con la palazzina attraverso una porta in ferro scorrevole, inoltre il pavimento è in piastrelle di gres delle dimensioni di 20x10cm, le pareti ed il soffitto sono stati rifiniti solamente con l'intonaco rustico, è presente l'impianto elettrico e vi è un punto acqua, infatti nell'angolo di sud-ovest troviamo una pila dove al di sopra vi sono sulle pareti due file di piastrelle di ceramica delle dimensioni di 20x20cm. Infine il terzo basso, che come detto precedentemente, rappresenta a piano terra la parte di fabbricato annessa, viene utilizzato anch'esso come garage, ha una superficie utile di circa 11,5mq ed un'altezza interna pari a 4m ed è raggiungibile solo esternamente da Via Archimede aprendo una saracinesca in ferro dello stesso tipo di quelle degli altri bassi e con apertura manuale; internamente, esso è rifinito allo stesso modo del basso d'angolo, ad eccezione della parete lato sud che risulta rifinita con intonaco rustico, allo stesso modo è rifinita una nicchia profonda 80cm ed alta 2,05m che troviamo sulla parete est rialzata di 23cm rispetto al piano di calpestio; inoltre non è presente sia l'impianto elettrico che un punto acqua.

Ritornando all'ingresso principale della palazzina su Via Carlo V, dopo essere entrati e dopo aver salito 5 gradini d'invito di alzate pari a 18cm, arriviamo sul primo pianerottolo del vano scala dove troviamo un portoncino in legno ad un'anta con sopra luce, aprendo il quale si accede, in una zona che si sviluppa dietro ed in parte sopra i bassi prima descritti; infatti al suo interno troviamo immediatamente un altro pianerottolo, pavimentato con piastrelle di ceramica delle dimensioni di 20x20cm, dal quale partono due piccole rampe di scale in cemento armato, la prima che scende a quota di piano di calpestio dei bassi e la seconda che conduce al vano realizzato abusivamente del



quale si è fatto più volte cenno in precedenza. In particolare salendo sul lato destro una rampa composta da 6 gradini con alzate da 19cm, lasciata rustica ma munita di una ringhiera in ferro di altezza pari a 88cm, si arriva su questo vano realizzato costruendo abusivamente un solaio in putrelle di ferro e pignatte sostenuto in parte da pilastri realizzati in profilati metallici a doppio T ed impostato ad una quota di piano di calpestio pari a 2,25m più in alto rispetto ai bassi; tale vano, adibito a locale di sgombero e dove troviamo anche un serbatoio di riserva idrica, ha un'altezza interna pari a 1,75m e si sviluppa per circa 40mq su tutta la superficie restante dietro ai bassi sconfinando però anche sul basso centrale destinato a garage e sul locale caldaia al quale si accede dal cortile comune interno, dove troviamo infatti in entrambi un'altezza interna ridotta; esso inoltre è lasciato completamente allo stato rustico, senza pavimento e con i mattoni forati alle pareti e le pignatte al soffitto lasciati a vista ed è provvisto di impianto elettrico. Ritornando sul pianerottolo e scendendo questa volta una scala composta da 5 gradini di alzate pari a 18cm lasciate allo stato rustico con le pedate rivestite invece con piastrelle di ceramica 20x20, arriviamo in un disimpegno di circa 8,5mq comprendendo anche il sottoscala e di altezza interna pari a 2,05m, che conduce a destra, all'interno dell'unico basso accessibile dall'interno, adibito come già detto in precedenza a garage, mentre frontalmente si può accedere, tramite una porta in ferro ad un'anta, al cortile comune interno. In tale disimpegno, dove le pareti ed il soffitto risultano solamente intonacati, il pavimento è realizzato a zone con diversi tipi di pavimentazioni rimaste al proprietario, che vanno dalle piastrelle di ceramica delle dimensioni di 20x20cm al segato di marmo, che oltre a essere diverse tra loro nello stesso disimpegno, sono anche differenti da quelle utilizzate per rivestire le pedate dei gradini e da quelle del pianerottolo; il sottoscala di altezza interna pari a 95cm, che si trova ribassato rispetto al disimpegno di 14cm, non è pavimentato. Uscendo sul cortile comune interno, troviamo a destra, subito dopo la saracinesca del garage, una porta in ferro ad un'anta munita di griglia alettata, che permette l'accesso al locale caldaia di circa 2,5mq con altezza interna pari a 2,60m, dove troviamo il pavimento in marmette di cemento e graniglia delle dimensioni di 25x25cm e le pareti ed il soffitto



solamente intonacate, inoltre vi è presente l'impianto elettrico e la caldaia a detta del proprietario non è funzionante. Il cortile interno, di circa 120mq completamente asfaltati, rappresenta, come già detto in precedenza, una proprietà comune ai Sigg. [REDACTED] tutti e quattro infatti da qui possono accedere direttamente ciascuno ai propri immobili. In particolare al cortile si può accedere esternamente esclusivamente dalla Via Roma tramite un grande portone in ferro a due ante inserito in un grosso muro di recinzione realizzato in muratura di blocchi di tufo alto circa 4m. Ritornando al vano scala principale e continuando a salire, arriviamo all'appartamento del 1° piano di circa 104mq utili esclusi i balconi e con altezza interna pari a 3m, al quale si accede attraverso un portoncino in legno ad un'anta e mezzo con sopraluce. Entrando ci troviamo in una saletta ingresso di circa 5,5mq, priva di aperture esterne, dalla quale aprendo una porta, si accede al corridoio di circa 8mq che conduce subito a destra al salone di circa 24,5mq che si affaccia a nord su Via Carlo V tramite un'ampia porta-finestra a tre ante che si apre su un lunghissimo balcone di circa 15,5mq che dal prospetto su Via Carlo V arriva fino a circa i 2/3 della lunghezza del prospetto su Via Archimede; c'è da dire che percorrendo tale balcone, appena girato l'angolo, si nota che originariamente era presente nel salone un'altra porta-finestra a due ante che si apriva appunto su Via Archimede e che oggi risulta murata; tutto ciò, che risulta essere stato eseguito anche a secondo piano, si evince chiaramente in quanto tale variazione è stata lasciata ben visibile, tanto che la zona interessata all'intervento risulta solo intonacata e quindi priva delle piastrelle che rivestono quasi interamente i prospetti ed ancora contornata da una piccola sporgenza data dalle originarie mostre in travertino del preesistente infisso. Uscendo dal salone e riprendendo il corridoio, troviamo subito a destra una piccola cameretta di circa 6mq, il cosiddetto "camerino", che si affaccia ad ovest su Via Archimede con una finestra a due ante; di seguito, sempre sul lato destro del corridoio, troviamo la camera da letto matrimoniale di circa 15,5mq ed ancora dopo un'altra camera da letto di circa 13mq che si affacciano entrambe su Via Archimede, ciascuna tramite una porta-finestra a due ante che si apre sul lungo balcone descritto precedentemente. Sul lato sinistro del corridoio, dopo l'ingresso, troviamo



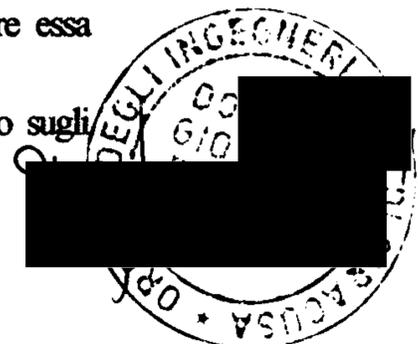


solamente il bagno di circa 7,5mq che si affaccia a sud sul cortile comune interno tramite una finestra a due ante, il suo pavimento è in piastrelle di ceramica delle dimensioni di 20x20cm, le pareti sono rivestite per tutta l'altezza con le stesse piastrelle del pavimento ed inoltre vi è la presenza di un controsoffitto, che riduce l'altezza interna a 2,70m, realizzato con pannelli in polistirolo e traverse in legno larghe 10cm; al suo interno infine sono presenti, oltre al vaso, al bidet ed al lavabo a colonna, sia il piatto doccia delle dimensioni di 70x70cm che la vasca da bagno. Frontalmente al corridoio troviamo la cucina di circa 14,5mq che si affaccia ad est sul cortile comune interno tramite una finestra a due ante ed una porta-finestra anch'essa a due ante che si apre su un balcone di circa 5,5mq, il pavimento è in piastrelle di ceramica delle dimensioni di 20x20cm e le pareti sono rivestite per tutta l'altezza con le stesse piastrelle del pavimento; internamente alla cucina, sul lato destro, si accede aprendo una porta ad un soggiorno di circa 9mq che si affaccia ad ovest su Via Archimede con una porta-finestra a due ante che si apre su di un balconcino di circa 2mq; tale soggiorno rappresenta per il primo come per il secondo piano, quello che rappresenta il basso più piccolo su Via Archimede per il piano terra ed il locale adibito a forno comune realizzato abusivamente sul terrazzo, ovvero quegli ambienti che ai vari piani costituiscono la parte di palazzina realizzata successivamente ed annessa al fabbricato principale. Per finire, c'è da dire che in tutto l'appartamento il pavimento è a tappeto con lo stesso tipo di piastrelle di ceramica delle dimensioni di 20x20cm con battiscopa anch'essi in ceramica, le pareti di tutte le stanze tranne ovviamente quelle del bagno e della cucina sono rivestite con carta da parati ed in ultimo tutti i soffitti escluso quello del bagno sono intonacati e tinteggiati con idropittura ed arricchiti dalla presenza di stucchi in gesso.

Continuando ancora a salire le scale raggiungiamo l'appartamento a secondo piano che è perfettamente uguale a quello del primo piano appena descritto, le uniche differenze consistono nel fatto che manca dappertutto alle pareti il rivestimento con carta da parati, in tutti i soffitti mancano gli stucchi in gesso e per finire nel bagno manca il controsoffitto risultando così sia le pareti che i soffitti semplicemente intonacati e tinteggiati con idropittura.



Completando la salita arriviamo all'ultimo pianerottolo del vano scala che sul lato destro permette l'uscita sulla terrazza tramite una porta-finestra ad un'anta, mentre frontalmente, tramite una comune porta interna, consente l'accesso ad una delle due lavanderie a servizio degli appartamenti sottostanti, che rappresentano una estensione sul lastrico solare del torrino del vano scala costituendo un unico elemento. Questa prima lavanderia, di circa 5,5mq con altezza interna pari a 2,70m, si affaccia ad ovest sul terrazzo tramite una finestra anch'essa ad un'anta, il suo pavimento è in piastrelle di ceramica delle dimensioni di 20x20cm con battiscopa anch'essi in ceramica mentre le pareti ed il soffitto risultano semplicemente intonacati e tinteggiati con idropittura, inoltre al suo interno è presente una pila con al di sopra, sulle pareti, due file di piastrelle di ceramica anch'esse delle dimensioni di 20x20cm. Uscendo sulla terrazza, guardando a sinistra sullo stesso torrino, troviamo una porta in ferro ad un'anta aprendo la quale possiamo accedere all'altra lavanderia di circa 8,5mq che si affaccia anch'essa ad ovest sul terrazzo tramite una finestra ad un'anta; internamente essa è rifinita allo stesso modo dell'altra con la presenza anche qui di una pila. Sempre sulla terrazza, nell'angolo di sud-ovest a confine con la proprietà del [REDACTED], troviamo un vano adibito a forno comune che ha una superficie utile di circa 9mq con un'altezza interna di 2,40m e che si affaccia ad ovest a filo del prospetto su Via Archimede con una finestra a due ante; ad esso si accede aprendo una porta in ferro ad un'anta e scendendo un gradino di alzata pari a 27cm, al suo interno troviamo il pavimento in marmette di cemento e graniglia delle dimensioni di 20x20cm con battiscopa in ceramica e le pareti ed il soffitto intonacati e tinteggiati con idropittura, inoltre è presente ovviamente il forno che è stato realizzato nell'angolo di sud-est. Occorre aggiungere che tale vano è stato realizzato abusivamente e che per le attuali norme urbanistiche vigenti nel comune di Carlentini, esso è insanabile e quindi dovrebbe essere demolito per ripristinare la situazione come da progetto approvato. La terrazza praticabile di circa 104mq utili è pavimentata con marmette di cemento e graniglia delle dimensioni di 25x25cm che sono state utilizzate anche da battiscopa, inoltre essa presenta a protezione una ringhiera in ferro alta 1,15m; la stessa pavimentazione la troviamo sugli



estradosi dei solai non praticabili del locale adibito a forno e del torino del vano scala il quale ospita i serbatoi di riserva idrica.

A completamento della descrizione dell'intero immobile, occorre aggiungere, che il vano scala prende aria e luce da cinque finestre in ferro con vetro retinato ed apertura a vasistas nella parte superiore mentre la scala vera e propria è interamente rivestita in marmo con battiscopa anch'essi in marmo al di sopra dei quali, per un'altezza di 1,15m, sono stati fissati dei pannelli in plastica per mantenere pulite le pareti che per la rimanente altezza, come anche gli intradossi delle rampe, risultano invece intonacati e tinteggiati con idropittura; inoltre in essa troviamo a protezione, una ringhiera in ferro di altezza pari ad 80cm. Tutti i balconi sono pavimentati con piastrelle in gres delle dimensioni di 10x10cm con orlature in botticino e sono protetti esclusivamente da ringhiere in ferro di altezza pari a 90cm ad eccezione dei due balconi della cucina dove troviamo a destra, guardando il prospetto, per circa 1,20m, un parapetto pieno al di sopra del quale è presente fino all'intradosso della pensilina superiore, una parete frangivento realizzata in ferro con vetro retinato. Per quanto riguarda gli infissi, quelli esterni sono al primo ed al secondo piano in legno douglas, mentre nei vani realizzati nel lastrico solare sono in ferro, tutti quanti però sono dotati di avvolgibili in plastica, soglie in marmo e mostre in travertino; quelli interni sono invece dappertutto in legno tamburato. Infine gli impianti elettrici non sono a norma e l'impianto di riscaldamento che è presente in tutti e due gli appartamenti, realizzato con piastre in alluminio e caldaia a gasolio, a detta del proprietario non è funzionante.

Premesso tutto ciò, dall'esame degli atti catastali intestati alla [redacted] risulta su tale immobile, del quale risulta proprietaria in comunione dei beni con il coniuge, [redacted]

[redacted] quanto segue:

Comune di Carlentini (SR)		Via Carlo V n°18 p.t.		
Catasto Urb. SR	Partita: 4662	Foglio: 89	Particella: 230	Sub: 1
Categoria: C/2	Classe: 4	Consist.: mq 52	Rendita: £ 478.400	Vani: -

Comune di Carlentini (SR)		Via Archimede – cortile di Via Roma n°116 p.t. ➔		
Catasto Urb. SR	Partita: 4662	Foglio: 89	Particella: 230	Sub: 2
Categoria: C/6	Classe: 3	Consist.: mq 34	Rendita: £ 231.200	Vani: -

Comune di Carlentini (SR)		Via Carlo V n°16 1° piano		
Catasto Urb. SR	Partita: 4662	Foglio: 89	Particella: 230	Sub: 3
Categoria: A/3	Classe: 3	Consist.: -	Rendita: 1.137.500	Vani: 6,5

Comune di Carlentini (SR)		Via Carlo V n°16 2° piano		
Catasto Urb. SR	Partita: 4662	Foglio: 89	Particella: 230	Sub: 4
Categoria: A/3	Classe: 3	Consist.: -	Rendita: 1.050.000	Vani: 6

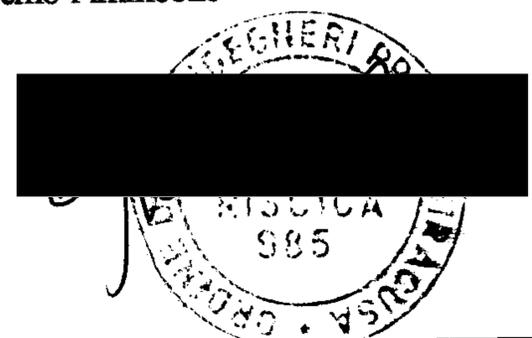
Comune di Carlentini (SR)		Via Carlo V n°16 3° piano (lastrico solare)		
Catasto Urb. SR	Partita: 4662	Foglio: 89	Particella: 230	Sub: 5
Categoria: -	Classe: -	Consist.: mq 94	Rendita: -	Vani: -

4. PERIZIE DI STIMA

4.1 Perizia di stima n°1 (Palazzina sita a Carlentini in Via Scavonetti n°5 angolo Via Cuneo)

4.1.a) – Premessa

La presente perizia viene eseguita per determinare il probabile valore di mercato per un immobile destinato a civile abitazione sito a Carlentini (SR) in Via Scavonetti n°5 angolo Via Cuneo; in tale circostanza, trattandosi di una palazzina composta da cinque unità immobiliari indipendenti di diversa tipologia e rifinitura, si sceglie di stimarli separatamente, tranne per quanto riguarda il criterio di “ *Stima sintetica comparativa in base ai parametri economici* ”, dove considereremo l’immobile così come risulta suddiviso catastalmente.





4.1.b) – Criteri di stima delle unità immobiliari

La valutazione di ciascuna unità immobiliare verrà eseguita in base a tre criteri di stima: *“Stima sintetica comparativa in base ai parametri economici”*, *“Stima per capitalizzazione dei redditi netti”* e *“Stima sintetica in base al valore di libero mercato”*. Infine, si assumerà come risultato effettivo di stima, il valore corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti.

4.1.1.a) – Unità immobiliare n°1 (garage): ubicazione

Comune di Carlentini (SR), Via Cuneo n°1.

4.1.1.b) – Stima sintetica comparativa in base ai parametri economici

Questa stima è eseguita facendo uso dei parametri economici desunti dal reddito imponibile del N.C.E.U. (vedi parag. 3A), che risulta sufficientemente aggiornato ai mutamenti subiti dagli immobili nella zona in cui ricade quello in oggetto. Dal partitario del N.C.E.U. si nota che la Rendita Catastale relativa all'immobile adibito a garage è pari a £ 290.000 che moltiplicata per il fattore 115, ricava il reddito imponibile:

$$£ 290.000 \times 115 = £ 33.350.000$$

4.1.1.c) – Stima per capitalizzazione dei redditi netti

In base al mercato dei fitti di immobili, con caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo. Tale valore viene successivamente decurtato di una percentuale per manutenzione ordinaria, sfitti ed inesigibilità, ottenendo così un reddito netto. Quest'ultimo viene capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento e all'andamento del mercato monetario.

Stimato il valore locativo dell'immobile in £ 200.000 mensili, si procede alla valutazione del reddito netto annuo considerando i seguenti parametri:

- 20% la percentuale stimata per manutenzione ordinaria;
- 5% saggio di capitalizzazione.

Applicando in cifre il metodo utilizzato risulta:



- Reddito annuo lordo $12 \times \text{£} 200.000 = \text{£} 2.400.000$
- Detrazione per manutenzione $20\% \times \text{£} 2.400.000 = \underline{\text{£} 480.000}$
- Reddito annuo netto $\text{£} 2.400.000 - \text{£} 480.000 = \text{£} 1.920.000$

-Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$$\text{£} 1.920.000 \times 100/5 = \text{£} 38.400.000$$

4.1.1.d) – Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Si tratta di determinare il valore di libero mercato, cioè l'elementare legge economica della domanda e dell'offerta. A tale scopo la teoria dell'Estimo suggerisce il procedimento di stima sintetica di cui appresso. Tale stima si esegue prendendo a confronto immobili simili, per sito, rifiniture, caratteristiche e condizioni, di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato ed utilizzando come parametro tecnico la superficie lorda espressa in mq. Per tale immobile, si può tranquillamente stabilire, considerando anche l'incidenza degli abusi edilizi qui effettuati e dopo essermi avvalso di informazioni prese da agenzie immobiliari del posto, che il giusto valore per metro quadro è pari a $\text{£} 650.000$.

Superficie totale dell'immobile mq 52,25

Valore per unità di misura $\text{£}/\text{mq}$ 650.000

Probabile valore venale:

$$\text{mq } 52,25 \times \text{£}/\text{mq } 650.000 = \text{£} 33.962.500$$

Pertanto, il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare n°1 oggetto della presente stima, scaturisce dalla media aritmetica dei valori prima calcolati mediante i tre criteri di stima considerati, risultando così:

$$1/3(33.350.000 + 38.400.000 + 33.962.500) = \text{£} 35.237.500$$

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE N°1 OGGETTO DI STIMA

in cifra tonda:

£ 35.000.000 (Trentacinquemilioni)



4.1.2.a) – Unità immobiliare n°2 (appartamenti a p.t., 1°p. e 2°p.): ubicazione

Comune di Carlentini (SR), Via Scavonetti n°5.

4.1.2.b) – Stima sintetica comparativa in base ai parametri economici

Questa stima è eseguita facendo uso dei parametri economici desunti dal reddito imponibile del N.C.E.U. (vedi parag. 3A), che risulta sufficientemente aggiornato ai mutamenti subiti dagli immobili nella zona in cui ricadono quelli in oggetto. Dal partitario del N.C.E.U. si nota che la Rendita Catastale relativa all'immobile adibito a civile abitazione è pari a £ 1.925.000 che moltiplicata per il fattore 115, ricava il reddito imponibile:

$$£ 1.925.000 \times 115 = \text{£ } 221.375.000$$

4.1.2.c) – Stima per capitalizzazione dei redditi netti

In base al mercato dei fitti di immobili, con caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo. Tale valore viene successivamente decurtato di una percentuale per manutenzione ordinaria, sfitti ed inesigibilità, ottenendo così un reddito netto. Quest'ultimo viene capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento e all'andamento del mercato monetario.

4.1.2.c.1) Appartamento al piano terra

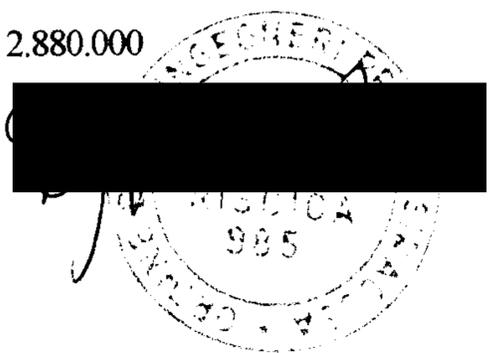
Stimato il valore locativo dell'immobile in £ 300.000 mensili, si procede alla valutazione del reddito netto annuo considerando i seguenti parametri:

- 20% la percentuale stimata per manutenzione ordinaria;
- 5% saggio di capitalizzazione.

Applicando in cifre il metodo utilizzato risulta:

- Reddito annuo lordo	12 x £ 300.000 = £ 3.600.000
- Detrazione per manutenzione 20% x £ 3.600.000 =	<u>-£ 720.000</u>
- Reddito annuo netto	£ 3.600.000 - £ 720.000 = £ 2.880.000

- Valore per capitalizzazione del reddito netto:



$$£ 2.880.000 \times 100/5 = £ 57.600.000$$

4.1.2.c.2) Appartamento al primo piano

Stimato il valore locativo dell'immobile in £ 500.000 mensili, si procede alla valutazione del reddito netto annuo considerando i seguenti parametri:

- 25% la percentuale stimata per manutenzione ordinaria;
- 5% saggio di capitalizzazione.

Applicando in cifre il metodo utilizzato risulta:

$$\text{- Reddito annuo lordo} \quad 12 \times £ 500.000 = £ 6.000.000$$

$$\text{- Detrazione per manutenzione } 25\% \times £ 6.000.000 = \underline{-£ 1.500.000}$$

$$\text{- Reddito annuo netto} \quad £ 6.000.000 - £ 1.500.000 = £ 4.500.000$$

- Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$$£ 4.500.000 \times 100/5 = £ 90.000.000$$

4.1.2.c.3) Appartamento al secondo piano

Stimato il valore locativo dell'immobile in £ 500.000 mensili, si procede alla valutazione del reddito netto annuo considerando i seguenti parametri:

- 20% la percentuale stimata per manutenzione ordinaria;
- 5% saggio di capitalizzazione.

Applicando in cifre il metodo utilizzato risulta:

$$\text{- Reddito annuo lordo} \quad 12 \times £ 500.000 = £ 6.000.000$$

$$\text{- Detrazione per manutenzione } 20\% \times £ 6.000.000 = \underline{-£ 1.200.000}$$

$$\text{- Reddito annuo netto} \quad £ 6.000.000 - £ 1.200.000 = £ 4.800.000$$

- Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$$£ 4.800.000 \times 100/5 = £ 96.000.000$$

Pertanto il valore complessivo desunto col presente criterio sarà dato dalla somma dei tre valori sopra

ottenuti, ovvero:





$$(57.600.000+90.000.000+96.000.000) = \text{£ } 243.600.000$$

4.1.2.d) – Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Si tratta di determinare il valore di libero mercato, cioè l'elementare legge economica della domanda e dell'offerta. A tale scopo la teoria dell'Estimo suggerisce il procedimento di stima sintetica di cui appresso. Tale stima si esegue prendendo a confronto immobili simili, per sito, rifiniture, caratteristiche e condizioni, di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato ed utilizzando come parametro tecnico la superficie lorda espressa in mq.

4.1.2.d.1) Appartamento al piano terra

Per tale immobile, considerando anche l'incidenza degli abusi edilizi qui effettuati e ogni pertinenza propria di tale unità immobiliare nonché di quelle comuni all'intero fabbricato e dopo essermi avvalso anche di informazioni prese da agenzie immobiliari del posto, si può tranquillamente stabilire che il giusto valore per metro quadro è pari a £ 800.000.

Superficie totale dell'immobile mq 56,60

Valore per unità di misura £/mq 800.000

Probabile valore venale:

$$\text{mq } 56,60 \times \text{£/mq } 800.000 = \text{£ } 45.280.000$$

4.1.2.d.2) Appartamento al primo piano

Per tale immobile, considerando ogni pertinenza propria di tale unità immobiliare nonché di quelle comuni all'intero fabbricato e dopo essermi avvalso anche di informazioni prese da agenzie immobiliari del posto, si può tranquillamente stabilire che il giusto valore per metro quadro è pari a £ 1.000.000.

Superficie totale dell'immobile mq 108,00

Valore per unità di misura £/mq 1.000.000

Probabile valore venale:

$$\text{mq } 108,00 \times \text{£/mq } 1.000.000 = \text{£ } 108.000.000$$

4.1.2.d.3) Appartamento al piano secondo



CS

Per tale immobile, considerando ogni pertinenza propria di tale unità immobiliare nonché di quelle comuni all'intero fabbricato e dopo essermi avvalso anche di informazioni prese da agenzie immobiliari del posto, si può tranquillamente stabilire che il giusto valore per metro quadro è pari a £ 1.100.000.

Superficie totale dell'immobile mq 108,00

Valore per unità di misura £/mq 1.100.000

Probabile valore venale:

$$\text{mq } 108,00 \times \text{£/mq } 1.100.000 = \text{£ } 118.800.000$$

Pertanto il valore complessivo desunto col presente criterio sarà dato dalla somma dei tre valori sopra ottenuti, ovvero:

$$(45.280.000 + 108.000.000 + 118.800.000) = \text{£ } 272.080.000$$

Quindi, il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare n°2 oggetto della presente stima, scaturisce dalla media aritmetica dei valori prima calcolati mediante i tre criteri di stima considerati, risultando così:

$$1/3(221.375.000 + 243.600.000 + 272.080.000) = \text{£ } 245.685.000$$

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE N°2 OGGETTO DI STIMA

in cifra tonda:

£ 245.000.000 (Duecentoquarantacinquemilioni)

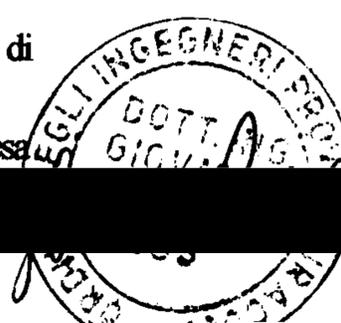
In definitiva il valore complessivo dell'intera palazzina è dato dalla somma dei valori relativi alla stima delle unità immobiliare n°1 e n°2; quindi si ha:

$$(35.000.000 + 245.000.000) = \text{£ } 280.000.000$$

VALORE DELL' INTERO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

£ 280.000.000 (Duecentottantamilioni)

N.B.: Nella stima di tale immobile non è stato preso in considerazione l'appartamento del terzo piano in quanto essendo quasi completamente abusivo e per le attuali norme urbanistiche vigenti nel comune di Carlentini, ritenuto insanabile e quindi in buona parte soggetto a demolizione; si è realizzato che la spesa



occorrente per demolirlo, necessaria per ripristinare la situazione come da progetto approvato, è ,
considerato l'estrema difficoltà dell'operazione, circa pari al suo attuale valore venale.

4.2 Perizia di stima n°2 (Palazzina sita a Carlentini, Via Carlo V n°16 angolo Via Archimede)

4.2.a) – Premessa

La presente perizia viene eseguita per determinare il probabile valore di mercato per un immobile destinato a civile abitazione sito a Carlentini (SR) in Via Carlo V angolo Via Archimede; in tale circostanza, trattandosi di una palazzina composta da quattro unità immobiliari indipendenti di diversa tipologia e rifinitura, si sceglie di stimarli separatamente, tranne per quanto riguarda il criterio di “ *Stima sintetica comparativa in base ai parametri economici* ”, dove considereremo l'immobile così come risulta suddiviso catastalmente.

4.2.b) – Criteri di stima delle unità immobiliari

La valutazione di ciascuna unità immobiliare verrà eseguita in base a tre criteri di stima: “*Stima sintetica comparativa in base ai parametri economici*”, “*Stima per capitalizzazione dei redditi netti*” e “*Stima sintetica in base al valore di libero mercato*”. Infine, si assumerà come risultato effettivo di stima, il valore corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti.

4.2.1.a) – Unità immobiliare n°1 (Magazzino): ubicazione

Comune di Carlentini (SR), Via Carlo V n°18.

4.2.1.b) – Stima sintetica comparativa in base ai parametri economici

Questa stima è eseguita facendo uso dei parametri economici desunti dal reddito imponibile del N.C.E.U. (vedi parag. 3B), che risulta sufficientemente aggiornato ai mutamenti subiti dagli immobili nella zona in cui ricade quello in oggetto. Dal partitario del N.C.E.U. si nota che la Rendita Catastale relativa all'immobile adibito a magazzino è pari a £ 478.400 che moltiplicata per il fattore 115, ricava il reddito imponibile:

$$£ 478.400 \times 115 = £ 55.016.000$$

4.2.1.c) – Stima per capitalizzazione dei redditi netti





54

In base al mercato dei fitti di immobili, con caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo. Tale valore viene successivamente decurtato di una percentuale per manutenzione ordinaria, sfitti ed inesigibilità, ottenendo così un reddito netto. Quest'ultimo viene capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento e all'andamento del mercato monetario.

Stimato il valore locativo dell'immobile in £ 300.000 mensili, si procede alla valutazione del reddito netto annuo considerando i seguenti parametri:

- 25% la percentuale stimata per manutenzione ordinaria;
- 5% saggio di capitalizzazione.

Applicando in cifre il metodo utilizzato risulta:

- Reddito annuo lordo $12 \times £ 300.000 = £ 3.600.000$
- Detrazione per manutenzione 25% $\times £ 3.600.000 = -£ 900.000$
- Reddito annuo netto $£ 3.600.000 - £ 900.000 = £ 2.700.000$

- Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$$£ 2.700.000 \times 100/5 = £ 54.000.000$$

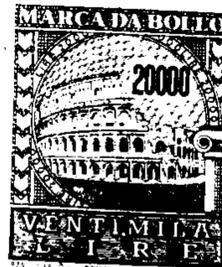
4.2.1.d) – Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Si tratta di determinare il valore di libero mercato, cioè l'elementare legge economica della domanda e dell'offerta. A tale scopo la teoria dell'Estimo suggerisce il procedimento di stima sintetica di cui appresso. Tale stima si esegue prendendo a confronto immobili simili, per sito, rifiniture, caratteristiche e condizioni, di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato ed utilizzando come parametro tecnico la superficie lorda espressa in mq. Per tale immobile, si può tranquillamente stabilire, dopo essermi avvalso anche di informazioni prese da agenzie immobiliari del posto, che il giusto valore per metro quadro è pari a £ 900.000.

Superficie totale dell'immobile mq 56,60

Valore per unità di misura £/mq 900.000





Probabile valore venale:

$$\text{mq } 56,60 \times \text{£/mq } 900.000 = \text{£ } 50.940.000$$

Pertanto, il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare n°1 oggetto della presente stima, scaturisce dalla media aritmetica dei valori prima calcolati mediante i tre criteri di stima considerati, risultando così:

$$1/3(55.016.000 + 54.000.000 + 50.940.000) = \text{£ } 53.318.667$$

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE N°1 OGGETTO DI STIMA

in cifra tonda:

£ 53.000.000 (Cinquantatremilioni)

4.2.2.a) – Unità immobiliare n°2 (due garage): ubicazione

Comune di Carlentini (SR), Via Archimede e cortile privato di Via Roma n°116.

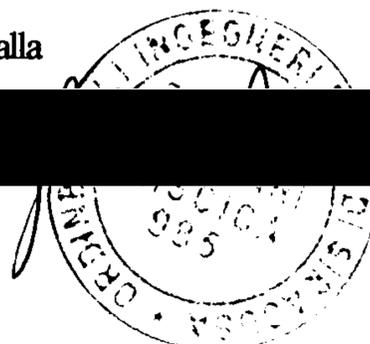
4.2.2.b) – Stima sintetica comparativa in base ai parametri economici

Questa stima è eseguita facendo uso dei parametri economici desunti dal reddito imponibile del N.C.E.U. (vedi parag. 3B), che risulta sufficientemente aggiornato ai mutamenti subiti dagli immobili nella zona in cui ricadono quelli in oggetto. Dal partitario del N.C.E.U. si nota che la Rendita Catastale relativa all'immobile adibito a garage è pari a £ 231.200 che moltiplicata per il fattore 115, ricava il reddito imponibile:

$$\text{£ } 231.200 \times 115 = \text{£ } 26.588.000$$

4.2.2.c) – Stima per capitalizzazione dei redditi netti

In base al mercato dei fitti di immobili, con caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo. Tale valore viene successivamente decurtato di una percentuale per manutenzione ordinaria, fitti ed inesigibilità, ottenendo così un reddito netto. Quest'ultimo viene capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento e all'andamento del mercato monetario.



53

4.2.2.c.1) Garage su Via Archimede con accesso anche dal cortile privato.

Stimato il valore locativo dell'immobile in £ 200.000 mensili, si procede alla valutazione del reddito netto annuo considerando i seguenti parametri:

- 25% la percentuale stimata per manutenzione ordinaria;
- 5% saggio di capitalizzazione.

Applicando in cifre il metodo utilizzato risulta:

- Reddito annuo lordo $12 \times £ 200.000 = £ 2.400.000$
- Detrazione per manutenzione $25\% \times £ 2.400.000 = -£ 600.000$
- Reddito annuo netto $£ 2.400.000 - £ 600.000 = £ 1.800.000$

- Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$$£ 1.800.000 \times 100/5 = £ 36.000.000$$

4.2.2.c.2) Garage su Via Archimede a confine con la proprietà

Stimato il valore locativo dell'immobile in £ 150.000 mensili, si procede alla valutazione del reddito netto annuo considerando i seguenti parametri:

- 25% la percentuale stimata per manutenzione ordinaria;
- 5% saggio di capitalizzazione.

Applicando in cifre il metodo utilizzato risulta:

- Reddito annuo lordo $12 \times £ 150.000 = £ 1.800.000$
- Detrazione per manutenzione $25\% \times £ 1.800.000 = -£ 450.000$
- Reddito annuo netto $£ 1.800.000 - £ 450.000 = £ 1.350.000$

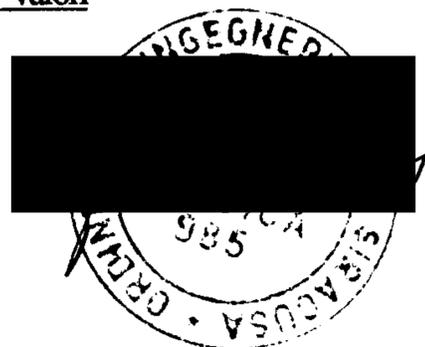
- Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$$£ 1.350.000 \times 100/5 = £ 27.000.000$$

Pertanto il valore complessivo desunto col presente criterio sarà dato dalla somma dei due valori

sopra ottenuti, ovvero:

$$(36.000.000 + 27.000.000) = £ 63.000.000$$



4.2.2.d) – Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Si tratta di determinare il valore di libero mercato, cioè l'elementare legge economica della domanda e dell'offerta. A tale scopo la teoria dell'Estimo suggerisce il procedimento di stima sintetica di cui appresso. Tale stima si esegue prendendo a confronto immobili simili, per sito, rifiniture, caratteristiche e condizioni, di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato ed utilizzando come parametro tecnico la superficie lorda espressa in mq.

4.2.2.d.1) Garage su Via Archimede con accesso anche dal cortile privato.

Per tale immobile, si può tranquillamente stabilire, dopo essermi avvalso anche di informazioni prese da agenzie immobiliari del posto, che il giusto valore per metro quadro è pari a £ 750.000.

Superficie totale dell'immobile mq 28

Valore per unità di misura £/mq 750.000

Probabile valore venale:

$$\text{mq } 28,00 \times \text{£/mq } 750.000 = \text{£ } 21.000.000$$

4.2.2.d.2) Garage su Via Archimede a confine con la proprietà del

Per tale immobile, si può tranquillamente stabilire, dopo essermi avvalso anche di informazioni prese da agenzie immobiliari del posto, che il giusto valore per metro quadro è pari a £ 750.000.

Superficie totale dell'immobile mq 15,70

Valore per unità di misura £/mq 750.000

Probabile valore venale:

$$\text{mq } 15,70 \times \text{£/mq } 750.000 = \text{£ } 11.775.000$$

Pertanto il valore complessivo desunto col presente criterio sarà dato dalla somma dei due valori sopra ottenuti, ovvero:

$$(21.000.000 + 11.775.000) = \text{£ } 32.775.000$$

Quindi, il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare n°2 oggetto della presente stima,



55

scaturisce dalla media aritmetica dei valori prima calcolati mediante i tre criteri di stima considerati, risultando così:

$$1/3(26.588.000 + 63.000.000 + 32.775.000) = \text{£ } 40.787.667$$

VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE N°2 OGGETTO DI STIMA

in cifra tonda:

£ 41.000.000 (Quarantunomilioni)

4.2.3.a) – Unità immobiliare n°3 (appartamento a 1° piano): ubicazione

Comune di Carlentini (SR), Via Carlo V n°16 1°p.

4.2.3.b) – Stima sintetica comparativa in base ai parametri economici

Questa stima è eseguita facendo uso dei parametri economici desunti dal reddito imponibile del N.C.E.U. (vedi parag. 3B), che risulta sufficientemente aggiornato ai mutamenti subiti dagli immobili nella zona in cui ricade quello in oggetto. Dal partitario del N.C.E.U. si nota che la Rendita Catastale relativa all'immobile adibito a civile abitazione è pari a £ 1.137.500 che moltiplicata per il fattore 115, ricava il reddito imponibile:

$$\text{£ } 1.137.500 \times 115 = \text{£ } 130.812.500$$

4.2.3.c) – Stima per capitalizzazione dei redditi netti

In base al mercato dei fitti di immobili, con caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo. Tale valore viene successivamente decurtato di una percentuale per manutenzione ordinaria, sfitti ed inesigibilità, ottenendo così un reddito netto. Quest'ultimo viene capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento e all'andamento del mercato monetario.

Stimato il valore locativo dell'immobile in £ 600.000 mensili, si procede alla valutazione del reddito netto annuo considerando i seguenti parametri:

- 10% la percentuale stimata per manutenzione ordinaria;
- 5% saggio di capitalizzazione.





Applicando in cifre il metodo utilizzato risulta:

- Reddito annuo lordo $12 \times \text{£} 600.000 = \text{£} 7.200.000$

- Detrazione per manutenzione $10\% \times \text{£} 7.200.000 = -\text{£} 720.000$

- Reddito annuo netto $\text{£} 7.200.000 - \text{£} 720.000 = \text{£} 6.480.000$

- Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$$\text{£} 6.480.000 \times 100/5 = \text{£} 129.600.000$$

4.2.3.d) – Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Si tratta di determinare il valore di libero mercato, cioè l'elementare legge economica della domanda e dell'offerta. A tale scopo la teoria dell'Estimo suggerisce il procedimento di stima sintetica di cui appresso. Tale stima si esegue prendendo a confronto immobili simili, per sito, rifiniture, caratteristiche e condizioni, di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato ed utilizzando come parametro tecnico la superficie lorda espressa in mq. Per tale immobile, si può tranquillamente stabilire, dopo aver considerato anche la lavanderia di pertinenza che si trova sulla terrazza ed ogni altra parte comune, nonché tutti i balconi e dopo essermi avvalso anche di informazioni prese da agenzie immobiliari del posto, che il giusto valore per metro quadro è pari a $\text{£} 1.300.000$.

Superficie totale dell'immobile mq 121,80

Valore per unità di misura $\text{£}/\text{mq}$ 1.300.000

Probabile valore venale:

$$\text{mq } 121,80 \times \text{£}/\text{mq } 1.300.000 = \text{£} 158.340.000$$

Pertanto, il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare n°3 oggetto della presente stima, scaturisce dalla media aritmetica dei valori prima calcolati mediante i tre criteri di stima considerati, risultando così:

$$1/3(130.812.500 + 129.600.000 + 158.340.000) = \text{£} 139.584.167$$

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE N°3 OGGETTO DI STIMA

in cifra tonda:



57

£ 140.000.000 (Centoquarantamiloni)

4.2.4.a) – Unità immobiliare n°4 (appartamento a 2° piano): ubicazione

Comune di Carlentini (SR), Via Carlo V n°16 2°p.

4.2.4.b) – Stima sintetica comparativa in base ai parametri economici

Questa stima è eseguita facendo uso dei parametri economici desunti dal reddito imponibile del N.C.E.U. (vedi parag. 3B), che risulta sufficientemente aggiornato ai mutamenti subiti dagli immobili nella zona in cui ricade l'immobile in oggetto. Dal partitario del N.C.E.U. si nota che la Rendita Catastale relativa all'immobile adibito a civile abitazione è pari a £ 1.050.000 che moltiplicata per il fattore 115, ricava il reddito imponibile:

$$£ 1.050.000 \times 115 = £ 120.750.000$$

4.2.4.c) – Stima per capitalizzazione dei redditi netti

In base al mercato dei fitti di immobili, con caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo. Tale valore viene successivamente decurtato di una percentuale per manutenzione ordinaria, fitti ed inesigibilità, ottenendo così un reddito netto. Quest'ultimo viene capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento e all'andamento del mercato monetario.

Stimato il valore locativo dell'immobile in £ 600.000 mensili, si procede alla valutazione del reddito netto annuo considerando i seguenti parametri:

- 10% la percentuale stimata per manutenzione ordinaria;
- 5% saggio di capitalizzazione.

Applicando in cifre il metodo utilizzato risulta:

- Reddito annuo lordo $12 \times £ 600.000 = £ 7.200.000$

- Detrazione per manutenzione 10% x £ 7.200.000 = -£ 720.000

- Reddito annuo netto $£ 7.200.000 - £ 720.000 = £ 6.480.000$

- Valore per capitalizzazione del reddito netto:



$$£ 6.480.000 \times 100/5 = £ 129.600.000$$

4.2.4.d) – Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Si tratta di determinare il valore di libero mercato, cioè l'elementare legge economica della domanda e dell'offerta. A tale scopo la teoria dell'Estimo suggerisce il procedimento di stima sintetica di cui appresso. Tale stima si esegue prendendo a confronto immobili simili, per sito, rifiniture, caratteristiche e condizioni, di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato ed utilizzando come parametro tecnico la superficie lorda espressa in mq. Per tale immobile, si può tranquillamente stabilire, dopo aver considerato anche la lavanderia di pertinenza che si trova sulla terrazza ed ogni altra parte comune, nonché tutti i balconi e dopo essermi avvalso anche di informazioni prese da agenzie immobiliari del posto, che il giusto valore per metro quadro è pari a £ 1.200.000.

Superficie totale dell'immobile mq 121,80

Valore per unità di misura £/mq 1.200.000

Probabile valore venale:

$$\text{mq } 121,80 \times \text{£/mq } 1.200.000 = \text{£ } 146.160.000$$

Pertanto, il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare n°4 oggetto della presente stima, scaturisce dalla media aritmetica dei valori prima calcolati mediante i tre criteri di stima considerati, risultando così:

$$1/3 (120.750.000 + 129.600.000 + 146.160.000) = \text{£ } 132.170.000$$

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE N°4 OGGETTO DI STIMA

in cifra tonda:

£ 132.000.000 (Centotrentaduemilioni)

In definitiva il valore complessivo dell'intera palazzina è dato dalla somma dei valori relativi alla stima delle cinque unità immobiliari; quindi si ha:

$$(53.000.000 + 41.000.000 + 140.000.000 + 132.000.000) = \text{£ } 366.000.000$$

VALORE DELL'INTERO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA



SP

£ 366.000.000 (Trecentosessantaseimilioni)

N.B.1: Nella stima di tale immobile non è stato preso in considerazione il locale adibito a forno comune ai due appartamenti, in quanto essendo abusivo e per le attuali norme urbanistiche vigenti nel comune di Carlentini, ritenuto insanabile e quindi soggetto a demolizione; si è realizzato che la spesa occorrente per demolirlo, necessaria per ripristinare la situazione come da progetto approvato, è, considerato l'estrema difficoltà dell'operazione, circa pari al suo attuale valore venale.

N.B.2: Per quanto riguarda la verifica sull'esistenza di eventuali altri vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene e sulla proprietà dell'immobile nell'ultimo ventennio, posso esattamente confermare quanto esposto dal Certificato Notarile redatto dal [redacted] Notaio in Lentini in data 18/01/1999 ed inserito nel fascicolo della procedura in oggetto n°127/98.

5. CONCLUSIONI

In risposta al quesito posto dal [redacted] si riferisce che il probabile valore venale degli immobili oggetto della perizia è il seguente:

1) Palazzina sita a Carlentini in Via Scavonetti n°5 angolo Via Cuneo, di proprietà dei coniugi

[redacted] **£ 280.000.000 diconsi lire (duecentottantamilioni)**

2) Palazzina sita a Carlentini, Via Carlo V n°16 angolo Via Archimede, di proprietà dei coniugi

[redacted] **£ 366.000.000 diconsi lire (trecentosessantaseimilioni)**

Elenco degli allegati:

- A) Visura Catasto;
- B) Autocertificazione rilasciata dai coniugi [redacted]
- C) Parcella professionale C.T.U.

Siracusa, li 14/03/2001

Depositata presso la Cancelleria del Tribunale Civile di Siracusa.

Siracusa, li 14/03/2001

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Giovanni Riscica

Il Direttore di Cancelleria