

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni Immobiliari

Proc. Esecutiva immobiliare. N. 170/2023

Promossa da: “Omissis” (Creditore Procedente)

Contro: “Omissis”

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA: con Decreto di Nomina del **23.09.2023** e successivo giuramento per conferimento di incarico del **26.09.2023**, il Giudice dell'esecuzione, **Dott.ssa “Omissis”**, nominava lo scrivente, **Ing. “Omissis”**, libero professionista in “Omissis”, esperto per la Stima degli immobili di cui alla superiore procedura esecutiva, **disponendo quanto segue:**

Il Giudice dispone che l'esperto:

1. Controlli, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II 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 le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

2. Comunicati 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; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

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;

“Omissis”

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 sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

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 delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della 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 e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

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

domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato)

e altre trascrizioni:

atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

“Omissis”

altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

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

iscrizioni di ipoteche;

trascrizioni di pignoramenti;

iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale 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; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

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

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire

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

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;*
- i criteri di stima utilizzati;*
- le fonti di 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;*
 - il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;*

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 delle 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 l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- 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 in 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;

6. Depositi la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis 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; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda – mediante l'inserimento della dicitura omissis – le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7. Invii, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. Riferisca tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. Riferisca inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà – da motivarsi specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione altresì:

1. **autorizza** l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;
2. **dà atto** che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;
3. **dispone** a suo favore acconto di euro 500,00 per spese vive e compensi, a carico del creditore procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; onera l'esperto a relazionare tempestivamente per iscritto al giudice qualora i creditori, appositamente diffidati, non abbiano corrisposto l'acconto entro trenta giorni dalla richiesta (da trasmettersi via pec);
4. **autorizza** il ritiro dei fascicoli di parte;
5. **ricorda** all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate;
6. rammenta all'esperto che le operazioni peritali devono essere iniziate senza dilazione subito dopo l'accettazione dell'incarico (previa richiesta e corresponsione di acconto secondo le modalità sopra stabilite);
7. ricorda all'esperto che la segnalazione di urgenza deve essere apposta alle istanze soltanto nel caso in cui vi sia effettiva necessità di provvedimenti non dilazionabili (ad esempio, in caso di pericolo per persone e cose), mentre non deve essere apposta, a titolo esemplificativo, alle relazioni relative al mancato accesso ai luoghi, alle note riguardanti la mancata corresponsione di acconto o alle istanze di proroga.

Il Giudice, infine, dispone che l'istanza di liquidazione venga disposta nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- i istanza ex art. 13 d.m. 30.05.2002 per l'attività di stima, con indicazione del

“Omissis”

- parametro medio, salvo la sussistenza di motivate ragioni per l'applicazione di diversa quantificazione; si precisa che ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., quale novellato dalla l. 132/2015, prima della vendita verrà liquidato un compenso ex art. 13 dimezzato; dopo la vendita (del cui esito verrà data notizia da parte del professionista delegato) l'esperto depositerà eventuale istanza di liquidazione integrativa per il compenso residuo, qualora l'aggiudicazione sia avvenuta per un prezzo superiore alla metà del valore di stima;*
- ii istanza ex art. 11 d.m. 30.05.2002 per le verifiche urbanistico- edilizie;*
 - iii istanza ex art. 12 comma I d.m. 30.05.2002 per le verifiche di rispondenza tecnica;*
 - iv istanza ex art. 12 comma II d.m. 30.05.2002 per i rilievi topografici, planimetrici e altimetrici;*
 - v istanza ex art. 16 d.m. 30.05.2002 per la verifica di congruità del canone di locazione;*
 - vi istanza ex art. 1 d.m. 30.05.2002 per le attività atipiche non comprese nelle precedenti, tra cui:
 - a) ricerca ed esame della documentazione ipotecaria e catastale;*
 - b) redazione di A.P.E. (specificandosi che verrà di regola corrisposto un compenso di euro 150,00 per ciascun A.P.E.);**
 - vii specificazione della sussistenza di eventuali ragioni per l'aumento dell'onorario sino al doppio, atteso che trattasi di prestazione di eccezionale importanza, complessità e difficoltà (art. 52 co. I d.P.R. 115/2002);*
 - viii specificazione della sussistenza del presupposto per la riduzione dell'onorario un terzo, atteso che la prestazione non è stata completata nel termine originariamente stabilito o entro quello prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili all'ausiliario (art. 52 co. II d.P.R. 115/2002);*
 - ix indicazione analitica delle spese vive sostenute, con allegazione dei relativi giustificativi debitamente indicizzati e numerati;*
 - x indicazione dell'indennità di trasferta dovuta, determinata, ai sensi dell'art. 55 t.u.s.g., nella misura di un quinto del prezzo di un litro di benzina super vigente al momento della missione, spettante per chilometro percorso, nonché il rimborso della spesa eventualmente sostenuta per pedaggio autostradale.*

OPERAZIONI PRELIMINARI

Studio della documentazione.

Preliminarmente ed in separata sede, è stata accuratamente visionata e studiata la documentazione e in particolare la **certificazione notarile** redatta dal Notaio in Corleone (PA) “*Omissis*” in data **28 Agosto 2023**. Successivamente, sulla scorta dell’altra documentazione richiesta, è **stata individuata** l’ubicazione del bene oggetto della procedura esecutiva e si è **provveduto** alla esatta identificazione del suddetto bene oggetto del pignoramento nonché all’accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Di quanto accertato è scaturito:

1) Fabbricato “*Omissis*”;

- La Sig.ra “*Omissis*” ebbe ad acquisire **i diritti pari a 1/1** in piena proprietà dell’immobile sito in “*Omissis*”, distinto in catasto fabbricati al Fg. “*Omissis*” in oggetto, giusto atto di compravendita del 15/11/2010 a rogito notaio “*Omissis*” in Siracusa, rep. n. 90515, raccolta n. 14085, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 17/11/2010 ai nn. 24927/17358, da potere di “*Omissis*”, nato a “*Omissis*”, codice fiscale: “*Omissis*”, “*Omissis*”, nata a “*Omissis*”, codice fiscale “*Omissis*”.

Richiesta atti.

Alla luce di cui sopra lo scrivente ha ritenuto necessario, soprattutto ai fini della completezza della documentazione stessa, e di una visione più specifica del procedimento e dei beni in oggetto, **acquisire ulteriore documentazione**, attraverso il sistema telematico **SISTER**, dell’**Agenzia delle Entrate**, presso l’**Ufficio del Territorio di Siracusa**, presso l’**Ufficio Anagrafe del Comune di “*Omissis*”**, presso l’**Ufficio Urbanistica del Comune di “*Omissis*”**.

Sono stati pertanto richiesti/prelevati: presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Siracusa, **gli estratti di mappa catastale, le visure storiche catastali e le planimetrie catastali**, presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di “*Omissis*” **il certificato di residenza della Sig.ra “*Omissis*”**, presso l’Ufficio Urbanistica del

“*Omissis*”

Comune di “*Omissis*” **le copie conformi di Concessioni edilizie/Autorizzazioni esistenti** alla data odierna, del bene individuato in catasto fabbricati del Comune di “*Omissis*” al Fg. “*Omissis*”.

I superiori documenti sono **allegati** alla presente relazione come allegati:

- A1 Estratto di Mappa Catastale;
- A2 Visura catastale storica dell'immobile;
- A3 Planimetria catastale dell'immobile;
- A4 Certificato di Residenza;
- A5 Copia conforme del Titolo di proprietà;

Sopralluogo del 03 Novembre 2023.

Studiata attentamente la documentazione **si è ritenuto**, nelle more dell'acquisizione di parte dei documenti richiesti ai vari uffici utili e necessari per l'espletamento del mandato ricevuto, **poter iniziare le operazioni peritali sui luoghi**, previa comunicazione nei modi e termini di legge sia al creditore precedente, tramite il proprio legale, a mezzo **p.e.c.**, sia al Custode dei beni, Avv. “*Omissis*”, a mezzo **p.e.c.**, che direttamente al debitore esecutato, a mezzo **Racc. A.R.**, comunicando l'inizio delle operazioni peritali per giorno **03 Novembre 2023** alle ore **9,30**, in “*Omissis*”, dove erano presenti oltre allo scrivente, **l'esecutata Sig.ra “Omissis” e l'Avv. “Omissis” n.q. di custode dei beni. Nessuno era presente per la parte creditrice.**

Alla presenza continua della **Sig.ra “Omissis” e dell'Avv. “Omissis”**, custode dei beni, ho effettuato il sopralluogo di rito dell'**immobile**, sono stati accuratamente visionati tutti i locali costituenti l'immobile, effettuati diversi rilievi fotografici ed eseguiti i dovuti rilievi metrici.

Durante il sopralluogo dell'immobile nel Comune di “Omissis” (Fg. “Omissis”) **sono state accertate e rilevate alcune difformità**, consistenti in:

PIANO TERRA:

- Allargamento del varco di passaggio dal vano cucina al disimpegno che porta sia in wc che in sala pranzo;
- Realizzazione sul primo pianerottolo della scala, di un varco di accesso al vano cucina;
- Chiusura dell'apertura all'ingresso, lato sinistro, che consentiva l'accesso nella sala da pranzo direttamente dall'ingresso.

PIANO PRIMO: nessuna difformità.

PIANO SECONDO:

- Realizzazione di un varco di accesso dal pianerottolo esistente ad una camera adibita a vano ripostiglio ed annesso wc;
- Realizzazione di una camera di circa 9,50 mq., adibita a ripostiglio ed un annesso vano wc con relativa finestra, che andavano demoliti giusta Concessione Edilizia n. “*Omissis*” rilasciata dal Comune di “*Omissis*”;
- Realizzazione sul terrazzo di copertura di una tettoia di circa 24,60 mq., aperta lateralmente, realizzata con struttura precaria con travi e pilastri in ferro sciolto zincato e copertura in “termocopertura in lamiera grecata”.

Tali modifiche hanno fatto sì che risulta non conforme la realtà sia **rispetto alla planimetria catastale presente in atti, sia rispetto alla Concessione Edilizia n. “*Omissis*” rilasciata in data “*Omissis*” dal Comune di “*Omissis*”.**

Su specifica domanda dello scrivente, in ordine alla realizzazione delle riscontrate difformità e alla eventuale presentazione presso i competenti uffici comunali di **richiesta di titolo abilitativo**, tipo Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Comunicazione, DIA, CIL, CILA, SCIA o altro, la Sig.ra “*Omissis*” **rispondeva che, riguardo le difformità riscontrate non ricordava nulla.**

Non è stato necessario, per il prosieguo delle operazioni peritali, effettuare altro sopralluogo.

Delle operazioni peritali sopra riportate è stato redatto apposito “**verbale di sopralluogo**”, firmato dall’esecutata Sig.ra “*Omissis*”, dall’Avv. “*Omissis*”, n.q. di **custode dei beni** e controfirmato dallo scrivente.

Il superiore documento è **allegato** alla presente relazione come allegato:

- A6 *Comunicazione inizio operazioni peritali;*
- A7 *Verbale di sopralluogo del 03/11/2023;*

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE LOTTI.

Dallo studio ed esamina della documentazione e dai sopralluoghi effettuati e **trattandosi allo stato di un'unica unità immobiliare**, stante la specificità, conformazione, tipologia ed ubicazione, del bene pignorato, **un unico lotto di vendita** costituito dalla unità immobiliare ubicata in “*Omissis*” e precisamente:

A)- Abitazione posta al **Piano Terra, Primo e Secondo** dell'edificio di **Via “*Omissis*”**, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. “*Omissis*”;

RELAZIONE DI STIMA.

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.

1) CONTESTO DI ZONA.

Il bene oggetto della presente stima è posto nella zona **Est** del Comune di “*Omissis*”, ed è parte del suo tessuto edilizio edificato, posto nella **Via “Omissis”**, in una zona di allargamento del centro storico cittadino, **dotata** di opere di urbanizzazione primaria cioè, strade residenziali, reti idriche comunali, civica fognatura, distribuzione di energia elettrica, gas ect.

2) SITUAZIONE URBANISTICA DI ZONA.

Sotto il profilo urbanistico e secondo il **R.E.** del Comune di Avola e il **Piano Regolatore generale** del Comune di “*Omissis*”, approvato con Delibera di C.C. n. 9 del 13/05/2021 di presa d'atto ai sensi art. 54 c.3 LR 19/2020 e art. 5 c.2 LR 36/2020 versione adottata D.C.C. n. 21/2017 con deduzioni osservazioni e opposizioni D.C.C. nn. 19-21/2018, prescrizioni parere motivato V.A.S., Piani sovraordinati e pareri enti competenti, l'immobile di che trattasi, che si ricorda costituito da una **Abitazione** posta al **Piano Terra, Primo e Secondo** dell'edificio di **Via “Omissis”**, in catasto fabbricati al **foglio di mappa n. “Omissis”**, ricade in **Zona normata come “BS” di Salvaguardia.**

Le prescrizioni urbanistiche, estrapolate dalle **Norme Tecniche di Attuazione Urbanistiche ed Edilizie, Artt. 35-36** sono le seguenti:

Art. 35. Zona Bs - Di salvaguardia

1. comprende l'area completamente edificata e interamente urbanizzata, caratterizzata dalla presenza diffusa di singoli edifici aventi caratteristiche di pregio architettonico. Essa è compresa tra la zona A2 e le rimanenti parti della città consolidata, tipizzate come zone “B” o “C” sature. Essa era normata nel previgente PRG in parte come zona “B1 in ambito di salvaguardia” e in parte come zona “B1”.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione non sono consentiti per gli “Edifici storici”, individuati nella tavola “Disciplina di dettaglio della città storica”. Per tali edifici sono consentiti esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo previa

autorizzazione della Soprintendenza.

3. Per tutti gli altri edifici e le aree non edificate vigono gli interventi, gli indici e i parametri della Zona "B1".

Art. 36. Zona B1 – Tessuti con isolati regolari ed edifici contigui

1. Vengono tipizzate come sottozona "B1" le parti del territorio, interessate da tessuti regolari ed edifici contigui, ricadenti in diverse sottozone "B" e "Br" del previgente PRG.

2. Indici e parametri delle costruzioni

- indice di edificabilità fondiaria: IF 5 mc/mq,
per lotti interclusi non superiori a 120 mq:
7,50 mc/mq,
per lotti interclusi compresi tra 120 e 200
mq: volume massimo: 1000 mc
- tipologia edilizia Schiera, linea, isolate e a blocco
- numero massimo piani fuori terra Tre
- altezza massima 11,00 m
- arretramenti dal margine stradale È ammesso l'arretramento \geq m. 5,00
- distanza dai confini in aderenza sul filo stradale, o se in
arretramento \geq 5 m
- distanze minime assolute tra pareti
finestate e pareti di edifici antistanti 10 m, con le deroghe di cui all'art. 18 Lr
16/2016
- aderenza ad edifici obbligatoria per pareti non finestrate

3. I piani cantinati non potranno essere realizzati oltre la sagoma dell'edificio.

4. In sostituzione del rispetto del vincolo di permeabilità di cui all'art. 34 in tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione, al fine di ridurre o rallentare l'apporto di acque meteoriche nello spazio pubblico e negli impianti per lo smaltimento delle acque bianche, è obbligatoria la realizzazione del tetto verde e/o di dispositivi per la raccolta e il riuso all'interno dell'edificio delle acque meteoriche (vasche di accumulo e relativo impianto di utilizzazione). In nessun caso è consentita l'immissione diretta delle acque nella pubblica via.

3) **RIFERIMENTI CONCESSORI ED ABILITATIVI URBANISTICI.**

Al fine di individuare i riferimenti urbanistici di costruzione del bene in oggetto, lo scrivente ha effettuato, a più riprese, presso l'ufficio Urbanistica del Comune di "Omissis", le ricerche relative ai titoli abilitativi che hanno posto in essere l'immobile in atti.

Detta ricerca, effettuata sia per titoli di proprietà attuali che per ditte proprietarie originarie, **ha dato esito positivo.**

Infatti, in archivio presso l'ufficio Urbanistica del Comune di "Omissis" risulta approvata e depositata una pratica edilizia che identifica, senza alcun dubbio, la realizzazione dell'immobile di cui in atti.

1) **Concessione Edilizia n. "Omissis"**, riguarda la sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. (ex Art. 13 L. 47/85) per modifiche interne ed esterne, sopraelevazione del torrino scala a secondo piano, previa demolizione del vano di mq. 9,50 a secondo piano, nel fabbricato per civile abitazione posto in "Omissis" tra la Via "Omissis", distinto in catasto al foglio di mappa "Omissis", della superficie complessiva di mq. 47,39;

A8 Concessione Edilizia n. "Omissis";

4) **ACCERTAMENTI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA.**

Per _____ come _____ ac-
 certato al superiore punto 3), l'immobile originario **risulta realizzato con certezza**, in data antecedente 19/12/1955, infatti in data 18/06/1975 venne rilasciata dal Comune di "Omissis" la Licenza di Costruzione n. "Omissis" per opere di modifica del piano terra e sopraelevazione ai **Sig.ri** "Omissis", i quali costruiscono il predetto immobile, previa demolizione di un vecchio fabbricato acquistato, da potere dei **coniugi** "Omissis", con atto ricevuto dal Notaio "Omissis" di Avola il 01/12/1955 registrato ad "Omissis". Inoltre i **Sig.ri** "Omissis", vendono il predetto immobile al **Sig.** "Omissis", procuratore speciale dei **Sig.ri** "Omissis", giusta procura speciale, ricevuta il 27/12/1984 dal Cancelliere Principale "Omissis", delegato ad esercitare le funzioni notarili con decreto consolare del 20/02/1981, nel Consolato d'Italia, in Francoforte sul Meno. Inoltre agli atti risulta il successivo rilascio, da

"Omissis"

parte del Comune di “*Omissis*”, della Concessione Edilizia n. “*Omissis*” per Sanatoria (ex art. 13 L. 47/85), modifiche e integrazioni e soprelevazione del torrino scala a secondo piano. Infine i Sig.ri “*Omissis*”, vendono il predetto immobile alla Sig.ra “*Omissis*”, attuale proprietaria, giusto Atto di Compravendita a rogito del Notaio “*Omissis*”, da Siracusa in data “*Omissis*”, registrato a Siracusa il “*Omissis*”, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il “*Omissis*”.

La planimetria catastale presente negli archivi dell’Agenzia del Territorio, risalente al 02/09/2010, antecedente all’acquisizione dell’immobile da parte della Sig.ra “*Omissis*”, risulta difforme allo stato reale dei luoghi.

Alla luce di quanto sopra evidenziato e per esplicito mandato del Giudice di provvedere, nel caso in cui si individui l’esistenza di opere abusive/difformi, alla indicazione dell’eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti lo scrivente, a seguito di specifico sopralluogo presso gli uffici urbanistici del Comune di “*Omissis*”, assumendo le informazioni del caso che si riportano come segue:

Le modifiche interne/esterne realizzate:

PIANO TERRA:

- *Allargamento del varco di passaggio dal vano cucina al disimpegno che porta sia in wc che in sala pranzo;*
- *Realizzazione sul primo pianerottolo della scala, di un varco di accesso al vano cucina;*
- *Chiusura dell’apertura all’ingresso, lato sinistro, che consentiva l’accesso nella sala da pranzo direttamente dall’ingresso;*

PIANO SECONDO:

- *Realizzazione di un varco di accesso dal pianerottolo esistente ad una camera adibita a vano ripostiglio ed annesso wc;*
- *Realizzazione di una camera di circa 9,50 mq., adibita a ripostiglio ed un annesso vano wc con relativa finestra, che andavano demoliti giusta Concessione Edilizia n. “*Omissis*” rilasciata dal Comune di “*Omissis*”;*

- Realizzazione sul terrazzo di copertura di una tettoia di circa 24,60 mq., aperta lateralmente, realizzata con struttura precaria con travi e pilastri in ferro sciolto zincato e copertura in “termocopertura in lamiera grecata”;

possono essere autorizzate a condizione che si presenti un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 (ex art. 13 L.47/85), completo della documentazione occorrente e prevista per tale tipologia di lavori (elaborati grafici, dichiarazioni, autorizzazioni etc.).

Vanno regolarizzate la tettoia con struttura in ferro e copertura con “termocopertura” realizzata sul terrazzo di copertura, e le cerchiature relativamente alle aperture di varchi effettuati sia al Piano terra che al Piano secondo, con il deposito dei calcoli strutturali (eventuale adeguamento sismico) e cerchiature come interventi locali presso il portale sismica sicilia;

I costi per la regolarizzazione delle opere anzidette si aggirano intorno ad € 8.500,00, e sono comprensivi di: valori bollati, spese di istruttoria pratica, parere sanitario, sanzioni, etc.

Va da sè che la regolarizzazione di quanto sopra passa anche attraverso la redazione di una planimetria catastale e il relativo suo invio telematico in modo da renderla conforme allo stato dei luoghi.

Inoltre, poiché il foglio di mappa catastale n. 83 è soppresso, va sistemato il Foglio di mappa catastale con un allineamento mappe e relativo passaggio al foglio catastale di mappa n. 80.

I costi per la redazione e l’invio telematico della planimetria catastale, l’allineamento mappale con passaggio dal fg. n. 83 al fg. n. 80, si aggirano intorno ad €. 1.500,00 comprensivi di ogni onere e che, sommati alla regolarizzazione urbanistica e strutturale assommano in totale ad €. 10.000,00.

Nelle more è stata comunque predisposta una “**planimetria quotata dello stato di fatto dell’immobile**” ed una “**bozza**” per la redazione della planimetria catastale.

I superiori documenti sono **allegati** alla presente relazione come allegati:

A9 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell’immobile fg. “Omissis”;

A10 Redazione Bozza planimetria catastale dell’Immobile fg. “Omissis”;

A11 Rilievi fotografici fg. “Omissis”;

5) TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E STRUTTURALE.

“Omissis”

L'edificio in cui è ubicato il bene oggetto della presente stima risulta edificato con struttura in muratura portante che si eleva per n. 3 piani fuori terra compreso il torrino copri scala, **su fondazioni in c.a.**;

Il solaio di interpiano risulta realizzato **in latero-cemento**;

Il solaio di copertura risulta anch'esso **in latero-cemento**;

I divisori interni, con **laterizi forati dello spessore di cm. 8**;

I tamponamenti esterni, con **blocchi forati /blocchi di tufo dello spessore variabile di cm. 30/50**;

La scala che collega P.T., P.1° e P.2° è realizzata a **soletta rampante in c.a.**

6) PARTI COMUNI CONDOMINIALI.

Non vi sono parti comuni condominiali.

NOTIZIE SPECIFICHE DELL'ABITAZIONE.

A) - APPARTAMENTO – PIANO TERRA – PRIMO - SECONDO

A.a)- RIFERIMENTI CATASTALI

Foglio di mappa	<i>"Omissis"</i> ;	Mappale	<i>"Omissis"</i> ;
Categoria	A/3;	Classe	3 ^a
Consistenza	6 vani ;	Rendita	€. 495,80
Superficie Catastale	103 mq.		

A.b)- CONFINI.

Nord/Est	<i>"Omissis"</i> ;
Nord/Ovest	Altra ditta – p.lla <i>"Omissis"</i> ;
Sud/Est	Altra ditta – p.lla <i>"Omissis"</i> ;
Sud/Ovest	<i>"Omissis"</i> ;

A.c)- DITTA INTESTATA IN CATASTO – FG. *"Omissis"*

- *"Omissis"*

A.d)- DITTA PROPRIETARIA – FG. *"Omissis"*

- *"Omissis"*

A.e)- PROVENIENZA.

"Omissis"

- La Sig.ra “*Omissis*” ebbe ad acquisire **i diritti pari a 1/1** in piena proprietà dell’immobile sito in “*Omissis*”, distinto in catasto fabbricati al Fg. “*Omissis*” in oggetto, giusto atto di compravendita del 15/11/2010 a rogito notaio “*Omissis*”, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di “*Omissis*”, da potere di “*Omissis*”, nato a “*Omissis*”, codice fiscale: “*Omissis*”, “*Omissis*”, nata a “*Omissis*”, codice fiscale “*Omissis*”.

A.f)- STATO DI POSSESSO DELL’IMMOBILE.

Si precisa che attualmente l’immobile (fg. “*Omissis*”) è **utilizzato a residenza** della debitrice **Sig.ra “*Omissis*”**, come da Certificato di Residenza allegato alla presente nella sezione “**ALLEGATI**”.

A.g)- VINCOLI ED ONERI.

Gravano sull’immobile le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione nn. 24928/4895 del 17/11/2010** nascente da **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico del 21/12/2006, di cui al rogito del notaio “*Omissis*”, a favore di “*Omissis*”, con sede in “*Omissis*”, contro la sig.ra “*Omissis*” nata ad “*Omissis*” C.F. “*Omissis*”, per la proprietà di 1/1, capitale euro 98.910,01, totale euro 148.365,00, durata 30 anni.
- **Trascrizione nn. 15098/11946 del 03/08/2023** nascente da verbale di **Pignoramento** immobili notificato dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa, in data 05/07/2023, rep. 2586, a favore di “*Omissis*”, con sede in “*Omissis*” (richiedente: Studio legale “*Omissis*”), contro la sig.ra “*Omissis*” nata ad “*Omissis*” C.F. “*Omissis*”, per la proprietà di 1/1.

A.h)- ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL’IMMOBILE E LORO REGOLARITA’.

Per quanto sopra si rimanda a quanto già esposto ai superiori punti **3)** e **4)**, rispettivamente **Riferimenti Concessori ed Abilitativi Urbanistici** e **Accertamenti sulla Regolarità Urbanistica**, delle **NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE**.

A.i)- DESCRIZIONE ANALITICA DELL’IMMOBILE.

“*Omissis*”

<u>Tipologia:</u>	Civile Abitazione;
<u>Altezza utile interna:</u>	Piano Terra h = 3,75 – Piano Primo h= 3,15 – Piano Secondo h= 2,50
<u>Composizione interna:</u>	6,0 vani utili

Piano Terra: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, wc, ripostiglio;

Piano Primo: vano scala, camera da letto, wc, cameretta;

Piano Secondo: vano scala, ripostiglio, wc, tettoia aperta lateralmente, terrazzo.

Suddivisioni superfici interne, murature esterne e calcolo superficie commerciale:

Piano Terra, Primo e Secondo

Ambiente PIANO TERRA	u.m.	sup. utile	coefficiente di incidenza	Sup. commerciale
ingresso	mq.	7,55	10%	8,31
cucina	mq.	11,52	10%	12,67
soggiorno/pranzo	mq.	14,20	10%	15,62
disimpegno	mq.	1,04	10%	1,14
wc	mq.	4,56	10%	5,02
ripostiglio	mq.	0,51	10%	0,56
Totali	mq.	39,38	10%	43,32
Ambiente PIANO PRIMO				
Vano scala	mq.	8,51	10%	9,36
camera da letto	mq.	17,00	10%	18,70
wc	mq.	4,50	10%	4,95
cameretta	mq.	11,84	10%	13,02
Totali	mq.	41,85	10%	46,03
Ambiente PIANO SECONDO				
Vano scala	mq.	8,51	10%	9,36
ripostiglio	mq.	7,25	10%	7,98
wc	mq.	2,41	10%	2,65
Totali	mq.	18,17	10%	19,99

Tettoia esterna sul terrazzo

La Tettoia esterna sul terrazzo, viene computata al 35%, quindi si considera il 35% di mq. 24,57 e di mq. 8,60 cioè otteniamo complessivamente mq. 8,60 di superficie utile:

Totali	mq.	8,60	0%	8,60
---------------	------------	-------------	-----------	-------------

“Omissis”

Terrazzo praticabile

Il terrazzo praticabile, viene computato al 25%, quindi si considera il 25% di mq. 2,06 e cioè otteniamo mq. 0,52 di superficie utile:

Totali	mq.	0,52	0%	0,52
---------------	------------	-------------	-----------	-------------

Da cui il totale complessivo:

Piano Terra	mq.	39,38	10%	43,32
Piano Primo	mq.	41,85	10%	46,03
Piano Secondo	mq.	18,17	10%	19,99
Tettoia esterna	mq.	8,60	0%	8,60
Terrazzo praticabile	mq.	0,52	0%	0,52
Totali	mq.	108,52		118,46

Esposizione immobile:

Ambiente	Esposizione
PIANO TERRA	
ingresso	sud/ovest
cucina	nord/est
soggiorno/pranzo	nord/ovest
disimpegno	nord/est
wc	nord/est
ripostiglio	nord/est
PIANO PRIMO	
vano scala	sud/ovest
camera da letto	nord/ovest
wc	nord/est
cameretta	nord/est
PIANO SECONDO	
vano scala	sud/ovest
ripostiglio	sud/est
wc	nord/est
tettoia	nord/ovest
terrazzo	nord/est

A.l)- ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.

<u>Porta ingresso:</u>	Portoncino in alluminio
<u>Pavimenti:</u>	Ceramica a "tappeto"
<u>Rivestimenti:</u>	Ceramica;
<u>Infissi esterni:</u>	Avvolgibili in pvc;
<u>Infissi interni:</u>	Finestre in alluminio
<u>Porte interne:</u>	Porte in legno
<u>Impianto elettrico:</u>	Sotto traccia
<u>Impianto di climatizzazione:</u>	Presente ma non funzionante
<u>Impianto idrico:</u>	Sotto traccia

A.m)- STATO ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.

Elementi costitutivi U.I.	Stato
Porta di ingresso	buona
Pavimenti:	buoni
Rivestimenti:	buoni
Infissi esterni:	buoni
Infissi interni:	buoni
Porte interne:	buone
Impianto elettrico:	buoni
Impianto termico:	buoni
Impianto idrico:	buoni

STIMA IMMOBILE.

Valutazione del bene e Criteri di stima.

Per poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, sono stati utilizzati il criterio di stima **“per comparazione valori di mercato”** e il criterio di stima analitica **“per capitalizzazione del reddito”**. È stata inoltre utilizzata, ai fini di un miglior controllo e confronto, la rivalutazione monetaria del bene così come acquisito dalla sig.ra *“Omissis”*.

Il primo criterio **“comparazione valori di mercato”**, tiene conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, che vengono paragonate con le condizioni intrinseche ed estrinseche di altri immobili, simili a quello in esame, di cui però sono certi i valori di mercato.

Il secondo criterio **“per capitalizzazione del reddito”**, è stato invece eseguito tenendo presente la base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria ed utilizzando il valore medio di locazione.

Fonti di informazione utilizzate.

Al fine di dare una valutazione più precisa e corrispondente al mercato per la stima di **comparazione valore di mercato**, si sono utilizzate **due distinte fonti di informazione**, la prima attraverso alcune **Agenzie Immobiliari** di zona, raggiunte telefonicamente e tramite web, la seconda attraverso la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agazia del Territorio**.

Con la prima fonte è stato possibile conoscere meglio le caratteristiche dei luoghi, dialogando con gli operatori del settore e chiedendo loro sia le motivazioni che le giustificazioni dei loro giudizi estimativi, e quindi poter analizzare obbiettivamente i molteplici fattori che possono sfuggire ad un'analisi a volte standardizzata. Di contro, attraverso la seconda fonte e cioè la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agazia del Territorio**, è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'**Agazia del Territorio**.

Nello specifico è stata personalmente visitata l'agenzia *“Omissis”* con sede in *“Omissis”*, **Via “Omissis”** e l'**Agazia “Omissis”** con sede in *“Omissis”*,

“Omissis”

mentre, via web, sono stati visitati vari siti collegati ad “*Omissis*” da dove sono stati estrapolati i valori di immobili simili a quello in esame, per ubicazione, superficie e stato di conservazione; **dei vari valori individuati è stata eseguita media aritmetica.**

Con il secondo criterio, “**capitalizzazione del reddito**”, la **fonte ufficiale** utilizzata è stata la **Banca dati dell’Agenzia del Territorio.**

Il valore individuato con la capitalizzazione del reddito è stato poi **mediato** con il valore risultante dalla comparazione valori di mercato.

Stima per comparazione valori di mercato.

Individuazione dei valori tramite Agenzie Immobiliari.

CIVILE ABITAZIONE:

Nome agenzia:	“ <i>Omissis</i> ”
Indirizzo:	“ <i>Omissis</i> ”
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione:	<u>€. 800,00</u>

Nome agenzia:	“ <i>Omissis</i> ”
Indirizzo:	“ <i>Omissis</i> ”
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione:	<u>€. 850,00</u>

Individuazione tramite agenzie via Web

Nome agenzia:	“ <i>Omissis</i> ”
Indirizzo:	“ <i>Omissis</i> ”
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione Abitazione:	<u>€. 808,00</u>

Individuazione dei valori tramite Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio:

CIVILE ABITAZIONE:

Fascia/zona	“ <i>Omissis</i> ”
Codice zona	C1
Microzona	1
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazioni civili
Stato conservativo:	Normale
Valore di mercato minimo	570,00 €/mq

Valore di mercato massimo	830,00 €/mq
Valore di mercato considerato	Valore medio = <u>700,00 €/mq</u>

Media dei Valori – CIVILE ABITAZIONE:

$(800,00 + 850,00 + 808,00 + 700,00) / 4 =$	<u>€. 789,50/mq</u>
<i>(Diconsi euro settecentottantanove/50 al metro quadrato).=====</i>	

Si stima un valore medio di mercato per CIVILE ABITAZIONE di:

Superficie commerciale:	mq 118,46
Media dei Valori:	€/mq 789,50
mq. 118,46 * €/mq 789,50 = €. 93.524,17 arrotondato a <u>€. 93.524,00</u>	
<i>(Diconsi euro novantatremilacinquecentoventiquattro/00).=====</i>	

Stima per capitalizzazione del reddito.

Per eseguire questa stima si è utilizzata la formula estimativa $V = \text{Bnf}/r$, dove il valore del bene (**V**) è uguale al beneficio fondiario annuo (**Bnf**) fratto il saggio di capitalizzazione (**r**).

Nella fattispecie il (**Bnf**) è dato dall'**affitto annuo, depurato** dalle spese ed imposte a carico del proprietario.

Individuazione dei valori di riferimento del canone di locazione tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio:

CIVILE ABITAZIONE:

Fascia/zona	<i>“Omissis”</i>
Codice zona	C1
Microzona	1
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazioni civili
Stato conservativo:	Normale
Valore di locazione considerato	<u>2,65 €/mq x mese</u>

Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.

Superficie commerciale	mq. 118,46
Affitto mensile	mq. 118,46* 2,65 €/mq * mese = €. 313,92

“Omissis”

Affitto annuo (lordo)	€. 313,92 * 12 mesi = €. 3.767,04
------------------------------	------------------------------------------

Calcolo spese ed imposte

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il	<u>15% dell'affitto annuo</u>
----------------------------------------------------------	--------------------------------------

Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.

€. 3.767,04 – 15% =	<u>€. 3.201,98</u>
----------------------------	---------------------------

Calcolo saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione è stato posto pari allo	<u>0,0350</u>
-------------------------------------------------------	----------------------

Stima per capitalizzazione del reddito pari a:

(Bnf) Beneficio fondiario annuo pari ad	€. 5.178,20
(r) saggio di capitalizzazione pari a	0,0350
(Bnf) / (r) = €. 3.201,98 / 0,0350 =	€. 91.485,14
Arrotondato	<u>€. 91.485,00</u>
<i>(Diconsi euro novantunomilaquattrocentottantacinque/00).=====</i>	

Media dei Valori

Valore medio per comparazione valori di mercato	<u>€. 93.524,00</u>
Valore per capitalizzazione del reddito	<u>€. 91.485,00</u>
Sommano	€. 185.009,00
<u>Valore medio Abitazione €. 185.009,00 / 2 =</u>	<u>€. 92.504,50</u>
<i>(Diconsi euro novantaduemilacinquecentoquattro/50).=====</i>	

In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che non occorre effettuare alcuna aggiunta, correzione e/o decurtazioni dello stesso anche se si è in assenza di garanzia di vizi occulti.

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI

Lotto	Tipologia Bene	Proprietà	Quota	Valore
U	Abitazione	<i>“Omissis”</i>	1/1	€. <u>92.504,50</u>

Valore Stimato	ABITAZIONE	€. <u>92.504,50</u>
<i>(Diconsi euro novantaduemilacinquecentoquattro/50)</i>		

RIEPILOGO COSTI E ORERI	
- Per regolarizzazione urbanistica e strutturale opere eseguite	€. 8.500,00
- Per redazione e invio planimetria catastale ed allineamento mappa catastale	€. 1.500,00
Sommano Costi ed Oneri	€. 10.000,00

Tanto si doveva per il mandato ricevuto

Avola, li **23 Gennaio 2024**

Il C.T.U.

Ing. *“Omissis”*

ALLEGATI:

- A1 Estratto di Mappa Catastale;
- A2 Visura catastale storica dell'immobile;
- A3 Planimetria catastale dell'immobile;
- A4 Certificato di Residenza;
- A5 Copia conforme del Titolo di proprietà;
- A6 Comunicazione inizio operazioni peritali;
- A7 Verbale di sopralluogo del 03/11/2023;
- A8 Concessione Edilizia n. "Omissis";
- A9 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile (fg. "Omissis") scala 1.100;
- A10 Redazione Bozza planimetria catastale dell'immobile (fg. "Omissis") scala 1.100;
- A11 Rilievi fotografici fg. "Omissis";
- A12 Attestato di Prestazione Energetica (APE) - (fg. "Omissis");
- A13 Copia ricevute di avvenuto invio alle parti della perizia di stima.