

Tribunale di Siracusa

SEZIONE:

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELLE
ESECUZIONI:

DOTT. SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO

C.T.U.:

ARCH. MARIA BLANCO

**Procedura esecutiva immobiliare n. 302/2019 R.G. Es.
Promossa da [REDACTED] (ad oggi [REDACTED]
[REDACTED] nei c [REDACTED]**

OGGETTO:

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO RIGUARDANTE
LA STIMA DEI BENI IMMOBILIARI
PIGNORATI SITI NEL COMUNE DI
AUGUSTA (SR) IN VIA PADRE PUGLISI
N. 15 ANNOTATI AL N.C.E.U. FOGLIO 35,
PARTICELLA 631 SUB. 10 E SUB. 6.**

**STUDIO TECNICO
Arch. Maria Blanco**

Via Mineo, n. 2
96100 Siracusa
cell. 391-3001733



SOMMARIO

1. PREMESSA3

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE3

3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI4

4. STIMA DEI BENI IMMOBILI4

5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA 32



Ill.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio della Proc. Esecutiva immobiliare
 iscritta a [redacted] a e difesa
 dall'Avv. [redacted] (creditore
 intervenut [redacted] nei c [redacted]
 [redacted]

1. PREMESSA

Il Giudice Istruttore Dott.ssa Concita Cultrera in data 22/02/2020 ha nominato C.T.U., per la **stima dei beni pignorati**, nel seguito meglio specificati, la sottoscritta Arch. Maria Blanco, con studio a Siracusa in Via Mineo n.2, regolarmente iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n.756 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, la quale ha prestato il giuramento di rito per via telematica in data 24/02/2020. All'udienza del 5 novembre 2020 il G.E. dispone la sospensione della procedura per mesi quindici. In data 27 maggio 2022 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, dispone la ripresa delle operazioni di incarico di consulenza dell'E.S.

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

Da Atto di Pignoramento Immobiliare, contenuto nel fascicolo d'ufficio telematico, si estrapola quanto segue.

*"...PREMESSO CHE – con decreto ingiuntivo n. 52727/2018 – R.G. n. 71411/2018, emesso in data 12.12.2018, il Giudice di Pace di Milano ingiungeva al Sig. [redacted] in proprio e quale titolare dell'omonima impresa individuale – C.F. [redacted] P.IVA [redacted] con sede legale in 96011 Augusta (SR), vi [redacted] are alla società [redacted] la somma di Euro 4.429,0 [redacted] alla scadenza delle singole fatture al saldo ed oltre le spese del procedimento liquidate in complessivi Euro 776,00 di cui Euro 76,00 per spese ed Euro 700,00 per competenze, oltre spese generali, I.v.a. e C.p.a. e successive occorrenze; - in data 28.1.2019 il predetto decreto veniva notificato al debitore e, stante la mancata opposizione nel termine di legge, in data 29.3.2019 munito della formula esecutiva da parte della competente Cancelleria; - in data 24.9.2019 [redacted]. notificava al debitore atto di precetto per l'importo di Euro 8.649,79 oltre interessi legali, rimasto infruttuoso; - il debitore non ha a tutt'oggi provveduto al pagamento di quanto dovuto. Tutto ciò premesso, Datamatic S.p.a. come sopra rappresentata e difesa, **dichiara** di voler sottoporre a pignoramento immobiliare i seguenti beni di proprietà rispettivamente: - per una quota pari a 1/2 del Sig. [redacted] del coniuge del medesimo Sig.ra [redacted], con i relativi diritti, pertinenze [redacted] i Augusta (SR), Via Padre Puglisi snc, Piano 1, censito in catasto al Foglio 35, Particella 631, Sub. 10, Cat. A/2, Cl. 1, Consistenza vani 6,5; ii) immobile sito nel comune di Augusta (SR), Via Padre Puglisi snc, Piano T, censito in catasto al Foglio 35, Particella 631, Sub. 6, Cat. C/6, Cl. 4, Sup. Cat. 18 mq. ..."*

In seguito a quanto pocanzi affermato, è seguito pignoramento dei beni immobili da parte di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa.

3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

Per eseguire la stima dei beni immobili richiesta dal Sig. Giudice Istruttore della procedura esecutiva immobiliare, la sottoscritta C.T.U.:

- ha dapprima studiato i fascicoli messi a disposizione;
- in data 05.07.2022 ha ottenuto presso l’Agenzia del territorio di Siracusa - Nuovo Catasto Urbano, per via telematica, le visure storiche per immobile, le planimetrie e l’estratto di mappa catastale dei beni in oggetto;
- in data 04.11.2022 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Augusta (SR) in via Padre Puglisi snc (nella realtà è n. 15) per effettuare il sopralluogo e dare inizio alle operazioni peritali;
- in data 11.11.2022 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Augusta (SR) in via Padre Puglisi snc (nella realtà è n. 15) per proseguire il sopralluogo e completare le operazioni peritali;
- in data 15.11.2022 si è recata presso gli uffici comunali di Augusta, per ritirare in parte documentazione sulla regolarità urbanistica ed edilizia dei beni immobili ed informazioni inerenti la Convenzione Edilizia, richiesta e protocollata telematicamente in data 13.10.2022;
- in data 27.11.2023 ha svolto, presso agenzie immobiliari on-line e locali, indagine sul valore di mercato su immobili simili a quelli oggetto di causa e nella stessa area urbana;
- in data 01.12.2023 si è recata presso la Direzione Provinciale di Siracusa – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare per effettuare Ispezione ipotecaria dei beni immobili;
- in data 05.12.2023 si è recata presso la Direzione Provinciale di Siracusa – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare per effettuare e concludere Ispezione ipotecaria dei beni immobili;
- in data 07.12.2023 si è recata presso gli uffici comunali di Augusta, per ritirare parte di documentazione informativa su Convenzione edilizia dei beni immobili, richiesta telematicamente in data 13.10.2022, in data 29-11-2023 e in data 04-12-2023.

4. STIMA DEI BENI IMMOBILI

4.I. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI

4.Ia. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 35 P.LLA 631 SUB. 10.

L’unità immobiliare in questione consiste in un appartamento facente parte di un edificio, catastalmente dichiarata come “abitazioni di tipo civile”, sita in Augusta (SR) in via Padre Puglisi n. SNC, Scala A Interno 1, al piano primo.



Presenta i seguenti dati catastali:

Descrizione	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catast.	Rendita €.
appartamento	35	631	10	A/2	1	6,5 vani	Tot 116 mq Tot escluse aree scoperte 111 mq	621,04
indirizzo	VIA PADRE PUGLISI N. SNC piano: 1 interno: 1 scala A							

Dal sopralluogo effettuato, l'immobile risulta essere sito al numero civico 15, risultano come pertinenze esclusive di ornamento dell'appartamento, un balcone a sbalzo con aggetto a sud-ovest del fabbricato sull'area cortiliva interna, un balcone in parte incassato ed in parte a sbalzo con aggetto a nord-est del fabbricato sull'area cortiliva interna, si hanno poi le parti comuni condominiali consistenti nel portico, nel portone d'ingresso, nell'androne, nel vano scala, nei vani ed impianti dell'ascensore e degli impianti in genere che servono l'intero edificio.

4.Ib. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 35 P.LLA 631 SUB. 6.

Il bene immobile in questione consiste in un box auto, catastalmente dichiarato come "..., rimesse e autorimesse", sito in Augusta (SR) in via Padre Puglisi n. SNC, al piano terra.

Presenta i seguenti dati catastali:

Descrizione	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catast.	Rendita €.
autorimessa	35	631	6	C/6	4	18 mq	Totale:20 mq	75.30
indirizzo	VIA PADRE PUGLISI N. SNC piano: T							

Dal sopralluogo effettuato il bene immobile risulta essere sito al numero civico 15, risulta quanto dichiarato al Nuovo Catasto Urbano di Siracusa, al box si accede dal lato nord-est del corpo di fabbrica, attraverso porta per ingresso pedonale e dal lato sud-ovest del corpo di fabbrica, attraverso anta basculante ad apertura manuale per ingresso carrabile, presenta pavimentazione, si ha presenza di impianto elettrico con contatore, presa elettrica e interruttore di accensione.

4.II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

4.IIa. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 35 P.LLA 631 SUB. 10.

Dal sopralluogo effettuato il bene in questione risulta consistere in un appartamento facente parte di un complesso condominiale residenziale di Edilizia Convenzionata - Agevolata, consistente

in tre blocchi edilizi disposti ortogonalmente alla via di accesso e paralleli tra di loro, ciascuno dei quali è costituito da due palazzine in linea, individuate con opportune lettere, con Concessione Edilizia n. 36 del 31-05-2004. L'intero complesso è inserito in un lotto raggiungibile da via Padre Puglisi, con ingresso sia pedonale che carrabile, con area cortiliva caratterizzata da zone a verde, aree destinate a parcheggio e strade interne.

La palazzina relativa all'appartamento in oggetto è individuata con il corpo Scala A, si sviluppa su quattro piani fuori terra, situata sul lato sinistro provenendo dall'ingresso all'intero complesso, al piano terra si hanno locali adibiti a box auto, locali serbatoi idrici e parcheggi esterni assegnati ai condomini. L'intero fabbricato risulta essere connesso verticalmente da corpo scala interno ed impianto di ascensore, si hanno impianti tecnologici consistenti in impianto acqua, impianto luce, gas naturale, solare termico e fotovoltaico, impianto telefonico, di ricezione TV, citofonico e di apriportone elettrico, oltre ad impianto di ascensore disposto al centro dell'intera palazzina, in cui per ogni piano si hanno due appartamenti. Il ctu ha contattato l'attuale amministratore condominiale il quale ha fornito tutte le informazioni richieste in data 14-11-2023 a mezzo Pec e ricevute in data 01-12-2023, riportate a seguire a pag. 13, pag.14, pag. 15 e pag. 16 della relazione e ad essa allegate.

La scrivente, in data 03-12-2023, ha inviato nuova PEC all'amministratore di condominio, chiedendo una precisazione sulle risposte ricevute, ossia se le informazioni in merito riguardavano il solo appartamento o includevano anche il box auto, non essendo stato ben specificato. La stessa, in data 05-12-2023, ha ricevuto risposta, tramite comunicazione telefonica, in cui è stato affermato che le risposte fornite, ai quesiti posti dal CTU, riguardano unitamente l'appartamento ed il box auto.

Dal punto di vista costruttivo, confermato dalla Relazione Tecnico-illustrativa del Progetto con C.E. allegata, esso presenta struttura portante in elevazione del tipo intelaiato con travi e pilastri in C.A. formanti telai a maglie chiuse sia nei piani verticali che in quelli orizzontali, solai misti in cemento armato e laterizio, murature esterne a doppia parete con intercapedine, tramezzature interne in mattoni forati, copertura del tipo a terrazza praticabile; sul prospetto nord-est si ha il portone di ingresso ai vari appartamenti dei piani superiori.

L'area urbana risulta nella località Monte Tauro, a circa 2.60 chilometri dal Comune di Augusta, dunque periferica rispetto al centro della città ma caratterizzata da arterie di connessione con il territorio circostante, è fornita di servizi di urbanizzazione primaria (fognatura, rete idrica ...), secondaria (scuole, linee di autobus...) e terziaria (negozi, supermercati ...), risulta essere attraversata da Via Barone Zuppello, viabilità di collegamento in direzione nord-ovest sud-est, da tale via si imbecca sulla sinistra la via S. Randone, proseguendo poi sulla destra per via Padre Puglisi sino al numero civico 15.

L'area interessata è compresa nel Piano Attuativo n. 3, P.d.Z. ex legge 167/62, comparto "F" previsto dalla Variante al P.R.G. adottato con deliberazione commissariale n. 52/88 (come riportato nella Convenzione Edilizia a pag. 2).

L'unità immobiliare oggetto di causa è stata realizzata tramite un Programma Costruttivo di edilizia agevolata convenzionata per n. 36 alloggi, è collocata al piano primo della Palazzina A, consiste in un appartamento con vista principale sul lato cortile interno, presenta in pianta una forma pressochè rettangolare che si sviluppa in un unico vano che funge da ingresso/salone, dal quale sulla destra si giunge al vano cucina/soggiorno dal quale si accede ad un balcone in parte incassato e in parte a sbalzo e ad un piccolo ripostiglio finestrato. Ritornando al vano ingresso/salone, da qui si accede sia ad un balcone a sbalzo con affaccio su area cortile interna, sia

al corridoio che si sviluppa in direzione est-ovest, dal corridoio si può accedere, in senso antiorario, al vano adibito a servizio igienico principale, ad una camera da letto doppia, al servizio igienico secondario (doppio servizio) e ad due camera da letto singole. L'appartamento presenta un'altezza interna utile di 2.78, si presenta in un buono stato conservativo, vi sono però alcuni vani in cui sono presenti tracce di umidità da fenomeno di condensa in alcune porzioni di intonaco tra soffitto e pareti, come riportato in documentazione fotografica, è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione e con terminali di erogazione di tipo radiatore, impianto di climatizzazione estiva tramite condizionatori aria-aria, si ha impianto fotovoltaico e solare termico, i servizi igienici sono forniti di termoarredo; l'appartamento è fornito di serramenti con telaio in alluminio e vetro camera doppio, con persiane esterne. Sono stati eseguiti lavori di efficientamento energetico con l'ausilio del Superbonus 110%.

Come pocanzi affermato, il bene immobile rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata, ragion per cui si indica quanto segue:

1. Contenuto della convenzione.

La Convenzione Urbanistica è del 17-03-2004 al n. 60071 del Repertorio e al n. 14715 della Raccolta, Notaio Dott. Sergio Marciano, tra il Comune di Augusta e la ditta individuale “ [REDACTED] ”.

“... l'impresa [REDACTED] con decreto del Dipartimento Regionale dei LL.PP. dell'8/8/2001 è stata ammessa ai benefici dell'edilizia agevolata-convenzionata, ai sensi della legge 11/3/1988 n. 67, per la realizzazione in Augusta di n. 40 alloggi; ... con la deliberazione consiliare n. 100 sopra citata, è stata individuata, ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale siciliana del 6/4/1996 n. 22, l'area da assegnare, in diritto di proprietà, all'impresa “ [REDACTED] ”, occorrente per la realizzazione di un Programma Costruttivo di edilizia agevolata convenzionata per n. 36 alloggi; ...”.

“... Art. 1) Il Comune di Augusta, in forza del presente atto, concede ora per allora, all'impresa [REDACTED], che accetta, ed ai suoi aventi causa, il diritto di proprietà sulle aree site in territorio di Augusta, c.da M. Tauro loc. Pulcito, meglio individuate nelle premesse, aventi un'estensione complessiva di circa mq 8.075, di cui mq 3.871 circa per il lotto residenziale e mq 4.204 circa per le urbanizzazioni, in conformità al Programma Costruttivo approvato dal Consiglio Comunale con la deliberazione sopra citata e dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con D. Dir n. 1268 del 4/11/2003 che unitamente ai suoi allegati ...”

(Si produce in atti nel fascicolo telematico della procedura, l'intero contenuto della Convenzione).

2. Trascrizione della convenzione.

Da quanto riportato nella Convenzione Urbanistica allegata, quest'ultima è stata registrata ad Augusta il 22-03-2004 al n. 496.

Da Ispezione ipotecaria effettuata in data 01.12.2023 e 05.12.2023, presso la Direzione Provinciale di Siracusa – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Conservatoria dei registri immobiliari, la Convenzione non risulta essere stata trascritta.

3. Limiti indicati nella convenzione (ad es. prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP).
- “... Art. 7) Gli alloggi realizzati possono essere assegnati in locazione secondo le disposizioni vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica. Gli alloggi possono essere locati solo agli aventi diritto in possesso dei requisiti richiesti dalle specifiche leggi e/o decreti nazionali o regionali di finanziamento o in assenza, dei requisiti richiesti dalle norme generali per l’edilizia economica e popolare. Il canone di locazione degli alloggi sarà computato ai sensi della L. 392/1978 e successive modificazioni ed integrazioni e sarà soggetto a revisione periodica nei modi e nei termini previsti nella legge medesima. Per il canone annuo di locazione di ciascun alloggio e delle relative pertinenze e l’eventuale revisione periodica si fa anche riferimento a quanto scritto nel Decreto del ministero dei Lavori Pubblici 05/08/1994 “Criteri e modalità per la definizione del valore dei contributi in materia di edilizia agevolata”, pubblicato sulla G.U.R.I. n. 194, serie generale, del 20/08/1994, odì altre norme emanate o emande. ... Alla data odierna è in vigore il Decreto Ministeriale 05/08/1994, pubblicato sulla G.U.R.I. n. 194 del 20/08/1994, serie generale, ed il Decreto Assessorato LL.PP. 23/7/1998, pubblicato nella G.U.R.S. n. 56, parte I, del 31/10/1998, per cui il costo totale dell’intervento al mq. viene determinato in € 713,95, come da relazione finanziaria allegata alla relazione tecnica illustrativa. Tale importo dovrà essere aggiornato in base agli indici ISTAT relativi al costo di costruzione di un fabbricato residenziale, dalla data di entrata in vigore del decreto LL.PP. 23/7/1998, preso a base dei costi, a quello di stipula dell’atto di vendita. Quindi, il prezzo di cessione degli alloggi potrà subire variazioni, qualora, nel frattempo intervengano, ai sensi della Legge 05/08/1978 n. 457 ed in particolare l’articolo 3 lettera “n”, l’art. 4 lettera “g”, gli articoli 42 e 43, ed altre norme emanate ed emanande, aggiornamenti dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale. Gli acquirenti degli alloggi dovranno possedere i requisiti previsti dalle leggi vigenti per l’acquisto di alloggi economici e popolari. ... Gli acquirenti degli alloggi costruiti sulle aree oggetto della presente convenzione non potranno a nessun titolo alienarne la proprietà o costituire su di essa diritti reali di godimento per un periodo di 10 anni dalla data di rilascio del certificato di abitabilità. Decorso tale periodo l’alienazione o la costruzione di diritti reali può avvenire esclusivamente a favore dei soggetti aventi i requisiti previsti dalle leggi vigenti per l’acquisto o l’assegnazione di alloggi economici e popolari. ... Dopo 20 anni dal rilascio del certificato di abitabilità, il proprietario dell’alloggio potrà trasferirne la proprietà a chiunque, con l’obbligo del pagamento a favore del Comune, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell’area al momento della alienazione ed il prezzo di acquisto, a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell’indice dei prezzi all’ingrosso calcolato dall’I.S.T.A.T. Detta differenza sarà valutata dall’Ufficio Tecnico Erariale e riscossa dall’atto della registrazione del contratto da parte del competente Ufficio del registro.”*
- La scrivente, in data 07-12-2023 si è recata presso gli uffici comunali per ritirare documentazione inerente l’adeguamento del prezzo massimo di cessione degli immobili oggetto di causa, prezzo pari ad € 143.108,56, come riportato in allegato.

4. 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).

Da Ispezione ipotecaria effettuata in data 01.12.2023, presso la Direzione Provinciale di Siracusa – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Conservatoria dei registri immobiliari, non risultano atti pubblici o scritture private autenticate, dopo che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, come dai riferimenti normativi riportati nel quesito del Decreto di nomina, di cui sopra.

5. 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).

La scrivente si riserva di integrare, tempestivamente alla ricezione, la risposta al quesito in quanto, alla data odierna, il Comune non ha fornito tale informazione richiesta, nonostante fosse stata inviata, a mezzo PEC, istanza in data 13-10-2022 e successivamente in data 29-11-2023. In seguito a continui ed inutili tentativi nel poter comunicare telefonicamente con l'ufficio specifico, in data 07-12-2023 si è recata personalmente presso la sede comunale per sollecitare la situazione ed è stato risposto che si doveva ripresentare nuovamente opportuna istanza e che si sarebbe ricevuta relativa risposta al quesito in tempi non compatibili con la data ultima di deposito. La scrivente invierà nuovamente istanza documentale, sollecitando di ricevere tale risposta con massima urgenza.

4.IIb. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 35 P.LLA 631 SUB. 6.

Dal sopralluogo effettuato il bene immobile in questione risulta consistere in un box auto facente parte di un complesso condominiale residenziale di Edilizia Convenzionata - Agevolata, consistente in tre blocchi edilizi disposti ortogonalmente alla via di accesso e paralleli tra di loro, ciascuno dei quali è costituito da due palazzine in linea, individuate con opportune lettere, con Concessione Edilizia n. 36 del 31-05-2004. L'intero complesso è inserito in un lotto raggiungibile da via Padre Puglisi, con ingresso sia pedonale che carrabile, con area cortiliva caratterizzata da zone a verde, aree destinate a parcheggio e strade interne.

La palazzina relativa al box auto in oggetto è individuata con il corpo Scala A, si sviluppa su quattro piani fuori terra, situata sul lato sinistro provenendo dall'ingresso all'intero complesso, al piano terra si hanno, appunto, locali adibiti a box auto, locali serbatoi idrici e parcheggi esterni assegnati ai condomini. L'intero fabbricato risulta essere connesso verticalmente da corpo scala interno ed impianto di ascensore, si hanno impianti tecnologici consistenti in impianto acqua, impianto luce, gas naturale, solare termico e fotovoltaico, impianto telefonico, impianto ricezione TV, citofonico e di apriportone elettrico, oltre ad impianto di ascensore disposto al centro dell'intera palazzina, in cui per ogni piano si hanno due appartamenti. Il ctu ha contattato l'attuale amministratore condominiale il quale ha fornito tutte le informazioni richieste in data 14-11-2023 a

mezzo Pec e ricevute in data 01-12-2023, riportate a seguire a pag. 13, pag.14, pag. 15 e pag. 16 della relazione e ad essa allegate.

La scrivente, in data 03-12-2023, ha inviato nuova PEC all'amministratore di condominio, chiedendo una precisazione sulle risposte ricevute, ossia se le informazioni in merito riguardavano il solo appartamento o includevano anche il box auto, non essendo stato ben specificato. La stessa, in data 05-12-2023, ha ricevuto risposta, tramite comunicazione telefonica, in cui è stato affermato che le risposte fornite, ai quesiti posti dal CTU, riguardano unitamente l'appartamento ed il box auto.

Dal punto di vista costruttivo, confermato dalla Relazione Tecnico-illustrativa del Progetto con C.E. allegata, esso presenta struttura portante in elevazione del tipo intelaiato con travi e pilastri in C.A. formanti telai a maglie chiuse sia nei piani verticali che in quelli orizzontali, solai misti in cemento armato e laterizio, murature esterne a doppia parete con intercapedine, tramezzature interne in mattoni forati, copertura del tipo a terrazza praticabile; sul prospetto nord-est si ha il portone di ingresso ai vari appartamenti dei piani superiori.

L' area urbana risulta nella località Monte Tauro, a circa 2.60 chilometri dal Comune di Augusta, dunque periferica rispetto al centro della città ma caratterizzata da arterie di connessione con il territorio circostante, è fornita di servizi di urbanizzazione primaria (fognatura, rete idrica ...), secondaria (scuole, linee di autobus...) e terziaria (negozi, supermercati ...), risulta essere attraversata dal Via Barone Zuppello, viabilità di collegamento in direzione nord-ovest sud-est, da tale via si imbecca sulla sinistra la via S. Randone, proseguendo poi sulla destra per via Padre Puglisi sino al numero civico 15.

L'area interessata è compresa nel Piano Attuativo n. 3, P.d.Z. ex legge 167/62, comparto "F" previsto dalla Variante al P.R.G. adottato con deliberazione commissariale n. 52/88 (come riportato nella Convenzione Edilizia a pag. 2).

L'unità immobiliare oggetto di causa è stata realizzata tramite un Programma Costruttivo di edilizia agevolata convenzionata per n. 36 alloggi, è collocata al piano terra del corpo di fabbrica A, consiste in un box auto, presenta in pianta una forma rettangolare con altezza interna utile di 2.56 m, l'intera struttura è in C.A., si ha rifinitura interna delle pareti con intonaco a civile, piano di calpestio con pavimentazione in piastrelle monocottura e soffitto anch'esso intonacato a civile. Si accede dal lato sud-ovest del corpo di fabbrica tramite unica anta metallica del tipo basculante per ingresso carrabile, si accede dal lato nord-est tramite porta metallica a battente per ingresso pedonale, si ha la presenza di impianto elettrico con quadro elettrico e sottostanti interruttore di accensione e presa elettrica, punto luce interno. Per quanto riguarda lo stato conservativo, alcune porzioni di parete in prossimità del battiscopa, presentano uno stato manutentivo scarso con la presenza di aree ammalorate da umidità di risalita, caratterizzata da parziale distaccamento dello strato di intonaco. Il vano confina a nord-est con portico condominiale, a sud-ovest con cortile condominiale, a nord-ovest con altro box auto esterno alla Procedura, e a sud-est con area androne e corpo scala condominiali.

Come pocanzi affermato, il bene immobile rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata, ragion per cui si indica quanto segue:

1. Contenuto della convenzione.

La Convenzione Urbanistica è del 17-03-2004 al n. 60071 del Repertorio e al n. 14715 della Raccolta, Notaio Dott. Sergio Marciano, tra il Comune di Augusta e la ditta individuale [REDACTED].

“... l'impresa [REDACTED] con decreto del Dipartimento Regionale dei LL.PP. dell'8/8/2001 è stata ammessa ai benefici dell'edilizia agevolata-convenzionata, ai sensi della legge 11/3/1988 n. 67, per la realizzazione in Augusta di n. 40 alloggi; ... con la deliberazione consiliare n. 100 sopra citata, è stata individuata, ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale siciliana del 6/4/1996 n. 22, l'area da assegnare, in diritto di proprietà, all'impresa [REDACTED], occorrente per la realizzazione di un Programma Costruttivo di edilizia agevolata convenzionata per n. 36 alloggi; ...”.

“... Art. 1) Il Comune di Augusta, in forza del presente atto, concede ora per allora, all'impresa [REDACTED], che accetta, ed ai suoi aventi causa, il diritto di proprietà sulle aree site in territorio di Augusta, c.da M. Tauro loc. Pulcito, meglio individuate nelle premesse, aventi un'estensione complessiva di circa mq 8.075, di cui mq 3.871 circa per il lotto residenziale e mq 4.204 circa per le urbanizzazioni, in conformità al Programma Costruttivo approvato dal Consiglio Comunale con la deliberazione sopra citata e dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con D. Dir n. 1268 del 4/11/2003 che unitamente ai suoi allegati ...”

(Si produce in atti nel fascicolo telematico della procedura, l'intero contenuto della Convenzione).

2. Trascrizione della convenzione.

Da quanto riportato nella Convenzione Urbanistica allegata, quest'ultima è stata registrata ad Augusta il 22-03-2004 al n. 496.

Da Ispezione ipotecaria effettuata in data 01.12.2023 e 05.12.2023, presso la Direzione Provinciale di Siracusa – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Conservatoria dei registri immobiliari, la Convenzione non risulta essere stata trascritta.

3. Limiti indicati nella convenzione (ad es. prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP).

“... Art. 7) Gli alloggi realizzati possono essere assegnati in locazione secondo le disposizioni vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica. Gli alloggi possono essere locati solo agli aventi diritto in possesso dei requisiti richiesti dalle specifiche leggi e/o decreti nazionali o regionali di finanziamento o in assenza, dei requisiti richiesti dalle norme generali per l'edilizia economica e popolare. Il canone di locazione degli alloggi sarà computato ai sensi della L. 392/1978 e successive modificazioni ed integrazioni e sarà soggetto a revisione periodica nei modi e nei termini previsti nella legge medesima. Per il canone annuo di locazione di ciascun alloggio e delle relative pertinenze e l'eventuale revisione periodica si fa anche riferimento a quanto scritto nel Decreto del ministero dei Lavori Pubblici 05/08/1994 “Criteri e modalità per la definizione del valore dei contributi in materia di edilizia agevolata”, pubblicato sulla G.U.R.I. n. 194, serie generale, del 20/08/1994, odi altre norme emanate o emanate. ... Alla data odierna è in vigore il Decreto Ministeriale 05/08/1994, pubblicato sulla G.U.R.I. n. 194 del 20/08/1994, serie generale, ed il Decreto Assessorato LL.PP. 23/7/1998, pubblicato nella G.U.R.S. n. 56, parte I, del 31/10/1998, per cui il costo totale dell'intervento al mq. viene determinato in € 713,95, come da relazione finanziaria allegata alla relazione tecnica illustrativa. Tale importo dovrà essere aggiornato in base

agli indici ISTAT relativi al costo di costruzione di un fabbricato residenziale, dalla data di entrata in vigore del decreto LL.PP. 23/7/1998, preso a base dei costi, a quello di stipula dell'atto di vendita. Quindi, il prezzo di cessione degli alloggi potrà subire variazioni, qualora, nel frattempo intervengano, ai sensi della Legge 05/08/1978 n. 457 ed in particolare l'articolo 3 lettera "n", l'art. 4 lettera "g", gli articoli 42 e 43, ed altre norme emanate ed emanande, aggiornamenti dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale. Gli acquirenti degli alloggi dovranno possedere i requisiti previsti dalle leggi vigenti per l'acquisto di alloggi economici e popolari. ... Gli acquirenti degli alloggi costruiti sulle aree oggetto della presente convenzione non potranno a nessun titolo alienarne la proprietà o costituirne su di essa diritti reali di godimento per un periodo di 10 anni dalla data di rilascio del certificato di abitabilità. Decorso tale periodo l'alienazione o la costruzione di diritti reali può avvenire esclusivamente a favore dei soggetti aventi i requisiti previsti dalle leggi vigenti per l'acquisto o l'assegnazione di alloggi economici e popolari. ... Dopo 20 anni dal rilascio del certificato di abitabilità, il proprietario dell'alloggio potrà trasferirne la proprietà a chiunque, con l'obbligo del pagamento a favore del Comune, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento della alienazione ed il prezzo di acquisto, a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'I.S.T.A.T. Detta differenza sarà valutata dall'Ufficio Tecnico Erariale e riscossa dall'atto della registrazione del contratto da parte del competente Ufficio del registro. ”.

La scrivente, in data 07-12-2023 si è recata presso gli uffici comunali per ritirare documentazione inerente l'adeguamento del prezzo massimo di cessione degli immobili oggetto di causa, prezzo pari ad € 143.108,56, come riportato in allegato.

4. 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).

Da Ispezione ipotecaria effettuata in data 01.12.2023, presso la Direzione Provinciale di Siracusa – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Conservatoria dei registri immobiliari, non risultano atti pubblici o scritture private autenticate, dopo che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, come dai riferimenti normativi riportati nel quesito del Decreto di nomina, di cui sopra.

5. 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).

La scrivente si riserva di integrare, tempestivamente alla ricezione, la risposta al quesito in quanto, alla data odierna, il Comune non ha fornito tale informazione richiesta, nonostante fosse stata inviata, a mezzo PEC, istanza in data 13-10-2022 e successivamente in data 29-11-2023. In seguito a continui ed inutili tentativi nel poter comunicare telefonicamente con l'ufficio specifico, in data 07-12-2023 si è recata

personalmente presso la sede comunale per sollecitare la situazione ed è stato risposto che si doveva ripresentare nuovamente opportuna istanza e che si sarebbe ricevuta relativa risposta al quesito in tempi non compatibili con la data ultima di deposito. La scrivente invierà nuovamente istanza documentale, sollecitando di ricevere tale risposta con massima urgenza.

4.III. INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI

4.IIIa. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 35 P.LLA 631 SUB. 10.

Il bene immobile in questione risulta di proprietà esclusiva della parte debitrice, è stato venduto ai sigg. [REDACTED] attraverso atto di compravendita con n. 66475 di Repertorio, n. 18605 di Raccolta, in data 21 dicembre 2007, notaio in Augusta dott. Sergio Marciano, la cui copia è riportata in allegato.

Dal sopralluogo effettuato in data 04-11-2022 il ctu ha verificato che l'appartamento in oggetto risulta essere occupato da inquilini con regolare contratto di affitto, come da verbale del Custode Giudiziario.

4.IIIb. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 35 P.LLA 631 SUB. 6.

Il bene immobile in questione risulta di proprietà esclusiva della parte debitrice, è stato venduto ai sigg. [REDACTED] attraverso atto di compravendita con n. 66475 di Repertorio, n. 18605 di Raccolta, in data 21 dicembre 2007, notaio in Augusta dott. Sergio Marciano, la cui copia è riportata in allegato.

4.IV. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.IVa. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 35 P.LLA 631 SUB. 10.

- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- non vi sono vincoli connessi al suo carattere storico-artistico;
- non vi sono diritti demaniali;
- decreto ingiuntivo n. 626/2022 del Giudice di Pace di Siracusa, la quota a carico dei coniugi [REDACTED] è di euro 3.153,06, come da informazioni ricevute da amministratore di condominio, riportate in allegato;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali.

4.IVb. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 35 P.LLA 631 SUB. 6.

- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- non vi sono vincoli connessi al suo carattere storico-artistico;
- non vi sono diritti demaniali;
- decreto ingiuntivo n. 626/2022 del Giudice di Pace di Siracusa, la quota a carico dei coniugi [REDACTED] è di euro 3.153,06, come da informazioni ricevute da amministratore di condominio, riportate in allegato;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali.

4.V. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

4.Va. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 35 P.LLA 631 SUB. 10.

Come da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale e da ispezione ipotecaria, si riporta quanto segue:

- Iscrizione ipotecaria ai nn. 5740/18313 del 21-07-2005 a garanzia di mutuo in favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa frazionato con atto in Notaio Marciano Sergio del 7.12.2008 annotata di frazionamento in data 12.12.2007 al n. 3924 quota mutuo n. 1;
- Iscrizione giudiziale ai nn. 16223/1528 del 14.10.2014 in favore della Banca Agricola Popolare di RG.
- Trascrizione del 05/12/2019 – Registro Particolare 16997 Registro Generale 21660 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 4398 del 21/11/2019 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

4.Vb. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 35 P.LLA 631 SUB. 6.

Come da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale e da ispezione ipotecaria, si riporta quanto segue:

- Iscrizione ipotecaria ai nn. 5740/18313 del 21-07-2005 a garanzia di mutuo in favore della Banca Agricola Popolare di RG frazionato con atto in Notaio Marciano Sergio del 7.12.2008 annotata di frazionamento in data 12.12.2007 al n. 3924 quota mutuo n. 1;
- Iscrizione giudiziale ai nn. 16223/1528 del 14.10.2014 in favore della Banca Agricola Popolare di RG.
- Trascrizione del 05/12/2019 – Registro Particolare 16997 Registro Generale 21660 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 4398 del 21/11/2019 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:

a. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 35 P.LLA 631 SUB. 10.

- non vi è l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà come dimostrato da "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale..." del fascicolo telematico e dall'atto di compravendita con n. 66475 di Repertorio, n. 18605 di Raccolta, in data 21 dicembre 2007, notaio in Augusta dott. Sergio Marciano, riportato in allegato;
- vi sono spese fisse di gestione e manutenzione, riferite all'anno 2023, di € 50,00 euro mensili, come da informazioni ricevute da amministratore di condominio, riportate in allegato e meglio specificate in seguito a comunicazione telefonica in data 05-12-23;
- vi sono spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute, come da informazioni ricevute da amministratore di condominio, riportate in allegato, ossia "... nell' anno 2021 sono stati deliberati i lavori di manutenzione straordinaria con l'utilizzo del bonus 110 e sconto in fattura salvo la quota di € 3.153,06 a carico dell'immobile in questione, non pagati dai proprietari e per le cui somme è stato chiesto e ottenuto decreto ingiuntivo n. 626/2022 del Giudice di Pace di Siracusa...".



- vi sono spese condominiali dovute al 01/12/2023 di € 5.022,21, come da informazioni ricevute da amministratore di condominio, riportate in allegato;
- vi è pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato in atto, come da informazioni ricevute da amministratore di condominio, riportate in allegato, ossia *decreto ingiuntivo n. 626/2022 del Giudice di Pace di Siracusa*, la quota a carico dei coniug [REDACTED] è di euro 3.153,06.

b. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 35 P.LLA 631 SUB. 6.



- non vi è l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà come dimostrato da "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale..." del fascicolo telematico e dall'atto di compravendita con n. 66475 di Repertorio, n. 18605 di Raccolta, in data 21 dicembre 2007, notaio in Augusta dott. Sergio Marciano, riportato in allegato;
- vi sono spese fisse di gestione e manutenzione, riferite all'anno 2023, di € 50,00 euro mensili, come da informazioni ricevute da amministratore di condominio, riportate in allegato e meglio specificate in seguito a comunicazione telefonica in data 05-12-23;
- vi sono spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute, come da informazioni ricevute da amministratore di condominio, riportate in allegato, ossia "*... nell' anno 2021 sono stati deliberati i lavori di manutenzione straordinaria con l'utilizzo del bonus 110 e sconto in fattura salvo la quota di € 3.153,06 a carico dell'immobile in questione, non pagati dai proprietari e per le cui somme è stato chiesto e ottenuto decreto ingiuntivo n. 626/2022 del Giudice di Pace di Siracusa...*".
- vi sono spese condominiali dovute al 01/12/2023 di € 5.022,21, come da informazioni ricevute da amministratore di condominio, riportate in allegato;
- vi è pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato in atto, come da informazioni ricevute da amministratore di condominio, riportate in allegato, ossia *decreto ingiuntivo n. 626/2022 del Giudice di Pace di Siracusa*, la quota a carico dei coniug [REDACTED] è di euro 3.153,06.



4.VI. REGOLARITÀ DEI BENI IMMOBILI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

4.VI.a. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 35 P.LLA 631 SUB. 10.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del V° SETTORE – URBANISTICA del Comune di Augusta è stato possibile risalire alla documentazione richiesta riguardante il bene immobile oggetto di pignoramento, ossia:

1. Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 36 del 31 Mag. 2004;
2. Relazione Tecnico –Illustrativa “Progetto per la realizzazione di n. 36 Alloggi di Edilizia Convenzionata-Agevolata Imprese (Legge n. 457/78) in Augusta c.da Monte Tauro Loc. Pulcito”;
3. Elaborato grafico Tav.1 “Progetto per la realizzazione di n. 36 Alloggi di Edilizia Convenzionata-Agevolata Imprese (Legge n. 457/78) in Augusta c.da Monte Tauro Loc. Pulcito”, “Estratti di Mappa, Aerofotogrammetrico e Planimetria Generale”;
4. Elaborato grafico Tav.2 “Progetto per la realizzazione di n. 36 Alloggi di Edilizia Convenzionata-Agevolata Imprese (Legge n. 457/78) in Augusta c.da Monte Tauro Loc. Pulcito”, “Piante Piano Terra, Calcolo planivolumetrico, Verifica parcheggi (Legge n° 122/89)”;
5. Elaborato grafico Tav.3 “Progetto per la realizzazione di n. 36 Alloggi di Edilizia Convenzionata-Agevolata Imprese (Legge n. 457/78) in Augusta c.da Monte Tauro Loc. Pulcito”, “Piante Piano Tipo, Calcolo super. Utile (Su) e super. non resid. (Snr), Tabella delle aperture esterne”;
6. Elaborato grafico Tav.4 “Progetto per la realizzazione di n. 36 Alloggi di Edilizia Convenzionata-Agevolata Imprese (Legge n. 457/78) in Augusta c.da Monte Tauro Loc. Pulcito”, “Piante copertura e Sezione”;
7. Elaborato grafico Tav.5 “Progetto per la realizzazione di n. 36 Alloggi di Edilizia Convenzionata-Agevolata Imprese (Legge n. 457/78) in Augusta c.da Monte Tauro Loc. Pulcito”, “Prospetti”;
8. Comunicazione Opere Interne del 19-09-2007 ai sensi dell’art. 9 L.R. n. 37/1985;
9. Relazione Tecnica Asseverata con elaborati grafici riportanti le planimetrie, sulla variazione di opere interne, ai sensi dell’art. 9 della L.R. 10 Agosto 1985 n. 37;
10. Certificato di Abitabilità in data 06/06/2008, P.E. n. 34/04;

In seguito al sopralluogo effettuato in data 04/11/2022, l'Esperto Stimatore ha potuto verificare la corrispondenza o meno, di quanto rilevato, sia con la planimetria catastale che con gli elaborati grafici dei Progetti della Concessione Edilizia e della Comunicazione Opere Interne, pocanzi menzionati.

Dallo studio di tali documenti e dai sopralluoghi effettuati è stato possibile prendere visione di una complessiva corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto dichiarato nella documentazione sia per quanto riguarda la distribuzione interna dell'unità immobiliare che i prospetti esterni; l'unica difformità riscontrata è stata rispetto alla documentazione grafica della Concessione Edilizia consistente nella presenza nella realtà di un tramezzo nel vano cucina/soggiorno per creare un piccolo ripostiglio/lavanderia, non riportato nell'Elaborato grafico della Tav.3, mentre risulta nella

documentazione catastale. Tale difformità è stata successivamente regolarizzata attraverso opportuna Comunicazione di Opere Interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 37/1985, in cui sono state riportate le variazioni interne apportate all'immobile in oggetto, rispetto alle tavole progettuali della C.E. del 2004.

L'Esperto Stimatore ha verificato, presso gli opportuni uffici, la presenza del certificato di abitabilità/agibilità del bene immobile in questione rilasciata il 06-06-2008 denominata "Certificato di Abitabilità" in cui si riporta che "Il Dirigente del IV Settore vista la domanda presentata in data 04/12/2007 prot. n. 29543/4484 dal Sig. ██████████ per conto dell'omonima Impresa, tendente ad ottenere l'autorizzazione di Abitabilità di una costruzione di n. 36 alloggi in 6 palazzine (A-B-C-D-E-F) sita in questo Comune in Via Padre Puglisi, 15/19 ... CERTIFICA ad ogni effetto di legge, L'ABITABILITÀ di una costruzione di n. 36 alloggi in 6 palazzine (A-B-C-D-E-F) sita in questo Comune in via Padre Puglisi, 15/19 (ex C/da M.te Tauro Loc. Pulcito) su terreno distinto al Catasto al foglio n. 35 particelle nn. 611-614 (ex 33-333). La suddivisione dei vani per ciascuna palazzina è la seguente:

- Piano Terra: n. 6 box auto; n. 2 locali serbatoi + portico; androne;
- Piano Primo: n. 10 vani; n. 1 ripostiglio; n. 2 vani wc;
- Piano Secondo: n. 10 vani; n. 1 ripostiglio; n. 2 vani wc;
- Piano Terzo: n. 10 vani; n. 1 ripostiglio; n. 2 vani wc."

4.VI.b. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 35 P.LLA 631 SUB. 6.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del V° SETTORE – URBANISTICA del Comune di Augusta è stato possibile risalire alla documentazione richiesta riguardante il bene immobile oggetto di pignoramento, ossia:

11. Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 36 del 31 Mag. 2004;
12. Relazione Tecnico –Illustrativa "Progetto per la realizzazione di n. 36 Alloggi di Edilizia Convenzionata-Agevolata Imprese (Legge n. 457/78) in Augusta c.da Monte Tauro Loc. Pulcito";
13. Elaborato grafico Tav.1 "Progetto per la realizzazione di n. 36 Alloggi di Edilizia Convenzionata-Agevolata Imprese (Legge n. 457/78) in Augusta c.da Monte Tauro Loc. Pulcito", "Estratti di Mappa, Aerofotogrammetrico e Planimetria Generale";
14. Elaborato grafico Tav.2 "Progetto per la realizzazione di n. 36 Alloggi di Edilizia Convenzionata-Agevolata Imprese (Legge n. 457/78) in Augusta c.da Monte Tauro Loc. Pulcito", "Piante Piano Terra, Calcolo planivolumetrico, Verifica parcheggi (Legge n° 122/89)";
15. Elaborato grafico Tav.3 "Progetto per la realizzazione di n. 36 Alloggi di Edilizia Convenzionata-Agevolata Imprese (Legge n. 457/78) in Augusta c.da Monte Tauro Loc. Pulcito", "Piante Piano Tipo, Calcolo super. Utile (Su) e super. non resid. (Snr), Tabella delle aperture esterne";
16. Elaborato grafico Tav.4 "Progetto per la realizzazione di n. 36 Alloggi di Edilizia Convenzionata-Agevolata Imprese (Legge n. 457/78) in Augusta c.da Monte Tauro Loc. Pulcito", "Piante copertura e Sezione";

17. Elaborato grafico Tav.5 *“Progetto per la realizzazione di n. 36 Alloggi di Edilizia Convenzionata-Agevolata Imprese (Legge n. 457/78) in Augusta c.da Monte Tauro Loc. Pulcito”, “Prospetti”;*
18. Certificato di Abitabilità in data 06/06/2008, P.E. n. 34/04.

In seguito al sopralluogo effettuato in data 11/11/2022, l'Esperto Stimatore ha potuto verificare la corrispondenza o meno, di quanto rilevato, sia con la planimetria catastale che con gli elaborati grafici dei Progetti di Concessione Edilizia, pocanzi menzionati.

Dallo studio di tali documenti e dal sopralluogo effettuato è stato possibile prendere visione di una complessiva corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto dichiarato nella documentazione sia per quanto riguarda la distribuzione interna dell'unità immobiliare che i prospetti esterni, sia rispetto alla documentazione catastale che alla documentazione urbanistico-edilizia.

L'Esperto Stimatore ha verificato presso gli opportuni uffici la presenza del certificato di abitabilità/agibilità del bene immobile in questione rilasciata il 06-06-2008 denominata *“Certificato di Abitabilità”* in cui si riporta che *“Il Dirigente del IV Settore vista la domanda presentata in data 04/12/2007 prot. n. 29543/4484 dal Sig. ██████████ per conto dell'omonima Impresa, tendente ad ottenere l'autorizzazione di Abitabilità di una costruzione di n. 36 alloggi in 6 palazzine (A-B-C-D-E-F) sita in questo Comune in Via Padre Puglisi, 15/19 ... CERTIFICA ad ogni effetto di legge, L'ABITABILITÀ di una costruzione di n. 36 alloggi in 6 palazzine (A-B-C-D-E-F) sita in questo Comune in via Padre Puglisi, 15/19 (ex C/da M.te Tauro Loc. Pulcito) su terreno distinto al Catasto al foglio n. 35 particelle nn. 611-614 (ex 33-333). La suddivisione dei vani per ciascuna palazzina è la seguente:*

- *Piano Terra: n. 6 box auto; n. 2 locali serbatoi + portico; androne;*
- *Piano Primo: n. 10 vani; n. 1 ripostiglio; n. 2 vani wc;*
- *Piano Secondo: n. 10 vani; n. 1 ripostiglio; n. 2 vani wc;*
- *Piano Terzo: n. 10 vani; n. 1 ripostiglio; n. 2 vani wc.”*

4.VIII. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

4.VIII.a. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 35 P.LLA 631 SUB. 10.

In data 01-12-2023 la scrivente ha ricevuto dall'Amministratore di Condominio, a mezzo PEC, copia di Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento, successivo ai lavori di efficientamento energetico avvenuti tramite Superbonus 110 %.

Di seguito si riassumono le principali caratteristiche di prestazione energetica dell'immobile, così come riportato nell'allegato APE:

- Classe Energetica Globale: A3
- Prestazione energetica globale: 47.51 kWh/m² anno
- Classe Energetica raggiungibile: A3
- Prestazione energetica raggiungibile: 41.84 kWh/m² anno.

La data di emissione dell'Attestato di Prestazione Energetica è il 09/08/2022 ed ha validità sino al 09/08/2032, come riportato nell'allegato.

4.IX. VALUTAZIONE DEI BENI.

4.IX.1. CALCOLO DELLE SUPERFICI DEI BENI IMMOBILI.

4.IX.1a. CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 35 P.LLA 631 SUB. 10.

Ambienti	Sup. netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Ingresso/salone	21.52	1	23.54	ottima	sufficiente
Corridoio	4.57	1	4.80	-	buona
Cucina/sogg.	18.43	1	20.93	ottima	buona
Ripostiglio/lav.	4.31	1	5.25	sufficiente	buona
Servizio igienico	7.30	1	8.87	ottima	ottima
Camera letto doppia	15.68	1	19.26	ottima	sufficiente
Servizio igienico	3.69		4.64	scarsa	buona
Camera letto singola	11.52	1	14.53	sufficiente	buona
Camera letto singola	9.30	1	10.74	sufficiente	buona
Balcone esposizione NE	10.78	0.30	0.30*10.78= 3.23	sufficiente	sufficiente
Balcone esposizione SO	5.08	0.30	0.30*5.08= 1.52	ottima	sufficiente
Totale Superficie Commerciale approssimata per difetto a			117.31 117.00		

4.IX.1b. CALCOLO DELLE SUPERFICI DEL BENE IMMOBILE SITO AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATO CON FOGLIO 35 P.LLA 631 SUB. 6.

Ambienti	Sup. netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Box	18.14	1	19.79	-	discreta
Totale Superficie Commerciale approssimata per eccesso a			20.00		

4.IX.2. CRITERI DI STIMA UTILIZZATI.

Da quanto riscontrato durante i sopralluoghi, da quanto appreso durante l'indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali, i beni immobili definiti catastalmente con sub. 10 e sub. 6, ossia appartamento al piano primo e box auto al piano terra, hanno maggiore vendibilità se non vengono separati, in quanto la zona urbana risulta principalmente residenziale e non vi è interesse ad acquistare un appartamento privo di box auto. Quest'ultimo, per la zona urbana in cui è inserito e per le dimensioni, non avrebbe molta appetibilità commerciale se non unito ad un appartamento, poiché non permetterebbe con facilità altre destinazioni d'uso, ragion per cui, ai fini della stima, si procede considerando i beni immobili separatamente ma con la consapevolezza della maggiore possibilità di vendita se considerati insieme.

4.IX.2a. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 35 P.LLA 631 SUB.10.

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari sia on line che sul territorio, consultato on line il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), consultato on line il servizio del Borsino Immobiliare, in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie di quello preso in esame, si ritiene di poter considerare un valore di mercato al mq di € **1.100,00**.

Il metodo di stima sintetico analizza i diversi elementi e le caratteristiche che determinano il valore di mercato di un immobile, nel caso specifico l'età, lo stato conservativo sia della singola unità immobiliare che dell'intero edificio in cui è inserita e i lavori di efficientamento energetico eseguiti con il Superbonus 110 %, risultano fattori determinanti per la valutazione finale del bene con opportuni coefficienti che incidono sulla stima.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è applicata la seguente formula:

$$V_c = \delta \times \Delta \times \Omega \times V_m \times S_c$$

Dove:

V_c = valore dell'unità commerciale da stimare;

δ = caratteristiche di attività, bacino di utenza, tipo di utenza e coerenza del taglio tipologico della zona ove è situata l'unità commerciale oggetto di stima;

Δ = caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione del contesto (edificio) in cui è inserita l'unità commerciale;

Ω = caratteristiche intrinseche dell'unità commerciale oggetto di stima;

V_m = valore medio di un'unità commerciale sita nel mercato in esame;

S_c = superficie commerciale.

Attribuendo ad ogni caratteristica intrinseca o estrinseca dell'immobile un **coefficiente correttivo** mediante la formula precedentemente descritta si determina il valore dell'immobile.

Calcolo dei coefficienti correttivi:

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = 0,83$$

$$\delta_1 = 0.92 \quad (\text{Zona: coeff centralità e vicinanza})$$

$$\delta_2 = 0,87 \quad (\text{Zona: coeff funzionalità})$$

$$\delta_3 = 1,04 \quad (\text{Zona: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\delta_4 = 1.00 \quad (\text{Zona: coeff sociale})$$

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = 1,07$$

$$\Delta_1 = 1,12 \quad (\text{Edificio: coeff contesto funzionale})$$

$$\Delta_2 = 0.94 \quad (\text{Edificio: coeff contesto estetico})$$

$$\Delta_3 = 1,02 \quad (\text{Edificio: coeff contesto sociale})$$

$$\Delta_4 = 1.00 \quad (\text{Edificio: coeff conservazione del contesto})$$

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 1,18$$

$$\Omega_1 = 1,25 \quad (\text{Abitazione: coeff funzionalità})$$

$$\Omega_2 = 1.25 \quad (\text{Abitazione: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Omega_3 = 0,81 \quad (\text{Abitazione: coeff posizione})$$

$$\Omega_4 = 0,95 \quad (\text{Abitazione: coeff dimensione})$$

$$\Omega_5 = 0.985 \quad (\text{Abitazione: coeff conservazione}).$$

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra di loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo di 1,05.

Tenuto conto che l'unità immobiliare è situata nella zona periferica del comune di Augusta (SR), con categoria catastale A/2, si può desumere che il prezzo medio di mercato per unità abitative simili a quella in esame (rilevato sul posto da indagini dirette) è di € 800,00 al mq.

Accertata la superficie commerciale dell'unità commerciale come segue:

superficie lorda:	112.56 x 100 %	=	112.56 mq
sup. balcone a NE	10.78 x 30%	=	3.23 mq
sup. balcone a SO	5.08 x 30%	=	<u>1.52 mq</u>
superficie commerciale		=	117.31 mq
approssimata a			117.00 mq

Avremo un valore dell'unità immobiliare:

€ 1.100/mq x mq 117.00 x 1,05 = € 135.135,00 approssimato per difetto a € 135.000,00.

STIMA ANALITICA

Per procedere nella stima del valore di mercato di un immobile urbano attraverso il procedimento analitico occorre conoscere il valore del saggio di capitalizzazione da utilizzare. Dalla seguente formula si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima V_m .

Si ha:

$$V_m = R_N / r$$

dove r è il saggio di capitalizzazione ed R_N è il reddito netto futuro, costante e posticipato.

Per il calcolo del saggio medio occorre applicare la seguente formula:

$$r_m = \Sigma R_i / \Sigma V_i$$

ΣR_i = sommatoria dei redditi netti futuri, relativi a fabbricati simili presi a riferimento

ΣV_i = sommatoria dei prezzi di mercato, reali recenti, relativi a fabbricati simili presi a confronto.

Si considerano detrazione per spese varie di manutenzione ammortamento, sfitti, inesigibilità, imposte fabbricati etc. complessivamente pari al 20 % del reddito lordo.

Nel caso in esame, per i valori ricavati durante l'indagine si è ottenuto il seguente saggio medio:

$$r_m = 4.39\%$$

mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 4.36\%$$

$$r_{max} = 4.41 \%$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Partendo dal saggio medio calcolato tramite indagine, si applica la seguente formula:

$$r = r_m + \Sigma A_i - \Sigma D_i$$

dove:

r_m = saggio medio

ΣA_i = sommatoria di tutte le cause ascendenti (che fanno salire il saggio) relative all'immobile;

ΣD_i = sommatoria di tutte le cause discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile;

Dai calcoli eseguiti la somma fra le cause ascendenti e discendenti prese in considerazione è pari a - 0.80.

Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 5.46 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a

$$r = 4.39 - 0.80 = 3.59 \%$$

Dalle indagini economiche di mercato effettuate sui canoni di affitto siti nella stessa zona con caratteristiche simili a quella in oggetto, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a € 400.

Si ha in definitiva:

- | | |
|---------------------------------|------------|
| 1) reddito annuo presunto | € 4.800,00 |
| 2) detrazione per spese varie | € 960,00 |
| 3) reddito annuo netto presunto | € 3.840,00 |

$$V_m = 3.840,00 / 3.59\% = 106.963,79 \text{ € approssimato per eccesso a € 107.000,00}$$

Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 3.59 %, si ottiene il valore di 107.000,00 €.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

Dalle stime sintetico-comparativa ed analitica si può attribuire all'oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (\text{€ } 135.000,00 + \text{€ } 107.000,00) = \text{€ } 121.000,00$$

Il più probabile valore venale è di € 121.000,00.

4.IX.2b. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 35 P.LLA 631 SUB. 6.

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari sia on line che sul territorio, consultato on line il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), consultato on line il servizio del Borsino Immobiliare, in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona per box auto aventi le stesse caratteristiche e tipologie di quello preso in esame, un simile stato di conservazione, si ritiene di poter considerare un valore di mercato al mq di € **580,00**.

Il metodo di stima sintetico analizza i diversi elementi e le caratteristiche che determinano il valore di mercato di un box auto, nel caso specifico la disponibilità effettiva di parcheggi in zona, la popolazione, la funzionalità e la morfologia del Comune, la tipologia e le caratteristiche del posto auto, risultano fattori determinanti per la valutazione finale del bene con opportuni coefficienti che incidono sulla stima.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è applicata la seguente formula:

$$V_p = k \times \delta \times \Delta \times V_m \times S_c$$

Dove:

V_p = valore posto auto;

k = disponibilità effettiva;

δ = popolazione, funzionalità e morfologia del Comune;

Δ = tipologia e caratteristiche del posto auto;

V_m = valore medio a mq;

S_c = superficie commerciale.

Attribuendo ad ogni caratteristica intrinseca o estrinseca dell'immobile un *coefficiente correttivo* mediante la formula precedentemente descritta si determina il valore dell'immobile.

Calcolo dei coefficienti correttivi:

$k = 0.80$ (Zona: disponibilità effettiva posto auto)

$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 = 0,84$

$\delta_1 = 0.80$ (Comune: popolazione)

$\delta_2 = 1,05$ (Comune: funzioni)

$\delta_3 = 1,00$ (Comune: morfologia)

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 = 1,17$$

$$\Delta_1 = 0,95 \quad (\text{posto auto: tipologia})$$

$$\Delta_2 = 1.23 \quad (\text{posto auto: caratteristiche})$$

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, al Comune e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra di loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo di 0,79.

Tenuto conto che l'unità immobiliare è situata nel comune di Augusta (SR), località Monte Tauro, con categoria catastale C/6, si può desumere che il prezzo medio di mercato box auto simili a quello in esame (rilevato sul posto da indagini dirette) è di € 580 al mq.

Accertata la superficie commerciale dell'unità commerciale come segue:

superficie lorda:	$19.79 \times 100 \%$	=	19.79 mq
superficie commerciale		=	19.79 mq
	approssimata per eccesso a		20.00 mq

Avremo un valore dell'unità immobiliare:

$$€ 580/\text{mq} \times 20.00 \text{ mq} \times 0,79 = € 9.164,00$$

approssimato per difetto a € 9.000,00

STIMA ANALITICA

Per procedere nella stima del valore di mercato di un immobile urbano attraverso il procedimento analitico occorre conoscere il valore del saggio di capitalizzazione da utilizzare. Dalla seguente formula si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima V_m .

Si ha:

$$V_m = R_N / r$$

dove r è il saggio di capitalizzazione ed R_N è il reddito netto futuro, costante e posticipato.

Per il calcolo del saggio medio occorre applicare la seguente formula:

$$r_m = \Sigma R_i / \Sigma V_i$$

ΣR_i = sommatoria dei redditi netti futuri, relativi a box auto simili presi a riferimento

ΣV_i = sommatoria dei prezzi di mercato, reali recenti, relativi a box auto simili presi a confronto.

Si considerano detrazione per spese varie di manutenzione ammortamento, sfitti, inesigibilità, imposte fabbricati etc. complessivamente pari al 20 % del reddito lordo.

Nel caso in esame, per i valori ricavati durante l'indagine si è ottenuto il seguente saggio medio:

$$r_m = 4.65\%$$

mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 4.55\%$$

$$r_{max} = 4.74\%$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Partendo dal saggio medio calcolato tramite indagine, si applica la seguente formula:

$$r = r_m + \Sigma A_i - \Sigma D_i$$

dove:

r_m = saggio medio

ΣA_i = sommatoria di tutte le cause ascendenti (che fanno salire il saggio) relative all'immobile;

ΣD_i = sommatoria di tutte le cause discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile;

Dai calcoli eseguiti la somma fra le cause ascendenti e discendenti prese in considerazione è pari a + 0.50.

Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 5.15 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a

$$r = 4.65 + 0.50 = 5.15\%$$

Dalle indagini economiche di mercato effettuate sui canoni di affitto siti nella stessa zona con caratteristiche simili a quella in oggetto, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a € 50,00.

Si ha in definitiva:

1) reddito annuo presunto	€ 600,00
2) detrazione per spese varie	€ 120,00
3) reddito annuo netto presunto	€ 480,00

$$V_m = € 480,00 / 5.15\% = 9.320,39 € \text{ approssimato per eccesso a } € 9.500,00$$

Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 5.15 %, si ottiene il valore di 9.500,00 €.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

Dalle stime sintetico-comparativa ed analitica si può attribuire all'oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (\text{€ } 9.000,00 + \text{€ } 9.500,00) = \text{€ } 9.250,00 \quad \text{appross. per eccesso a € } 9.500,00.$$

Il più probabile valore venale è di € 9.500,00.

4.IX.3. FONTI DI INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA.

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono le seguenti:

- Agenzia Immobiliare "Intese Immobiliari di Giancarlo D'Augusta & C." in corso Sicilia n. 156, Augusta;
- Agenzia Immobiliare "Agenzia Immobiliare Reale Casa" in viale Italia n. 97, Augusta;
- www.immobiliare.it;
- www.casa.it;
- servizio "OMI" (Osservatorio Mercato Immobiliare) per via telematica;
- servizio "Borsino Immobiliare – Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali" per via telematica;
- Testo "Stima degli Immobili – Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare" di Graziano Castello - c.e. Dario Flaccovio Editore;
- Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" fornito dall'Agenzia del Territorio, per via telematica;

4.IX.4. VALORE PER METRO QUADRO E VALORE COMPLESSIVO.

4.IX.4a. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 35 P.LLA 631 SUB. 10.

Valore per metro quadro dell'unità immobiliare:

€ 1.100,00.

Valore complessivo dell'unità immobiliare:

€ 121.000,00.

4.IX.4b. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 35 P.LLA 631 SUB. 6.

Valore per metro quadro dell'unità immobiliare:

€ **580,00.**

Valore complessivo dell'unità immobiliare:

€ **9.500,00.**

4.IX.5. ANALITICA INDICAZIONE DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA.

4.IX.5a. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 35 P.LLA 631 SUB. 10.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato del bene immobile in questione sono stati considerati, per la “*stima sintetico - comparativa*”, dei fattori correttivi legati a diversi aspetti concernenti l'unità abitativa. Nel dettaglio si sono considerati:

δ il coefficiente relativo alla zona ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche posizionali δ_1 di valore 0.92, del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali δ_2 di valore 0.87, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche δ_3 di valore 1.04, infine al coefficiente legato alle caratteristiche sociali δ_4 di valore 1.00.

Δ il coefficiente relativo all'edificio ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali Δ_1 di valore 1.12, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche Δ_2 di valore 0.94, del coefficiente legato alle caratteristiche sociali Δ_3 di valore 1.02, e del coefficiente legato alle caratteristiche di conservazione del contesto (edificio) Δ_4 di valore 1.00;

Ω il coefficiente relativo all'unità immobiliare, ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare che consistono in aspetti funzionali Ω_1 di valore 1.25, varianti estetiche Ω_2 di valore 1.25, varianti posizionali Ω_3 di valore 0.81, varianti dimensionali Ω_4 di valore 0.95 ed infine varianti di conservazione Ω_5 di valore 0.985.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato dell'unità immobiliare in questione, per quanto concerne alla “*stima analitica*”, sono stati considerati dei fattori correttivi applicati al saggio medio r_m di zona, legati a cause ascendenti (che fanno salire il saggio) e discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile in cui è inserita l'unità abitativa, ottenendo un saggio specifico r del 3,59 %.

4.IX.5b. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 35 P.LLA 631 SUB. 6.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato del bene immobile in questione sono stati considerati, per la “*stima sintetico - comparativa*”, dei fattori correttivi legati a diversi aspetti concernenti l’unità immobiliare. Nel dettaglio si sono considerati:

k il coefficiente relativo alla zona riguardante la disponibilità effettiva del posto auto di valore 0.80;
δ il coefficiente relativo al Comune ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alla popolazione δ_1 di valore 0.80, del coefficiente legato alle funzioni δ_2 di valore 1,05, del coefficiente legato alla morfologia δ_3 di valore 1.00;
Δ il coefficiente relativo al box auto, ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alla tipologia dell’unità immobiliare Δ_1 di valore 0.95, ed alle caratteristiche Δ_2 di valore 1.23.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato dell’unità immobiliare in questione, per quanto concerne alla “*stima analitica*”, sono stati considerati dei fattori correttivi applicati al saggio medio r_m di zona, legati a cause ascendenti (che fanno salire il saggio) e discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all’immobile in cui è inserita l’unità immobiliare, ottenendo un saggio specifico r del 5,15 %.

4.IX.6. VALORE DEL BENE AL NETTO DI ADEGUAMENTI E CORREZIONI.

4.IX.6a. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 35 P.LLA 631 SUB. 10.

Per quanto riguarda la “*stima sintetico – comparativa*” avremo un valore venale del bene immobile al netto di *adeguamenti* e correzioni:

$$€ 1.100/\text{mq} \times \text{mq} 117.00 = € 128.700,00.$$

Per quanto riguarda la “*stima analitica*” avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$€ 3.840,00/4.39\% = € 87.471,53.$$

4.IX.6b. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 35 P.LLA 631 SUB. 6.

Per quanto riguarda la “*stima sintetico – comparativa*” avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$€ 580/\text{mq} \times 20.00 \text{ mq} = € 11.600,00.$$

Per quanto riguarda la “*stima analitica*” avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$€ 480,00/4.65\% = 10.322,58 €.$$

RIEPILOGO DEL PIÙ PROBABILE VALORE VENALE FINALE E COMPLESSIVO DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA.

a. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 35 P.LLA 631 SUB. 10.

Dalle stime effettuate con i dovuti aggiustamenti e correzioni nello specifico, il più probabile valore venale finale e complessivo del bene immobile è di € **121.000,00.**

b. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 35 P.LLA 631 SUB. 6.

Dalle stime effettuate con i dovuti aggiustamenti e correzioni nello specifico, il più probabile valore venale finale e complessivo del bene immobile è di € **9.500,00.**

4.IX.7. VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

4.IX.7a. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 35 P.LLA 631 SUB. 10.

Ai fini del calcolo del valore locativo dell'immobile in questione, la scrivente ha confrontato tra loro i valori locativi unitari suggeriti dall'OMI, le quotazioni di locazione del Borsino Immobiliare ed i valori ottenuti dall'indagine di mercato effettuata in loco, applicando alla superficie commerciale calcolata come al punto 4.IX.1a il valore ritenuto più opportuno.

Considerando la zona urbana in cui è sito l'appartamento, dall'analisi si è rilevato che, tali valori, sono compresi tra un minimo di 1.80 €/mq x mese ed un massimo di 4.41 €/mq x mese, valori che dipendono e variano dalla tipologia e dalla qualità del bene immobile.

Nel caso specifico, utilizzando il metodo comparativo, considerando la dimensione dell'unità immobiliare, la posizione al primo piano, l'appartenenza ad un complesso condominiale residenziale costruito nel 2004, con area cortiliva con zone a verde e parcheggio, in cui sono stati eseguiti lavori legati al Superbonus edilizio del 110, si ritiene opportuno applicare un valore di locazione pari a 3.33 €/mq x mese. Si ottiene così un Valore locativo dell'immobile pari a:

$$(3.42 \text{ €/mq} * 117 \text{ mq}) \times \text{mese} = 400,14 \text{ €} \times \text{mese}$$

approssimato per difetto a **400,00 € x mese**

4.IX.7b. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 35 P.LLA 631 SUB. 6.

Ai fini del calcolo del valore locativo dell'immobile in questione, la scrivente ha confrontato tra loro i valori locativi unitari suggeriti dall'OMI, le quotazioni di locazione del Borsino



Immobiliare ed i valori ottenuti dall'indagine di mercato effettuata in loco, applicando alla superficie commerciale calcolata come al punto 4.IX.1b il valore ritenuto più opportuno.

Considerando la zona in cui è sito il box auto, dall'analisi si è rilevato che, tali valori, sono compresi tra un minimo di 1.50 €/mq x mese ed un massimo di 4.00 €/mq x mese, valori che dipendono dalla tipologia e dalla qualità del bene immobile e dalle condizioni del contesto urbano.

Nel caso specifico, utilizzando il metodo comparativo, considerando la dimensione del bene immobile, la posizione al piano terra, all'interno di un'ampia area cortiliva recintata, dalla facilità di manovra per il posteggio dell'auto al suo interno, si ritiene opportuno applicare un valore di locazione pari a 2.50 €/mq x mese. Si ottiene così un Valore locativo dell'immobile pari a:

$$(2.50 \text{ €/mq} * 20 \text{ mq}) \times \text{mese} = \mathbf{50,00 \text{ €} \times \text{mese.}}$$

5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- a) Verbale di sopralluogo
- b) Visure catastali storiche
- c) Planimetrie catastali
- d) Estratto di mappa catastale
- e) Ispezioni ipotecarie
- f) Documentazione fotografica
- g) Rilievo metrico unità immobiliari
- h) Rilievo fotografico unità immobiliari
- i) Attestato di Prestazione Energetica
- j) Bilancio preventivo Condominio
- k) Sollecito di pagamento Condominio
- l) Copia atto di compravendita
- m) Copia Convenzione Edilizia
- n) Adeguamento prezzo massimo di cessione
- o) Copia C.E. n. 36 del 2004
- p) Copia Relazione tecnico-illustrativa 2004
- q) Elaborati grafici 2004: Tav.1, Tav. 2, Tav. 3, Tav. 4, Tav. 5
- r) Copia Relazione tecnica asseverata ed opere interne del 2007
- s) Copia Certificato di Abitabilità del 2008
- t) Risposte Amministratore di Condominio
- u) Copia ricevute di spesa
- v) Copia relazione di stima in versione privacy
- w) Attestazione di invii alle parti

Siracusa, 09-12-2023

Il C.T.U

Maria Blanco