

RELAZIONE DI STIMA



TRIBUNALE DI RAGUSA

Proc. Esec. N.R.G.E. 249/2015

G.E. Dott.ssa L.PASTACALDI

Procedura Esecutiva promossa da: [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Il sottoscritto dott. Ing. [REDACTED], iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Ragusa al N° [REDACTED], nominato in data 28/07/2015 dal G.E. dott. C. MAGGIONI come CTU al fine di stimare un bene immobile, dopo aver prestato giuramento in data 19/10/2015, fu invitato ad eseguire le seguenti disposizioni:

1. Identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
2. Verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; accertare l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
3. Precisare, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
4. Accertare se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, alla quantificazione dei relativi costi;
5. Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di

trasferimento;

6. Indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

7. Accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisare se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

8. Accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

9. Evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

10. Determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato; nella determinazione del valore, l'esperto deve procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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;

11. Indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti;

12. Allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed

acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;

13. Accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura; P) accertare se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione;

14. Curare la redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) previsto all'art. 6 D.Lgs. 192/2005.

Dopo le dovute notifiche a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, mi sono recato sul luogo oggetto della presente. Il I° sopralluogo fissato per il 14/03/2016 è andato deserto per l'assenza delle parti avvisate, mentre per il II° sopralluogo fissato per il 25/03/2016 ho potuto eseguire i rilievi dell'immobile in questione e di tutte le parti componenti, procedendo alla redazione della presente relazione di stima. Il bene oggetto di stima è il seguente:

- **IMMOBILE**

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento per civile abitazione posto al terzo piano, sito a Santa Croce Camerina (Rg) in Via Salvo D'Acquisto n°9, in catasto al foglio 7 part. 167 sub 16.

RISPOSTA AI QUESITI

1) Il bene pignorato oggetto della presente stima, sorge a Santa Croce Camerina provincia di Ragusa, in Via Salvo D'Acquisto n°9, zona B2/2 del vigente P.R.G., ed è costituito da un appartamento al terzo piano elevato, rifinito negli interni, nei prospetti fronte e retro. Si compone di un vano cucina-soggiorno-pranzo, di due vani letto, un vano guardaroba, di un ampio disimpegno, di due bagni, di un vano lavanderia e di una verandina su cui prospetta una delle due camere da letto. Detto appartamento occupa una superficie coperta calpestabile di circa 123 mq. L'immobile, ha il prospetto principale dove si trova il portone d'ingresso, sulla Via Salvo D'Acquisto, il prospetto posteriore su via non asfaltata ancora da denominare, lateralmente confina con immobili di altre ditte proprietarie.

Al catasto di Ragusa

Al momento del primo sopralluogo e dopo aver richiesto all'Agenda del Territorio di Ragusa la visura catastale e la planimetria catastale (Visura n: RG0010958 e n: RG0010954 del 12/02/2016), ho potuto appurare quanto segue:

- La particella **167**, foglio 7, sub 16 del comune di Santa Croce Camerina, risulta intestata al solo [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F: [REDACTED] in seguito ad Atto pubblico del [REDACTED] Repertorio n: [REDACTED], rogante il notaio [REDACTED] e risulta costituita da 4,5 vani con categoria A/3 come da visura allegata.

Per quanto riguarda la planimetria del piano terzo depositata al catasto di Ragusa con la relativa consistenza e quella degli elaborati planimetrici inseriti nell'istanza di concessione edilizia (**n°56 del 5/07/1990**), non vi è una corrispondenza grafica. Nello specifico c'è una diversa distribuzione degli spazi interni oltre ad una diversa destinazione d'uso di alcuni ambienti.

Esiste invece una quasi totale corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale. Infatti il vano in alto a destra quello prospiciente sulla verandina esterna risulta nello stato di fatto adibito a camera da letto, mentre nell'accatastamento risulta come cucina, oltre al numero civico del portone d'ingresso principale all'immobile che nello stato di fatto risulta n°9 contro il n°10 dell'accatastamento, come si evince dalla foto allegata.

Occorre quindi, per definire il regolare accatastamento dell'immobile, operare una variazione catastale.

Riferimenti Catastali:

Il fabbricato attualmente è riportato al N.C.E.U. di Santa Croce Camerina al foglio 7, particella 167

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez. Urb.	Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categor.	Classe	Consist.	Rendita	Indirizzo Dati derivati da	Dati ulteriori
1		7	167	16	1		A/3	3	4,5 Vani	€ 278,89	Variazione Toponomastica del 03/12/2015 n.68117.1/2015 in atti dal 03/12/2015 (protocollo n. RG0144957) Variazione di Toponomastica-Variazione di Toponomastica d'ufficio	

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà pe 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL [REDACTED] Nota presentata con Modello Unico n.1036.1/2010 in atti dal [REDACTED] Repertorio n: [REDACTED] Rogante: [REDACTED] Sede: [REDACTED] Registrazione: Sede:COMPRAVENDITA			

2) L'immobile in catasto Fg. 7 P.IIa 167 Sub 16 è di proprietà di [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], in forza dell'atto di compera, a rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED], Repertorio n° [REDACTED] del [REDACTED], trascritto presso l'agenzia del Territorio di Ragusa in data [REDACTED] al n° [REDACTED], da potere di [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED].

A [REDACTED] l'immobile in oggetto (Fg. 7 part. 167 sub 16) per l'intero della proprietà, era pervenuto per atto di vendita del [REDACTED], a rogito notaio [REDACTED], Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da potere di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED].



[REDACTED]

3) Relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici gravanti sul bene si possono elencare i
i seguenti nel ventennio anteriore al pignoramento

1. TRASCRIZIONE del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale COMUNE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
3. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ANNOTAZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del [REDACTED]
5. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] / [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

CREDITORI ISCRITTI:

ISCRIZIONE del [REDACTED]-Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]. Pubblico ufficiale [REDACTED], repertorio [REDACTED] del [REDACTED]. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta presso l'agenzia del Territorio di Ragusa in data [REDACTED] a favore della [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per un importo di euro 180.000,00 (sorte capitale di euro 120.000,00) durata 20 anni sopra dei beni che sono
- abitazione di tipo economico (A/3) in Santa Croce Camerina (Rg), via Salvo D'acquisto n°9 fg.7 p.lla 167 sub.16

TRASCRIZIONE del [REDACTED]- Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]. Pubblico ufficiale [REDACTED], repertorio [REDACTED] del [REDACTED]. ***ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI***, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data [REDACTED] a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] sopra dei beni che sono
- abitazione di tipo economico (A/3) in Santa Croce Camerina (Rg), via Salvo D'acquisto n°9 fg.7 p.lla 167 sub.16

TRASCRIZIONE del [REDACTED]- Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]. ***ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI***, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data [REDACTED] a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] sopra dei beni che sono
- abitazione di tipo economico (A/3) in Santa Croce Camerina (Rg), via Salvo D'acquisto n°9 fg.7 p.lla 167 sub.16

La [REDACTED] **oggi** [REDACTED], successore a titolo universale della [REDACTED] in forza di fusione per incorporazione, risulta essere un creditore iscritto ma non intervenuto.

4) L'immobile è stato realizzato previo rilascio da parte del Comune di Santa Croce Camerina, in seguito alla richiesta di Concessione edilizia per la modifica e sopraelevazione del fabbricato del 29/03/1990 prot. N° 4906, presentata da parte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], della concessione edilizia n°56 del 5/07/1990. Da una attenta analisi degli atti, depositati presso l'archivio del Comune di Santa Croce Camerina si è potuto constatare che il terzo piano dell'immobile in esame, ovvero il sub 16 del F.oglio 7 P.Illa 167, era originariamente, da come si deduce dagli elaborati grafici relativi alla C.E. ultima n°56 del 5/07/1990 (Allegati alla presente relazione), costituito da n.° 4 vani ufficio, una sala d'attesa, due archivi, un ripostiglio, due w.c. ed uno sgombero, adibito quindi prevalentemente ad uffici. Dall'analisi del rilievo effettuato in data 25/03/2016, così come da verbale di sopralluogo, si evince che in seguito alla vendita da parte di [REDACTED] a [REDACTED] con l'atto del [REDACTED], a rogito notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei R.R.II. di Ragusa in data [REDACTED], come da visure di ispezione ipotecarie, l'attuale immobile è nello stato di fatto costituito da n° 4,5 vani così come di seguito:

un ampio disimpegno, due w.c., un ripostiglio, un vano letto ed un vano armadi, una lavanderia, oltre ad un ampio soggiorno-cucina-pranzo. L'immobile in questione ha una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa destinazione d'uso, ovvero quella di abitazione civile ed in particolare si nota sia dal rilievo effettuato che dalla planimetria catastale relativa all'accatastamento del [REDACTED], come il numero dei vani sia di 4,5 ovvero in numero inferiore al numero dei vani della C.E. in corso di validità (n°56 del 5/07/1990).

In pratica è stato effettuato un frazionamento catastale dell'immobile prima della vendita del [REDACTED] senza presentare al Comune alcuna pratica per la richiesta di una concessione per un frazionamento urbanistico dell'unità abitativa originaria in due unità abitative. Dai colloqui effettuati con il personale tecnico in servizio presso il Comune di Santa Croce Camerina emerge che era stata presentata una richiesta di variante della originaria concessione edilizia per regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni, della diversa destinazione d'uso, ma non è stata mai ritirata pertanto per il comune risulta ormai scaduta e decaduta.

In conclusione allo stato attuale per regolarizzare la situazione urbanistica è necessario presentare un progetto di Art.36 D.P.R. 380/2001 Testo unico sull'edilizia e sue s.m.i. al fine di effettuare un cambiamento di destinazione d'uso, una regolarizzazione per la diversa distribuzione degli spazi interni, oltre ad una pratica di frazionamento urbanistico. Pertanto dal calcolo del costo di costruzione necessario, considerando anche le spese tecniche professionali necessarie, i costi

complessivi da sostenere comprensivi di oneri concessori, ammontano ad un importo totale di euro 7.758,00 diconsì settemilasettecentocinquantotto/00 euro.

In particolare è da far notare che il vano dell'appartamento nello stato di fatto indicato nel rilievo effettuato come Soggiorno-cucina-pranzo, risultante anche dal rilievo fotografico, non avendo una altezza adeguata essendo la sua altezza media ponderata inferiore ai 2,00 mt, risulterà non abitabile e quindi non sanabile tramite Art. 18 della L.R. N.4 del 2003 con il recupero del sottotetto e quindi la sua destinazione d'uso, andrà ripristinata a locale di sgombero come da ultima concessione edilizia valida (**n°56 del 5/07/1990**) .

L'immobile in oggetto come dichiarato nell'atto di vendita, a rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED], **Repertorio n° [REDACTED] del [REDACTED]**, dalla parte venditrice è privo di certificato di abitabilità o agibilità.

Per quanto riguarda il Genio civile, invece risulta dai controlli effettuati, che furono presentati dei calcoli con pratica N° 2130 del 7/11/89 protocollo N°18920 dallo stesso [REDACTED] titolare dell'ultima C.E. N° (**n°56 del 5/07/1990**) e relativi alla stessa C.E. ed all'immobile in questione, con successiva fine dei lavori del 12/01/1991 e collaudo finale del 27/03/1992. Inoltre non è mai stato richiesto l'Art. 28 della L. 64/74 che comunque, tramite apposita richiesta sarà sempre possibile ritirare.

Quanto sopra esposto è evidenziato negli elaborati grafici e foto allegati.

Ricapitolando, i costi previsti alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile sono:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Costi di costruzione per la regolarizzazione all'ufficio comunale della pratica di concessione edilizia secondo l'Art.36 D.P.R. 380/2001 (Diversa distribuzione degli spazi interni; diversa destinazione d'uso degli ambienti) | € 2870,00 |
| 2. Sanzione per mancato frazionamento unità abitativa | € 516,00 |

Spese tecniche

- Presentazione al Comune del progetto secondo l'Art.36 D.P.R. 380/2001 per la regolarizzazione di cui al punto 1 e la richiesta per la concessione del frazionamento in due unità abitative € 3.500,00
- Variazione catastale comprese spese tecniche € 500,00
- Trascrizione della nuova concessione edilizia € 294,00
- Diritti di segreteria € 30,00
- 3 marche da bollo € 48,00
- **TOTALE..... € 7758,00**

5) Alla data del sopralluogo l'immobile non risulta abitato dall'esecutato ma risulta in affitto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] con regolare contratto di affitto registrato alla Agenzia delle entrate di Ragusa con codice identificativo [REDACTED] in data [REDACTED] con durata di quattro anni, ed allegato alla presente relazione.

6) L'immobile, sorge a Santa Croce Camerina in via Salvo D'Acquisto n°9, ricade in zona B 2/2 del vigente P.R.G., non è soggetto a nessun tipo di vincolo, ed è costituito da un piano terzo elevato. La superficie coperta calpestabile dell'immobile è di mq 123. Le opere di rifinitura sono di ottima fattura (*vedi foto allegate*)

Di seguito viene elencato il dimensionamento degli ambienti ed accessori con la relativa consistenza:

DIMENSIONAMENTO DEGLI AMBIENTI			
PIANO	VANO/AMBIENTE	DIMENSIONE NETTA (mq)	H.
Terzo	Soggiorno Cucina	60,50	Hm 2,10
	Bagno	10,88	Hm 2,40
	Camera Letto 1	13,44	Hm 2,65
	Disimpegno	13,35	H 2,80
	Lavanderia	4,20	H 2,80
	Armadi	11,05	H 2,80
	Bagno	4,00	Hm 2,70
	Ripostiglio	3,90	Hm 3,45

La struttura della costruzione, sia quella verticale che orizzontale è in cemento armato, con solai in c.a., con copertura del tetto a falde inclinate sempre in c.a. I muri di tamponamento sono realizzati in laterizi dello spessore di 30 cm, mentre le tramezzature interne sono costituite da pareti di forati da cm 10. Le pareti interne sono pitturate con pittura sintetica color giallo marmorizzato, mentre alcune pareti come nella camera da letto e nel salone-cucina-pranzo sono rivestite in pietra. La pavimentazione risulta essere in ceramica tipo gres piastrellata tutta rifinita con zoccolino battiscopa anch'esso in ceramica gres. Il rivestimento delle pareti dell'ambiente destinato a cucina sono eseguite con piastrelle in ceramica color panna.

Il rivestimento delle pareti del bagno grande, così come la pavimentazione è eseguito con piastrelle in ceramica colorata smaltata blu; il bagno è corredato di lavabo, di w.c. e di bidet in grès porcellanato, doccia e di una vasca angolare. Le rubinetterie sono di tipo monocomando a leva con erogatori miscelatori separati con finitura cromata. Il rivestimento delle pareti del bagno piccolo, è costituito da piastrelle bianche, mentre la pavimentazione è costituita da mattonelle in ceramica color avana. Il bagno è corredato da una doccia, dal lavabo con mobile, da un w.c. ed un bidet. Le rubinetterie sono di tipo monocomando a leva con erogatore miscelatore monoforo con finitura cromata.

La lavanderia è caratterizzata da una pavimentazione sempre in ceramica tipo gres, dal rivestimento delle pareti con mattonelle in ceramica bianche. Il bagno è corredato da una pilozza, da un w.c., da una doccia e da una lavatrice.

L'intonaco del prospetto principale è di tipo civile a tre strati rifinito con intonaco plastico colorato. Gli infissi esterni sono tutti in alluminio preverniciato bianco mentre quelli nella chiostrina interna sono doppi in alluminio preverniciato rosso esternamente e bianco internamente. Le porte interne delle camere sono in legno tamburato così come il portone principale anche esso in legno massello. L'impianto idrico, costituito da tubazioni tutte sotto traccia così come l'impianto fognante, costituito da tubazioni sottotraccia in P.V.C. di vario diametro e l'impianto elettrico, con linea sottotraccia nell'abitazione a B.T. da 220 V che fornisce tutti gli ambienti di punti luce e prese di corrente, risultano in buono stato di manutenzione, anche se sarebbe opportuno verificarli per vedere se conformi alle normative vigenti.

L'appartamento è dotato inoltre di impianto telefonico e televisivo, tutti con cavi sottotraccia.

7) Si ritiene di dover procedere alla stima dell'immobile in funzione del valore della superficie vendibile in quanto tale metodo è il più adeguato sia alla situazione economica generale sia all'andamento abituale del mercato locale.

Tale criterio di stima è adottato nelle libere trattative di compravendita di fabbricati nel comune di Santa Croce Camerina e nelle zone limitrofe. Inoltre questo sistema di valutazione è adottato anche dagli Uffici Tecnici Erariali nelle loro indagini di stime per l'accertamento di valore.

Il criterio prescelto (stima sintetico – comparativa) è comunque il più significativo anche perché permette un più idoneo confronto con i beni similari, senza tralasciare però i fattori di influenza che sono stati riscontrati dall'analisi del bene, consentendo quindi di attribuire all'unità di consistenza prescelta il più appropriato parametro valutativo che permette di pervenire ai risultati più attendibili sulla determinazione del valore venale dell'immobile da stimare.

Per la determinazione dei parametri di stima, sono state effettuate indagini presso operatori economici, al fine di ottenere dati su immobili confrontabili con quelli in questione per caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili, verificando che tali prezzi sono abbastanza aderenti all'andamento del mercato immobiliare di Santa Croce Camerina, ritenendoli attendibili allo scopo per cui sono stati rilevati.

Da quanto sovraesposto, dalla elaborazione statistica dei valori riscontrati, apportate le necessarie correzioni al fine di raggiungere una analogia di rapporto tra valori e parametri di test di confronto con quelli relativi all'immobile da stimare, tenuto conto della tipologia costruttiva e del grado di finiture, si ritiene di poter adottare quale valore equo ed attendibile per unità di superficie, il seguente valore:

DESCRIZIONE	VALORE PER UNITA' DI SUPERF. €/MQ
UNITA' ABITATIVA A PIANO TERZO	€ 800,00

Il valore prescelto, è perfettamente compatibile con il valore rilevato dalle indagini sopra descritte e si colloca in giusta posizione, avuto riguardo ai parametri di raffronto, rispetto alla scala di oscillazioni di valori riscontrati e sono perfettamente attendibili nella realtà socio economica del mercato immobiliare di Santa Croce Camerina.

STIMA DELL'IMMOBILE

Data la tipologia e la destinazione dell'immobile, la superficie da considerare ai fini del calcolo del valore è quella lorda edificata.

Le superfici di competenza dell'immobile in questione, da considerare al fine del calcolo del valore sono le seguenti:

Pertanto il valore complessivo dello stabile risulta:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ)	VALORE PER UNITA' DI SUPERF. €/MQ	IMPORTO
ABITAZIONE	123,00	€ 800,00	€ 98.400,00

L'importo complessivo del valore dell'immobile è di € **98.400,00**

A quest'importo occorre poi detrarre le spese tecniche oltre alle spese relative agli oneri concessori e di costruzione, per cui si ha: € **98.400,00** - € **7.758,00** = € **90.642,00** arrotondabile ad € **90.700,00** (**NOVANTAMILASETTECENTO/00**)

CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile stimato in € **90.700,00** (**Novantamilasettecento/00**) è da ritenersi equo e rispondente al più probabile valore di mercato in regime di libera contrattazione, ed il più attendibile nelle condizioni socio economiche di Santa Croce Camerina al momento della valutazione. Alla luce di quanto emerso si ritiene probabile la commercializzazione del bene e la collocabilità nel mercato in una libera trattativa di compravendita immobiliare.

IL C.T.U.

**ALLEGATI DELL'IMMOBILE SITO A SANTA CROCE CAMERINA AL CATASTO
FOGLIO 7 PARTICELLA 167 SUB 16**

- TITOLO DI PROPRIETA'
- ISPEZIONE IPOTECARIA
- VISURE E PLANIMETRIA CATASTALE
- STRALCIO P.R.G.
- PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO
- ALLEGATO FOTOGRAFICO
- APE
- CONTRATTO D'AFFITTO



TABELLA RIEPILOGATIVA

NUM.	IMMOBILE	PROPRIETA'	VALORE DI STIMA ASSEGNATO AL CESPITE	COSTI DELLE OBLAZIONI	VALORE DEL CESPITE DECURTATO DEI COSTI DI OBLAZIONI	VALORE DEL CESPITE CON ARROTONDAMENTO
1	Descrizione: Fabbricato sito a Santa Croce Camerina via Salvo D'Acquisto n°9. Al Catasto foglio 7 part. 167 Sub.16 <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <u>CESPITE</u> PIANO TERZO </div>	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin: 0 auto;"></div>	€ 98.400,00	€ 7.758,00	€ 90.642,00	€ 90.700,00



Santa Croce Camerina, li 23/11/2016

IL C.T.U.

