

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva immobiliare n. 48/2011 R.G.E.

UNICREDIT Credit Management Bank SPA – contro [REDACTED]

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Nebiolo VIETTI del Tribunale di Barcellona P.G.

PREMESSA

Con ordinanza del 15/09/2011 la S.V.I., ha nominato il sottoscritto Arch. Aspa Alfredo G., iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Messina, matr. n° 618, con studio in Barcellona P.G. Via S. Andrea n. 141, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura immobiliare n. 48/2011 R.G.E. Tribunale di Barcellona P.G. - promossa dalla UNICREDIT Credit Management Bank SPA, contro la [REDACTED], ed ha invitato il CTU a comparire il primo lunedì o il terzo lunedì successivo alla comunicazione della nomina per il conferimento dell'incarico.

In data 17/10/2011, il sottoscritto CTU si è recato nella sala d'udienza del Tribunale di Barcellona P.G. ove, dinanzi al Giudice dott.ssa Stefania Nebiolo Vietti, ha prestato il giuramento di rito ed ha accettato l'incarico di stima, articolato nei seguenti quesiti, da ritenersi integrati con il foglio di raccomandazioni contestualmente consegnatogli in copia:

A) Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia ed altresì, ove necessario, ad aggiornare i

dati catastali (es. denunce di variazione per frazionamento, dichiarazione di immobili urbani di nuova costruzione ecc.).

- B) Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo. Indichi altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.
- C) Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote.
- D) Indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; (c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
- E) Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione e a quando risalga l'occupazione. A tal fine, qualora l'immobile risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad

acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto.

Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto; (c) la misura del canone pattuito.

F) Determini: (a) il valore di mercato attuale degli immobili pignorati; (b) il prezzo base per la vendita.

G) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica per i terreni pertinenziali a edifici censiti a NCEU di estensione superiore a 5.000 mq. oppure censiti a Catasto Terreni, ferma restando la facoltà dell'esperto di acquisire il c.d.u. ove ne ravvisi l'opportunità.

Specifichi in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie:

1 - elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate;

2 - dica, sempre con riferimento alle unità immobiliari pignorate, se, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate.

H) Verifichi l'esistenza della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE.

Contestualmente il Giudice dell'Esecuzione ha assegnato all'esperto termine fino a giorni 45 antecedente all'udienza (7/05/2012) per il deposito in cancelleria:

- della relazione, completa di fotografie e planimetria, su supporto cartaceo e CD ROM in formato RTF/PDF: quest'ultimo dovrà contenere, oltre alla relazione completa, copia del file priva dei nominativi del debitore e di eventuali soggetti terzi (schermati mediante l'utilizzo de sigle uguali qualora il soggetto sia lo stesso e diverse in caso contrario);
- degli allegati solo su supporto cartaceo;
- unitamente alla consulenza, delle ricevute di ritorno delle raccomandate e/o il rapporto di trasmissione via e-mail con le quali è stata trasmessa alle parti la consulenza stessa.

Per il termine di consegna della relazione, il Giudice ha assegnato 45 giorni, antecedenti alla data dell'udienza fissata per il 7/05/2012.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA E ACCERTAMENTI

Previa comunicazione trasmessa ai procuratori della parte creditrice ed alla [REDACTED] [REDACTED] (debitrice esecutata), con lettera raccomandata A.R. del 22/10/2011, le operazioni di consulenza hanno avuto inizio il giorno 8 novembre 2011, alle ore 15,30, con accesso all'immobile oggetto di esecuzione sito in Pace del Mela, Via Padre Popieluszko n. 22 int. 8 e si sono conclusi nel medesimo giorno, come da verbale di sopralluogo (Cfr. All. n° 10).

Sui luoghi, assenti i procuratori della parte creditrice, era presente la [REDACTED] [REDACTED] la quale ha affermata di essere la figlia della debitrice esecutata.

Data lettura del mandato ed ottenuto il consenso per l'accesso all'appartamento, ho dato inizio alle operazioni peritali, scattando talune foto ai vari ambienti di cui l'immobile è composto, rilevando le misure dello stesso che ho riportato su una pianta planimetrica disegnata su fogli separati, sui quali ho appuntato anche le principali rifiniture ai fini della stima.

Dopo aver ultimato le operazioni peritali ho chiuso il verbale di sopralluogo riservandomi in prosieguo di tornare sui luoghi qualora lo avessi ritenuto necessario.

Chiuse le operazioni peritali, avendo acquisito sui luoghi tutti gli elementi utili e necessari, ho eseguito ulteriori accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Messina, (per le ricerche atte all'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'atto di pignoramento. A questo scopo ho ottenuto uno stralcio del foglio di mappa numero 5 del Comune di Pace del Mela, una visura dell'immobile part. 1538 sub 62 e la piantina catastale dello stesso); presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pace del Mela (per richiedere ed estrarre copia di tutti gli atti autorizzativi dell'immobile al fine di valutare la regolarità urbanistica); presso alcune Agenzie immobiliari, imprenditori edili ed operatori economici, al fine di conoscere ed acquisire utili elementi tecnici relativi alla verifica catastale, alla tipologia urbanistica della zona rispetto al PRG, all'andamento di libero mercato di compravendita di immobili similari ricadenti nella stessa zona e comprensorio, di quelli pignorati oggetto di stima.

Dall'analisi dei dati accertati e rilevati, il sottoscritto espone nella presente Relazione Tecnica i risultati delle sue indagini, che per chiarezza espositiva divide nei seguenti tre capitoli:

Capitolo 1°: Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

Capitolo 2°: Valutazione del bene immobile pignorato.

Capitolo 3°: Conclusione con riepilogo del valore del bene immobile pignorato e del prezzo base per la vendita.

Cap. 1°: RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO:

Quesito A)

- *Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia ed altresì, ove necessario, ad aggiornare i dati catastali (es. denunce di variazione per frazionamento, dichiarazione di immobili urbani di nuova costruzione ecc.):*

L'immobile oggetto della valutazione, appartiene al corpo di fabbrica "E" del complesso edilizio residenziale costituito da sei corpi di fabbrica denominati (A, B, C, D, E e F) ubicato nella frazione di Giammoro, Via Padre Popieluszko n. 22 del Comune di Pace del Mela, in prossimità di un importante snodo stradale che interessa la strada Statale 113 e la viabilità cittadina della frazione stessa.

Il complesso è stato realizzato agli inizi degli anni '90.

La frazione Giammoro rappresenta un centro nevralgico sia per il Comune di appartenenza quanto per i comuni circostanti in quanto vi sono localizzate numerose industrie, attività commerciali importanti quali supermercati, attività artigianali, istituti bancari e di prestito, oltre ad attività commerciali di modeste dimensioni.

La zona ove l'immobile ricade risulta servita da rete idrica e fognaria comunale e da rete elettrica e telefonica. Si tratta di una zona centrale prevalentemente residenziale caratterizzata da un tessuto edilizio non sempre omogeneo e con tipologie ed epoca di costruzione differenziate.

Il complesso ha spazi destinati a verde, vialetti per il transito pedonale. La circolazione dei veicoli all'interno del complesso è giustificata dalla presenza dei posti auto scoperti. Il complesso prospetta sulla Via Padre Popieluszko ed ha

legno tamburato; i pavimenti sono in ceramica; le pareti e i soffitti interni sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con idropittura; le pareti dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 20 x 20 per un'altezza variabile a secondo l'ambiente (Cfr. All. n° 1 foto da n. 1 a n. 15).

Lo spessore dei muri perimetrali è di cm. 30, mentre le tramezzature interne sono da cm. 8; l'altezza interna netta dei vani (da estradosso pavimento a intradosso soffitto) è di mt. 2,70.

L'immobile presenta finiture soddisfacenti e si trova in buono stato di efficienza e di mantenimento generale, è dotato anche di condizionatore d'aria. Esso ha una destinazione d'uso di civile abitazione, infatti alla data del sopralluogo era completamente arredato ed utilizzato come abitazione dalla [REDACTED] (debitrice esecutata).

La superficie computata ai fini della stima è quella compresa anche di muri perimetrali esterni, cioè la superficie complessiva coperta oltre quella accessoria costituita da balconi e terrazza, computata al 25%.

Superficie Commerciale:

Superficie appartamento	mq. 139,00
Superficie balcone e terrazza: mq 76,26 x 25%	<u>mq. 19,07</u>
Superficie considerata ai fini della stima	mq. 158.07

Quesito B)

- *Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo. Indichi altresì il*

primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio:

Il bene pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Pace del Mela (ME), Frazione Giammoro, Via Padre Popieluszko n. 22, identificato in Catasto fabbricati al foglio 5 particella 1538 sub 62 piano 3, per il quale la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è completa ed idonea. Esiste infatti agli atti una Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale ai sensi della legge n. 302/1998, a firma del Notaio Enrico Siracusano del 6/06/2011, depositata in cancelleria del Tribunale di Barcellona P.G., concernente la storia ipotecaria del bene pignorato nell'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Il sottoscritto dopo aver preso visione della documentazione prodotta dai creditori procedenti (vedi documenti allegati alla procedura n. 48/2011 R.G.E.) e dopo aver effettuato le necessarie verifiche con accertamenti tecnici e riscontri del bene immobile oggetto di pignoramento, è possibile affermare che l'atto di pignoramento contenga una descrizione dell'immobile conforme agli atti, esaustiva all'identificazione dello stesso.

I dati catastali attuali, quindi risultano corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento eseguito ad istanza della Banca UNICREDIT spa.

Quesito C)

- *Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative:*

L'immobile oggetto della valutazione, alla data di trascrizione del pignoramento (21/03/2011) risulta di piena disponibilità (1000/1000) della [REDACTED] [REDACTED] nata [REDACTED]. Esso è pervenuto alla stessa con atto di compravendita in Notar Basile Giovanni del 2/02/2006 contro Treccarichi

Giuseppe.

Quesito D)

- *Indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; (c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati:*

Alla data di trascrizione del pignoramento sull'immobile non gravano diritti a favore di terzi.

Relativamente a iscrizioni e trascrizioni sull'unità immobiliare pignorata, così come dalla relazione del Notaio Enrico Siracusano, a tutto il 6/06/2011, allegata agli atti di causa, sul bene stesso risulta gravare quanto segue:

- a) **Iscrizione volontaria** derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banco di Sicilia s.p.a., con sede in Palermo, Oggi Unicredit Credit Management Bank s.p.a. - a firma di Notaio Basile Giovanni in data 2/2/2006, iscritta alla Conservatoria RR.II. di Messina il 4/03/2006 n° 9499 reg. part. e n° 3282 reg. gen., capitale euro 120.000,00 durata anni 20. Il superiore atto è stato emesso contro [REDACTED].
- b) **Pignoramento Immobiliare** del 21/03/2011 rep. n° 214, derivante da Atto di precetto del 24/02/2011, richiedente Studio Legale Carmen e Fabrizio Trifilò, contro [REDACTED], trascritto a Messina il 10/05/2011 registro particolare n° 11025, registro generale n° 15115, a favore della Unicredit Credit Management Bank spa con sede in Verona.

Il fabbricato, ove fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento, per le sue caratteristiche non presenta pregi architettonici ed artistici; inoltre non ricade in zona sottoposta a vincolo storico, artistico, paesaggistico, architettonico o altro.

Quesito E)

- *Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione e a quando risalga l'occupazione. A tal fine, qualora l'immobile risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto.*

Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto; (c) la misura del canone pattuito:

L'immobile pignorato, alla data del sopralluogo, risulta occupato dall'attuale proprietaria [REDACTED] (debitrice esecutata) e dal suo nucleo familiare.

La proprietà dell'immobile è pervenuta alla debitrice in virtù dell'atto di compravendita al rogito del Notaio Dott. Basile Giovanni, stipulato in data 2 febbraio 2006, Rep, n. 51242, trascritto alla Conservatoria di Messina in data 4/3/2006 ai nn. 9497/5012.

Quesito G)

- *Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica per i terreni pertinenziali a edifici censiti a NCEU di estensione superiore a 5.000 mq. oppure censiti a Catasto Terreni, ferma restando la*

facoltà dell'esperto di acquisire il c.d.u. ove ne ravvisi l'opportunità.

Specifichi in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie:1 - elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate;2 - dica, sempre con riferimento alle unità immobiliari pignorate, se, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate:

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pace del Mela, è emerso che la costruzione del fabbricato (corpo E), di cui fa parte l'appartamento pignorato, è avvenuta a seguito rilascio della Concessione Edilizia n° 06/92 del 24/09/1992 (Cfr. All. n° 7) e successiva variante n° 13/93 del 20/09/1993 (Cfr. All. n° 8), relativa ai lavori "per la costruzione di un complesso residenziale in c.a. (A, B, C, D, E, F), a quattro elevazioni f.t.", con autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile di Messina con n° prot. 28961 del 28/11/1992, prot. n° 8182 del 10/04/1993 e prot. n° 19831 del 20/09/1993 e del certificato di conformità art. 28 L. 64/74 rilasciato in data 25/02/1994 prot. n° 1062.

L'immobile, secondo il vigente P.R.G. e Regolamento Edilizio approvato con D.D. n. 881 del 14/07/2003, ricade in "ZONA B1 - Residenziale di completamento urbano" (Cfr. All. n° 6 stralcio PRG e norme tecniche d'attuazione). In questa area sono consentite le ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni previo rilascio di c.e. La densità edilizia fondiaria consentita è pari al max a 5 mc/mq., a meno di lotti interclusi.

Relativamente alla regolarità edilizia del bene pignorato, si evidenzia che, dal confronto tra gli elaborati grafici, pianta piano terzo del corpo "E", allegati alla C.E. in variante n° 13/93, (Cfr. All. n° 9) con la planimetria catastale (Cfr. All. n° 4) e con i rilievi eseguiti nell'appartamento pignorato (Cfr. All. n° 2 pianta planimetrica piano 3°), sono state riscontrate delle difformità nel vano bagno, situato a sud-ovest,

che risulta leggermente ampliato di mq. 2,15 circa (dimensioni 0,50 x 4,30) comportando un aumento di cubatura di mc. 5,80; la realizzazione di un'apertura (porta) nella parete del vano soggiorno che collega altra unità immobiliare sub 61; nonché la chiusura di un piccolo tratto di balcone con struttura in alluminio.

Pertanto per regolarizzare tali difformità, nonché la eliminazione della porta e la relativa chiusura con muratura della parete del vano soggiorno, sarà necessario disporre un progetto di sanatoria edilizia redatto ai sensi dell'art. 13 L. 47/85.

L'aggiudicatario del bene, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del Testo Unico (D.P.R. 06/06/2001 n. 380) e di cui all'art. 40 comma 6 della Legge 47/85, e cioè potrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni del decreto dell'Atto di trasferimento dell'immobile emesso dall'Autorità Giudiziaria.

I costi previsti per la regolarizzazione delle opere abusive sono forfetariamente di circa 6.000,00 euro per l'unità immobiliare, ominicomprensive delle spese per l'obblazioni, gli oneri concessori, le spese amministrative e tecniche ecc.

Non esiste agli atti del Comune di Pace del Mela, il rilascio del certificato di abitabilità relativo all'appartamento pignorato. Lo stesso non è richiedibile dal proprietario se prima non viene regolarizzata tale difformità tramite l'istanza di condono edilizio per l'immobile ai fini di ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria.

Quesito H)

- *Verifichi l'esistenza della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE:*

A seguito le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pace del Mela, ho appurato che non esiste la certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE relativa all'unità immobiliare pignorata. La stessa possa essere rilasciata da un libero professionista, a seguito il calcolo energetico da effettuarsi

sull'immobile pignorato che ne attesta la conformità di cui alla sopra citata direttiva.

Quesito F)

Cap. 2°: Determinazione del valore di mercato attuale dell'immobile pignorato e del prezzo base per la vendita:

Per la stima dell'immobile si è proceduto con due diversi metodi, per poi assumere come valore del cespite la media dei due valori determinati.

I metodi di stima adottati sono quello analitico in base al reddito e quello sintetico in base al prezzo di mercato per metro quadrato di superficie coperta.

Con il primo metodo, si è determinato dapprima, presuntivamente, il fitto mensile, per calcolare da questo il reddito annuo lordo ricavabile (R).

Per ricavare il reddito annuo netto (Rn), è stato necessario detrarre da quello lordo un'aliquota per imposta fabbricati e per spese di amministrazione, manutenzione, assicurazioni nonché per sfitti, inesigibilità, etc., aliquota oggi valutabile nella misura (del 25%) di $\frac{1}{4}$ del reddito lordo.

Calcolato il reddito annuo netto, nella misura di $\frac{3}{4}$ del reddito lordo, è stato necessario capitalizzarlo per trovare il valore corrispondente, che rappresenta il valore del cespite determinato con il metodo in base al reddito.

La capitalizzazione del reddito è stata fatta al tasso del 3% (r), inferiore a quello che si adotta normalmente, ciò per tenere conto dell'attuale situazione di mercato, per cui stante la continua svalutazione monetaria, vengono preferiti gli investimenti immobiliari.

Per quel che riguarda il metodo di stima sintetico, tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame, si sono operate delle valutazioni di tipo oggettivo che soggettivo, inerenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, quali la zona di ricadenza urbanistica e relativa destinazione,

l'ubicazione o meno in prossimità del centro abitato, l'accessibilità, la presenza di reti e servizi infrastrutturali ed ancora la natura delle opere di rifinimento e, ultimo ma non meno importante, lo stato di conservazione.

Da tali considerazioni, dalle indagini effettuate sia sui luoghi che presso tecnici del settore e dal confronto con i prezzi di mercato d'immobili che presentavano caratteristiche il più analoghe a quelle del cespite in esame, data l'impossibilità di trovarne uno esattamente identico, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.

1° metodo di: **Stima analitica** (in base al reddito)

Applicazione della formula di matematica finanziaria:

$V_i = R_n/r$, dove:

V_i è il valore dell'immobile;

R_n è la rendita netta annua;

r è il saggio di capitalizzazione.

Da indagini svolte sul luogo e da conteggi eseguiti tenuto conto:

- Della posizione dell'immobile;
- Del buono stato di conservazione;
- Dell'esposizione;
- Dei prezzi di mercato praticati nella zona per immobili aventi caratteristiche simili;
- Delle condizioni generali in cui si trova il fabbricato nel suo insieme;
- Degli anni che ha l'appartamento;

si è potuto stimare l'affitto mensile dell'immobile che viene stabilito in Euro 350,00 (dicansi Euro trecentocinquanta/00);

Di conseguenza il reddito annuo lordo è:

Euro 350,00 x mesi 12 = Euro 4.200,00

Il reddito annuo netto (Rn) viene così calcolato:

$$\text{Euro } 4.200,00 - x \frac{3}{4} = \text{Euro } 3.150,00$$

E quindi il valore capitale che ne scaturisce è:

$$\text{Euro } 3.150,00 : 3\% (r) = \text{Euro } 105.000,00$$

2° metodo di: **Stima sintetica** (in base al prezzo di mercato)

Da indagini svolte sul luogo e da conteggi eseguiti tenuto conto:

- Della posizione dell'immobile;
- Del buono stato di conservazione in cui si trova l'appartamento;
- Dell'esposizione;
- Dei prezzi di mercato praticati nella zona per immobili aventi caratteristiche simili siti nelle vicinanze rivolgendosi a studi professionali della zona, operatori economici e agenzie immobiliari;
- Delle condizioni generali in cui si trova il fabbricato nel suo insieme;
- Degli anni che ha l'appartamento;

Se ne deduce che per la zona di Pace del Mela, in particolare, i prezzi per immobili aventi caratteristiche, rifiniture e stato conservativo analogo a quello esaminato, epoca di realizzazione simile si aggirano attualmente intorno ad € 650,00 ad € 750,00 al mq.

Quindi ho attribuito il valore unitario, costo dell'immobile con le relative pertinenze, in 700,00 Euro/mq.

Ovvero considerando la superficie commerciale dell'appartamento che risulta essere di mq. 158,07, otteniamo il valore di:

$$\text{Euro } 700,00 \times \text{mq } 158,07 = \text{Euro } 110.649,00$$

Effettuando la media dei due valori ottenuti dai due diversi procedimenti di stima, analitico e sintetico per superficie coperta si ha che il valore dell'immobile è:

$$(\text{€ } 105.000,00 + \text{€ } 110.649,00) : 2 = \text{€ } 107.824,50 \text{ (valore di mercato)}$$

Detraendo tutti gli oneri e spese per istruzione pratica di sanatoria edilizia da presentare, comprensive di sanzioni amministrative, oneri concessori, spese progettuali, rilascio certificato di agibilità etc., il tutto stimato in € 6.000,00 circa, si avrà un valore effettivo dell'immobile pari a:

Euro 107.824,50 – Euro 6.000,00 = Euro 101.824,50 (probabile valore di mercato dell'appartamento).

Il valore venale opportunamente arrotondato, assunto per l'immobile è pari a **Euro 101.800,00** (diconsi Centounomilaottocentoeuro/00).

Cap. 3°: **CONCLUSIONI**

Nel congedarmi, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione e ribadisco in conclusione, il riepilogo relativo all'immobile pignorato:

“Appartamento, per civile abitazione, facente parte del corpo di fabbrica “E” del complesso edilizio sito nel Comune di Pace del Mela, frazione Giammoro, Via Padre Popieluszko n. 32 int. 28, situato al piano terzo (4[^] elev. f.t.), composto da sei vani più accessori, per complessivi mq. 139,00 oltre terrazzo a livello di mq. 59,50 e balconi. Nel N.C.E.U. si individua al foglio 5, particella 1538 subalterno 62, categoria A/2, classe 6, rendita € 305,48 ”.

Prezzo base di vendita Euro 101.800,00 (diconsi Centounomilaottocentoeuro/00).

Tanto in esito al mandato conferito dal G.E. dott.ssa Nebiolo Vietti.

Barcellona P.G., li

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Arch. Alfredo G. Aspa)

ALLEGATI:

- Allegato 1 : - Documentazione fotografica;
- Allegato 2 : - Planimetria Piano terzo;
- Allegato 3 : - Visura catastale fg. 5 part. 1538 sub 62;
- Allegato 4 : - Planimetria catastale fg. 5 part. 1538 sub 62;
- Allegato 5 : - Stralcio del foglio di mappa, scala 1:2000, Comune di pace del Mela;
- Allegato 6 : - Stralcio del P.R.G. e norme tecniche d'attuazione;
- Allegato 7 : - Fotocopia C.E. n. 06/92 del 24/09/1992;
- Allegato 8 : - Fotocopia C.E. in variante n. 13/93 del 20/09/1993 e allegati grafici corpo E;
- Allegato 9 : - Pianta piano tipo corpo E della C.E. in variante n. 13/93;
- Allegato 10 : - Verbale di sopralluogo;
- Allegato 11 : - Lettere per comunicazione inizio sopralluogo;
- Allegato 12 : - Ricevute raccomandate per comunicazione sopralluogo;
- Allegato 13 : - Schede valutazioni immobiliari;
- Allegato 14 : - Ricevute per trasmissione relazione di stima;
- Allegato 15: - CD-Rom contenente: file perizia, file foto e file planimetrie.