OGGETTO: PROC ES. IMM. N. 212/93 + 147/94 + 164/94 TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

RELAZIONE SU IMMOBILI PIGNORATI in riferimento al mandato conferito in data 03/11/2016 e successiva integrazione del 06.04.2017

Il sottoscritto ing. Salvatore De Francisci ha accertato quanto segue, a seguito del sopralluogo del 22.11.2016, degli accessi agli uffici competenti e dei chiarimenti resi in occasione della comparizione spontanea innanzi al G.E. del 05.04.2017.

Si farà riferimento ai beni immobili come riportati nella perizia del CTU Ing. Angelico del 20/12/2001 e del 15/05/2009.

IMMOBILE A

TERRENO IN CALTAGIRONE, CONTRADA POGGIO DI FORCO

Immobile riportato in catasto terreni al F. 266, particella 196 e 981: in sede di sopralluogo è stato rilevato che il terreno é coltivato a parte a seminativo incolto e porzione a vigneto. é presente una vasca di accumulo in disuso e un pozzo. A seguito di ricerche presso l'Ufficio del Genio Civile di Catania, non é stata rinvenuta alcuna autorizzazione e/o istanza presentata per il rilascio di autorizzazione per l'attingimento di acqua, per cui, sia la vasca che il pozzo insistenti sul terreno risultano non regolarizzati dal punto di vista urbanistico.

Come da mandato del 05/04/2017 si procede alla stima del fondo e alla determinazione dei costi per la regolarizzazione delle opere realizzate senza le necessarie autorizzazioni.

DESCRIZIONE

Il bene pignorato oggetto di stima è sito in agro di Caltagirone, c/da Poggio Forco. Vi si accede, percorrendo la strada che collega Caltagirone con Granieri, come foto area riportata sotto.

Firmato Da: DE FRANCISCI SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f6ef941068a0d1ed4713dbcaaa50cf3

Figura 1. Perimetro del lotto

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Riportato al N.C.T. del Comune di Caltagirone

Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Reddito	
				Domenicale	Agrario
266	196	Seminativo	00.12.20	€ 3.78	€1.26
266	981	Seminativo	02.26.33	€ 93.51	€7.90

PROPRIETÀ

Le unità immobiliari censite in catasto al foglio 266, particelle 196-981, sono di proprietà, per ½ ciascuno dei coniugi M.A. e S.G., come indicato correttamente nelle visure catastali allegate alla presente.

PROVENIENZA E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

Il fondo censito in catasto al foglio 266, particelle 196-981, è pervenuto agli attuali proprietari in forza dell'atto del 10/12/1992 trascritto ai nn. 722/864 rogato dal dott. Notaio Cammarata Gaetano (Si rileva

Firmato Da: DE FRANCISCI SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f6ef941068a0d1ed4713dbcaaa50cf3

dalla visura ipotecaria del 27/09/2001 allegata alla CTU dell'Ing. Angelico), per cui risulta coperto anche il ventennio.

CONFINI

L'immobile è confinante con le seguenti particelle da nord verso sud: con strada comunale, con le particelle 449, 864, 430, 424, 986, 987, 982.

Stato attuale d'uso e occupazione

Alla data del sopralluogo, il fondo era occupato dall'attuale comproprietario sig. S.R.

CARATTERISTICHE PEDOGENESI DEL TERRENO

Il terreno ha matrice autoctona di natura alluvionale con strato attivo arabile e strato inerte sottostante fresco e sciolto, tanto da poter definire il terreno in questione agrariamente attivo.

Ha esposizione connessa alla sua pendenza e cioè verso sud est e condizioni climatiche favorevoli appartenente alla 5° zona che è quella insulare.

La media delle precipitazioni annue non supera gli 800 mm e può scendere fino a valori inferiori di 500 mm.

La totalità delle piogge viene concentrata nei mesi invernali con siccità estiva generale.

I venti predominanti sono: nell'inverno i venti di ovest e nelle estate quelli di Nord ed Est.

La grandine non è consueta e la località soffre la siccità, ma in inverno sono frequenti le gelate.

DISPONIBILITÀ DI ACQUE SOTTERRANEE

E' stata accertata la presenza di un pozzo, come detto sopra non autorizzato, per cui si ritiene che nel sottosuolo è da considerare di alta probabilità la possibilità di rinvenire acqua a seguito di apposita ricerca.

Firmato Da: DE FRANCISCI SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f6ef941068a0d1ed4713dbcaaa50cf3

Il fondo è coltivato a seminativo per una superficie di circa 01.75.00

mentre a vigneto per una superficie di circa 00.63.53

Prima di procedere ai metodi di stima adottati nella ricerca del più probabile valore di mercato del fondo in oggetto, si ritiene opportuno sviluppare ed illustrare la incidenza avuta nel valore di mercato dalla svalutazione monetaria prodottasi dal 1975 ad oggi.

Questa incidenza esercita un ruolo determinante per la ricerca del valore di mercato dello stesso fondo essendosi manifestati, in questo periodo, fatti e condizioni tali da modificare l'andamento di mercato tendente nella prima fase ad un esagerato rialzo per poi precipitare paurosamente ad un ribasso altrettanto esagerato.

L'infrazione verificatesi con fasi sempre più crescenti, ma comunque sempre più gravi, ha ormai alterato tutti i valori che subiscono continue scosse sotto questa spinta, rendendo pressoché insignificanti gli aumenti derivati da altri fattori economici.

I beni immobili, considerati sempre i migliori e più sicuri beni di rifugio, anche se non sempre rappresentano un buon investimento in termini di reddito, erano fino a poco tempo fa i più ricercati.

Firmato Da: DE FRANCISCI SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f6ef941068a0d1ed4713dbcaaa50cf3

Essi non hanno mantenuto il precedente mercato sostenuto ma hanno subito una netta tendenza al ribasso.

Si è visto così sempre più diminuire la richiesta della aziende medie piccole, anche in particolare, come in questo caso, per i fondi liberi da coloni, mezzadri ed affittuari.

La ragione principale di questa diminuzione di richieste va ricercata nella corrispondente diminuzione del reddito per mancanza di prezzi di mercato per la collaborazione dei prodotti e soprattutto nel continuo aumento della mano d'opera.

Ad aggravare la situazione monetaria, e quindi incide notevolmente nella ricerca del più probabile valore di mercato.

CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Il criterio valutativo adottato è il metodo Marchet Comparison Approcach (MCA); utilizzabile a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di transazioni attendibili. Molti autorevoli autori che hanno pubblicato diversi libri relativamente alle procedure estimative "Metodi di Stima Immobiliare, Standard estimativi internazionali, Mercato immobiliare, Criteri di stima, Highest and beest use, ecc.), affermano che il procedimento del MCA trova applicazione conoscendo 3 o 4 dati veridici ove il risultato sia professionalmente accettabile. Il MCA si fonda su coerenti e puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico condotto sistematicamente e sulla dimostrazione dei risultati.

Prima di procedere alla stima del fondo, si premette che la stessa è riferita all'anno 2018, anno in cui mi è stato conferito l'incarico e che tutti i dati elementari di fatto ed ipotetici, saranno accuratamente vagliati sotto la luce del principio dell'ordinarietà e nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte.

La stima del fondo in oggetto è stata attuata per valori tipici e cioè:

a. suddividendo la superficie del fondo in appezzamenti omogenei per qualità e classe ben determinata ovvero per seminativo e per vigneto;

b. raccogliendo nell'ambito dello stesso mercato, recenti dati statistici su prezzi medi unitari per ettaro di appezzamenti di terreno corrispondenti.

Per dare il giudizio sul valore fondiario del terreno, che ha di mira finalità eminentemente pratiche, si sono tenuti in giusto conto gli elementi appresso elencati:

formazione, stratigrafia, natura e giacitura del suolo, nonché l'esame delle sue riserve idriche, il grado di fertilità, le caratteristiche climatiche della zona e soprattutto l'operazione estimativa delle culture

Firmato Da: DE FRANCISCI SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f6ef941068a0d1ed4713dbcaaa50cf3

presenti, mediante la quale, sulla base di un prospetto generale della qualità e classe tipo, si è assegnato la qualità e classe che in atto gli compete di vigneto e seminativo, assegnandoli il valore adeguato risultante dai calcoli effettuato secondo i criteri sopra illustrati.

Identificando così il fondo si è passato all'esame delle sue condizioni estrinseche ed intrinseche.

Le condizioni estrinseche sono quelle che si riferiscono all'ambiente economico in cui si trova il fondo, caratterizzato dalla salubrità e sicurezza dei luoghi, dal regime idraulico, dalle condizioni climatiche, dal regime delle acque superficiali e sotterranee.

Le risultanze hanno evidenziato quotazioni i cui valori medi unitari, per ettaro si aggirano tra i € 10.000,00/15.000,00 per il seminativo e di € 20.000,00/25.00,00 per il terreno coltivato a vigneto. Le quotazioni su indicate sono, evidentemente, relativa ai valori medi riscontrabili sul territorio comunale e quindi suscettibili anche di notevoli variazioni imputabili anche a fattori diversi, quali la particolare posizione , l'altitudine, la morfologia, l'ortografia, la vicinanza a vie di comunicazione, ecc…

Facendo riferimento a fondi con caratteristiche analoghe e tenendo conto di quanto sopra esposto in merito alle caratteristiche, al suo stato di conservazione ed all'ubicazione, si ritiene che la commerciabilità dello stesso sia buono e che l'attuale più probabile valore di mercato, con sufficiente margine di sicurezza si può stimare in :

	Valori unitari	Quantità	Valore
Fondo coltivato a seminativo	€/ha 12.500	ha 01.75.00	€ 21.875,00
Fondo coltivato a vigneto	€/ha 22.000	ha 00.63.53	€ 13.976,60
Totale		**ha 2.38.53**	**€ 35.851,60**

Pertanto il più probabile valore di mercato da attribuirsi all'attualità al complesso, supposti liberi e privi di vincoli, risulta, in cifra tonda, di **€ 35.800,00 trentanovemiottocento,00.**

dal valore del fondo vanno detratti i costi per il ripristino dello stato originario dei luoghi per la mancata possibilità di regolarizzazione del pozzo e del laghetto quantificati a corpo **in € 2.800,00 duemilaottocento,00**.

Valore del fondo detratte le spese di ripristino € 33.000,00 (trentatremila,00)

Firmato Da: DE FRANCISCI SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f6ef941068a0d1ed4713dbcaaa50cf3

IMMOBILE B

TERRENO IN CALTAGIRONE, CONTRADA POGGIO DI FORCO

Immobile riportato in catasto terreni al F. 266, particella 449: in sede di sopralluogo è stato rilevato che il terreno é coltivato a vigneto con uva da tavola. Come da mandato del 05/04/2017 si procede alla stima del fondo e alla determinazione dei costi per la regolarizzazione delle opere realizzate senza le necessarie autorizzazioni.

DESCRIZIONE

Il bene pignorato oggetto di stima è sito in agro di Caltagirone, c/da Poggio Forco. Vi si accede, percorrendo la strada che collega Caltagirone con Granieri, come foto area riportata.

Firmato Da: DE FRANCISCI SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f6ef941068a0d1ed4713dbcaaa50cf3

Figura 2. Perimetro del lotto

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Riportato al N.C.T. del Comune di Caltagirone

Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Reddito	
				Domenicale	Agrario
266	496	Seminativo	00.76.50	€ 23.71	€ 9.70

PROPRIETÀ

il fondo rustico è censito in catasto al foglio 266, particelle 496, dalle visura catastale oggi risultano intesti i signori S.G. S.L. e la signora L.S.

PROVENIENZA E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

Il fondo censito in catasto al foglio 266, particelle 196-981, è pervenuto agli attuali proprietari in forza dell'atto del 05/11/1958 trascritto ai nn. 29112/33282 rogato dal dott. Notaio Romero, per cui risulta coperto anche il ventennio atto verificato dal sottoscritto presso l'archivio notarile di Caltagirone in data 27/03/2017.

CONFINI

L'immobile è confinante con le seguenti particelle da nord verso sud: con strada comunale, con le particelle 450, 981, 196, 365, 366, 367, 276.

Stato attuale d'uso e occupazione

Alla data del sopralluogo, il fondo era occupato dall'attuale comproprietario sig. S.R.

Firmato Da: DE FRANCISCI SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f6ef941068a0d1ed4713dbcaaa50cf3

CARATTERISTICHE PEDOGENESI DEL TERRENO

Il terreno ha matrice autoctona di natura alluvionale con strato attivo arabile e strato inerte sottostante fresco e sciolto, tanto da poter definire il terreno in questione agrariamente attivo.

Ha esposizione connessa alla sua pendenza e cioè verso sud est e condizioni climatiche favorevoli appartenente alla 5° zona che è quella insulare.

La media delle precipitazioni annue non supera gli 800 mm e può scendere fino a valori inferiori di 500 mm.

La totalità delle piogge viene concentrata nei mesi invernali con siccità estiva generale.

I venti predominanti sono: nell'inverno i venti di ovest e nelle estate quelli di Nord ed Est.

La grandine non è consueta e la località soffre la siccità, ma in inverno sono frequenti le gelate.

DISPONIBILITÀ DI ACQUE SOTTERRANEE

da un sopralluogo dei fondi confinati in cui vi si è costata la presenza di pozzi, si ritiene che nel sottosuolo è da considerare di alta probabilità la possibilità di rinvenire acqua a seguito di apposita ricerca.

Il fondo ha una sola qualità di coltura e precisamente vigneto uva da tavola di circa 00.76.50.

Come si evince dal rilievo fotografico sotto riportato.

Firmato Da: DE FRANCISCI SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f6ef941068a0d1ed4713dbcaaa50cf3

Prima di procedere ai metodi di stima adottati nella ricerca del più probabile valore di mercato del fondo in oggetto, si ritiene opportuno sviluppare ed illustrare la incidenza avuta nel valore di mercato dalla svalutazione monetaria prodottasi dal 1975 ad oggi.

Questa incidenza esercita un ruolo determinante per la ricerca del valore di mercato dello stesso fondo essendosi manifestati, in questo periodo, fatti e condizioni tali da modificare l'andamento di mercato tendente nella prima fase ad un esagerato rialzo per poi precipitare paurosamente ad un ribasso altrettanto esagerato.

L'infrazione verificatesi con fasi sempre più crescenti, ma comunque sempre più gravi, ha ormai alterato tutti i valori che subiscono continue scosse sotto questa spinta, rendendo pressoché insignificanti gli aumenti derivati da altri fattori economici.

I beni immobili, considerati sempre i migliori e più sicuri beni di rifugio, anche se non sempre rappresentano un buon investimento in termini di reddito, erano fino a poco tempo fa i più ricercati.

Essi non hanno mantenuto il precedente mercato sostenuto ma hanno subito una netta tendenza al ribasso.

Firmato Da: DE FRANCISCI SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f6ef941068a0d1ed4713dbcaaa50cf3

Si è visto così sempre più diminuire la richiesta della aziende medie piccole, anche in particolare, come in questo caso, per i fondi liberi da coloni, mezzadri ed affittuari.

La ragione principale di questa diminuzione di richieste va ricercata nella corrispondente diminuzione del reddito per mancanza di prezzi di mercato per la collaborazione dei prodotti e soprattutto nel continuo aumento della mano d'opera.

Ad aggravare la situazione monetaria, e quindi incide notevolmente nella ricerca del più probabile valore di mercato.

CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Il criterio valutativo adottato è il metodo Marchet Comparison Approcach (MCA); utilizzabile a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di transazioni attendibili. Molti autorevoli autori che hanno pubblicato diversi libri relativamente alle procedure estimative "Metodi di Stima Immobiliare, Standard estimativi internazionali, Mercato immobiliare, Criteri di stima, Highest and beest use, ecc.), affermano che il procedimento del MCA trova applicazione conoscendo 3 o 4 dati veridici ove il risultato sia professionalmente accettabile. Il MCA si fonda su coerenti e puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico condotto sistematicamente e sulla dimostrazione dei risultati.

Prima di procedere alla stima del fondo, si premette che la stessa è riferita all'anno 2018, anno in cui mi è stato conferito l'incarico e che tutti i dati elementari di fatto ed ipotetici, saranno accuratamente vagliati sotto la luce del principio dell'ordinarietà e nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte.

La stima del fondo in oggetto è stata attuata per valori tipici e cioè:

a. suddividendo la superficie del fondo in appezzamenti omogenei per qualità e classe ben determinata ovvero per seminativo e per vigneto;

b. raccogliendo nell'ambito dello stesso mercato, recenti dati statistici su prezzi medi unitari per ettaro di appezzamenti di terreno corrispondenti.

Per dare il giudizio sul valore fondiario del terreno, che ha di mira finalità eminentemente pratiche, si sono tenuti in giusto conto gli elementi appresso elencati:

formazione, stratigrafia, natura e giacitura del suolo, nonché l'esame delle sue riserve idriche, il grado di fertilità, le caratteristiche climatiche della zona e soprattutto l'operazione estimativa dell'unico

Firmato Da: DE FRANCISCI SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f6ef941068a0d1ed4713dbcaaa50cf3

classamento, mediante la quale, sulla base di un prospetto generale della qualità e classe tipo, si è assegnato la qualità e classe che in atto gli compete di vigneto e seminativo, assegnandoli il valore adeguato risultante dai calcoli effettuato secondo i criteri sopra illustrati.

Identificando così il fondo si è passato all'esame delle sue condizioni estrinseche ed intrinseche.

Le condizioni estrinseche sono quelle che si riferiscono all'ambiente economico in cui si trova il fondo, caratterizzato dalla salubrità e sicurezza dei luoghi, dal regime idraulico, dalle condizioni climatiche, dal regime delle acque superficiali e sotterranee.

Le risultanze hanno evidenziato quotazioni i cui valori medi unitari, per ettaro si aggirano tra i € 20.000,00/25.000,00 per il terreno vigneto. Le quotazioni su indicate sono, evidentemente, relativa ai valori medi riscontrabili sul territorio comunale e quindi suscettibili anche di notevoli variazioni imputabili anche a fattori diversi, quali la particolare posizione , l'altitudine, la morfologia, l'ortografia, la vicinanza a vie di comunicazione, ecc…

Facendo riferimento a fondi con caratteristiche analoghe e tenendo conto di quanto sopra esposto in merito alle caratteristiche, al suo stato di conservazione ed all'ubicazione, si ritiene che la commerciabilità dello stesso sia buono e che l'attuale più probabile valore di mercato, con sufficiente margine di sicurezza si può stimare in :

	Valori unitari	Quantità	Valore
Fondo coltivato a vigneto	€/ha 24.000	ha 00.76.50	€ 18.360,00
Totale	**€/ha 24.000**	**ha 00.76.50**	**€ 18.360,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato da attribuirsi all'attualità al complesso, supposti liberi e privi di vincoli, risulta, in cifra tonda, di **€ 18.300, diciottomilatrecento,00.**

dal valore del fondo vanno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica del laghetto presente e la demolizione di un piccolissimo fabbricato in disuso quantificati a corpo in € 3.300,00 tremilatrecento,00.

Valore del fondo detratte le spese per la regolarizzazione € 15.000,00 (quindicimila,00)

IMMOBILE D

Firmato Da: DE FRANCISCI SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f6ef941068a0d1ed4713dbcaaa50cf3

TERRENO IN MAZZARRONE, CONTRADA SCOZZARELLA

Immobile riportato in catasto terreni al F. 14, particella 132 e 144.

I costi per la demolizione del magazzino insistente sul terreno, della superficie di lorda di 41.00 mq circa e con una altezza interna di m.3,00, ammontano ad € 2.700,00 IVA compresa, come da allegato computo metrico.

Per cui tenendo conto che il precedete CTU ha valutato il fondo pari ad € 7700 detraendo i costi di demolizione del fabbricato si ottiene un valore di € 5000,00 (cinquemila,00)

IMMOBILE E

Firmato Da: DE FRANCISCI SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f6ef941068a0d1ed4713dbcaaa50cf3

FABBRICATO IN MAZZARRONE, IN VIA BAINSIZZA.

Solo a seguito di numerose e minuziose ricerche effettuate sia presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Catania, sia presso l'Ufficio tecnico del Comune di Caltagirone e presso l'Ufficio tecnico del Comune di Mazzarrone, è stata reperita la licenza edilizia n. 12 del 04/03/1977(allegato 8) rilasciata dal Comune di Mazzarrone. In particolare, solo a seguito di una dettagliata ricerca manuale presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Catania, è stata rinvenuta una scrittura privata avente ad oggetto un "vincolo a parcheggio", datata 07/05/1976 (allegato 11), intercorsa tra Scrofani Rosario e il Comune di Caltagirone, atto propedeutico al rilascio della concessione edilizia. Si é, quindi, effettuato un accesso presso l'Ufficio tecnico del Comune di Caltagirone alla ricerca di un'eventuale licenza edilizia, dal quale si é appreso che l'Ufficio tecnico di Caltagirone, una volta dichiarata l'autonomia amministrativa del Comune di Mazzarrone, aveva trasmesso l'esame del progetto allegato all'istanza di concessione edilizia, al Comune di Mazzarrone, il quale aveva rilasciato la concessione edilizia sopra riportata, di cui si allega copia conforme alla presente.

Stima dell'immobile

I documenti reperiti e analizzati sono stati i seguenti:

- visure ipocatastali;
- estratto del Piano Regolatore Generale del Comune di Mazzarrone relativo alla zona di pertinenza dell'unità immobiliare;
- aereofotogrammetria;
- planimetria catastale;
- licenza edilizia.

Acquisiti tutti gli elementi necessari, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare con riferimento al mese di aprile dell'anno 2018.

1. Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 22/11/2016 in occasione del primo incarico per la redazione dell'APE.

Nelle fasi delle operazioni peritali si è proceduto ad effettuare il rilievo planimetrico, fotografico ed a visionare tutti i documenti presenti nel locale riferiti all'immobile.

Firmato Da: DE FRANCISCI SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f6ef941068a0d1ed4713dbcaaa50cf3

Localizzazione e Caratteristiche del sito

L'immobile è sito nel comune di Mazzarrone (CT), Via Bainsizza n. 10 (ex civico n.29). L'unità è destinata ad uso abitativo e si sviluppa su due piani fuori terra, piano terreno e primo. Il piano terra destinato a locale artigianale e il piano primo destinato ad abitazione.

Figura 3. Foto aerea con la localizzazione del fabbricato in oggetto

CARATTERIZZAZIONE DELLA ZONA

L'immobile, è situato nella zona centrale della città. La zona, fornita di servizi urbani ed extraurbani, è caratterizzata da edifici destinati prevalentemente all'abitazione, la cui costruzione risale ad un periodo compreso tra gli anni '60 e 90.

DATI CATASTALI

Lo stato di fatto dell'immobile , oggetto di stima, alla luce delle condizioni riscontrate con il sopralluogo, risulta destinato ad abitazione e locale artigianale, come indicato nella visura catastale.

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. e i dati catastali sono di seguito sintetizzati:

Firmato Da: DE FRANCISCI SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f6ef941068a0d1ed4713dbcaaa50cf3

FOGLIO	PART.	Sub	Categoria	CONSISTENZA	RENDITA
309	1435	1	C/3	107 mq	€ 138,15
309	1435	2	A/2	6 mani	€ 195,22

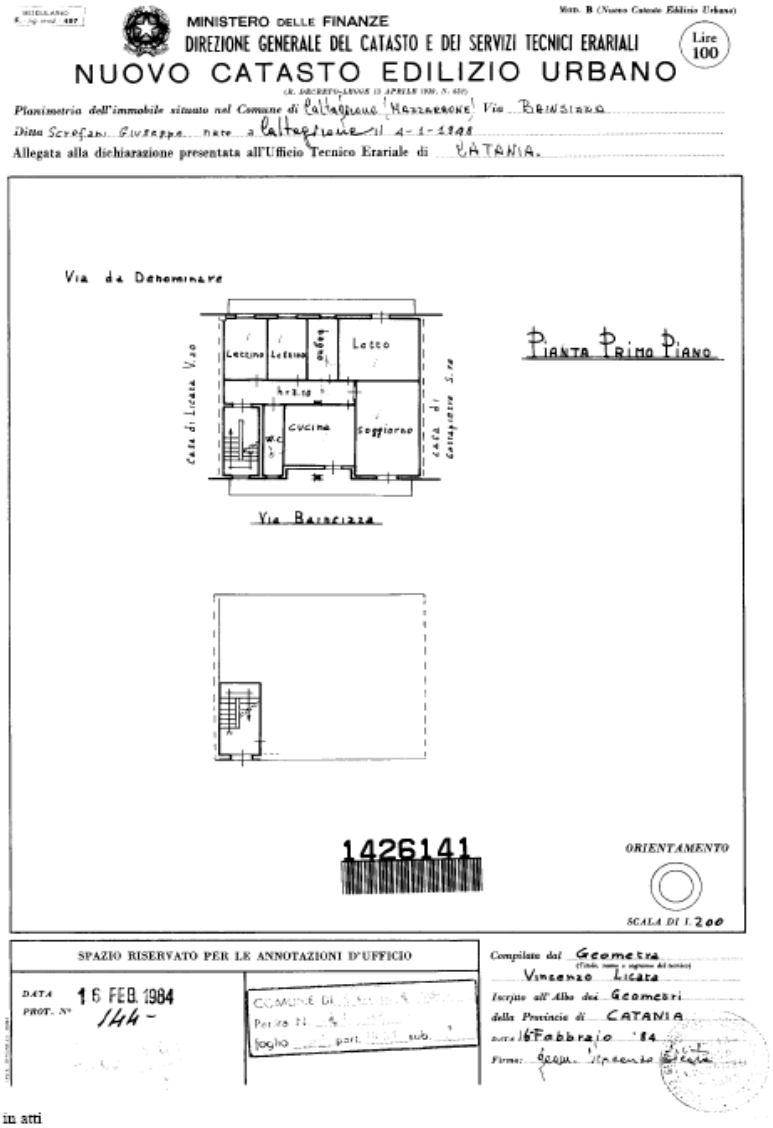
Si allega visura catastale (Allegato 3)

CONFORMITÀ DELLA PLANIMETRIA CATASTALE

L'unità immobiliare è rappresentata dalla planimetria (Allegato 4) di seguito riportata:

Firmato Da: DE FRANCISCI SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f6ef941068a0d1ed4713dbcaaa50cf3

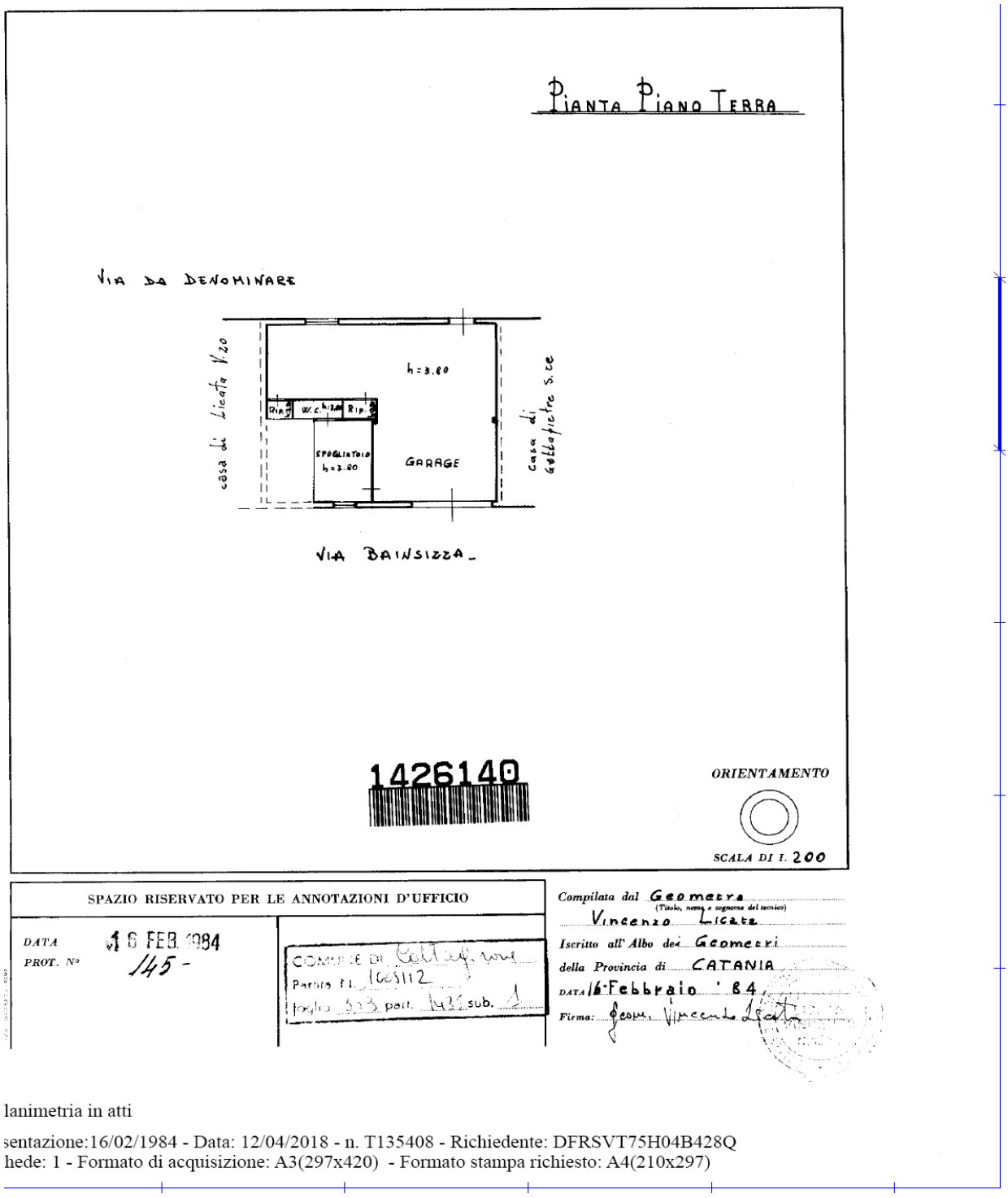
Data presentazione:16/02/1984 - Data: 04/07/2017 - n. T319539 - Richiedente: DFRSVT75H04B428Q



Ultima planimetria in atti
Data presentazione:16/02/1984 - Data: 04/07/2017 - n. T319539 - Richiedente: DFRSVT75H04B428Q
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X381) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/07/2017 - Comune di MAZZARRONE (M271) - < Foglio: 309 - Particella: 1435 - Subalterno: 2 >
VIA BAINSIZZA n. 4 piano: 1;

Figura 4. Planimetrie catastale piano primo

Firmato Da: DE FRANCISCI SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f6ef941068a0d1ed4713dbcaaa50cf3



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/04/2018 - Comune di MAZZARRONE (M271) - < Foglio: 309 - Particella: 1435 - Subalterno: 1 >
VIA BAINSIZZA n. 6 piano: T;

lanimetria in atti

sentazione:16/02/1984 - Data: 12/04/2018 - n. T135408 - Richiedente: DFRSVT75H04B428Q
hede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Figura 5. Planimetrie catastale piano terra locale artigianale

Durante le fasi di sopralluogo si è riscontrata la conformità tra lo stato attuale e quello rappresentato in planimetria catastale per il piano primo (allegato 6) e la non conformità tra lo stato attuale e quello rappresentato in planimetria catastale per il piano terra (allegato 6). Dal rilievo, è stato riscontrato, una

Firmato Da: DE FRANCISCI SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f6ef941068a0d1ed4713dbcaaa50cf3

variazione della destinazione d'uso, ovvero una porzione del piano terra è destinata a civile abitazione (locale cucina) " vedesi figura sotto"

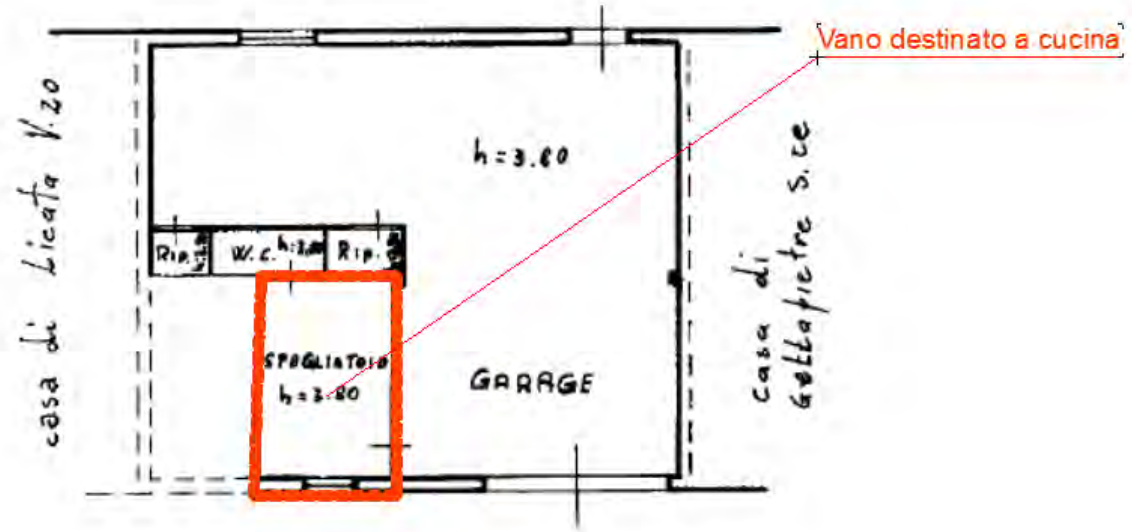


Figura 7. Planimetrie catastale con indicazione della porzione oggetto di cambio di destinazione d'uso

Per cui occorre presentare SCIA (segnalazione certificato inizio attività in sanatoria) al comune per la variazione della destinazione d'uso e variazione catastale per la regolarizzazione del piano terra. Il costo stimato per l'esecuzione delle due pratiche è di € 1500,00 di onorario tecnico ed € 1000,00 di sanzioni e spese di marche diritti di segreteria e spese catastali. Sotto il profilo urbanistico sono state riscontrate delle difformità nel primo piano ovvero: un ampliamento di 75.74 mq.

Per regolarizzare tale difformità, può essere presentata istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 46 del DPR 380/2001 ex art. 40 legge 47/85, poiché le ragioni del credito sono di data antecedente a quanto previsto dalla legge 326/03. E' stata esclusa la possibilità del rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 sia per spese/adempimenti burocratici sia per i lavori di adeguamento sismico ai sensi delle NTC del 2018 per l'ottenimento del nulla osta del genio civile ai sensi dell'art. 110 del DPR 380/2001.

GRADO DI RIFINITURA E CONSISTENZA

L'immobile è costituito da due piani fuori terra, piano terra e primo. Il piano primo destinato ad uso residenziale e il piano terra destinato a locale artigianale ed una porzione ad uso residenziale con le seguenti distribuzioni:

Firmato Da: DE FRANCISCI SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f6ef941068a0d1ed4713dbcaaa50cf3

Il piano primo è costituito da un ingresso disimpegno, da tre camere da letto da un locale soggiorno, una cucina un ripostiglio e un WC lavanderia. Il piano terra è costituito da due ambienti il primo utilizzato ad uso residenziale dove è stata ricavata una cucina e un bagno, e il secondo ambiente destinato a locale artigianale.

La struttura portante dell'intero immobili è del tipo in cemento armato ordinario,

I pavimenti sono:

- del piano terra sono in parte in gres e la restante parte in battuto di cemento;
- del piano primo sono in marmo.

Gli infissi esterni del primo piano sono in legno di buna qualità quelli del piano terra sono in metallo. Le porte interne sono in legno tamburate.

L'impianto elettrico dell'unità immobiliare è realizzato, per la maggior parte sottotraccia, con qualche porzione in esterno. L'edificio è allacciato alle reti di fornitura pubbliche idrica, elettrica e smaltimento dei reflui.

La misura della consistenza dell'unità immobiliare, indispensabile ai fini della stima, si determina in base alla superficie dell'immobile stesso. Le superfici prese in considerazione sono la superficie utile netta o abitabile.

La superficie abitabile, indispensabile per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare, è stata determinata con i metodi di analisi basati su criteri di omogeneizzazione dei prezzi, ottenuti tramite coefficienti di ragguaglio, delle superficie principali e di quelle accessorie. In particolare si sommano le superfici dei vani principali, comprensive della quota delle aree occupate dai muri interni e perimetrali, e le superfici ragguagliate dei ballatoi scoperti. I coefficienti impiegati sono quelli stabiliti dalla norma UNI 10750:1998 punto 4.4.2.2. dove, i muri interni e quelli perimetrali esterni vanno computati per intero, i muri in comunione vanno computati al 50%, mentre i ballatoi scoperti vanno computati al 30%.

La consistenza dell'immobile è così riassunta:

DEST. D'USO	PIANO	SUPERF. Calpestab [MQ]	SUPERF. Lorda [MQ]	Coefficiente di ragguaglio	TOT. SUP. COMMERCIALE [MQ]
Abitazione	Primo	108.62	125.54	100%	125.54

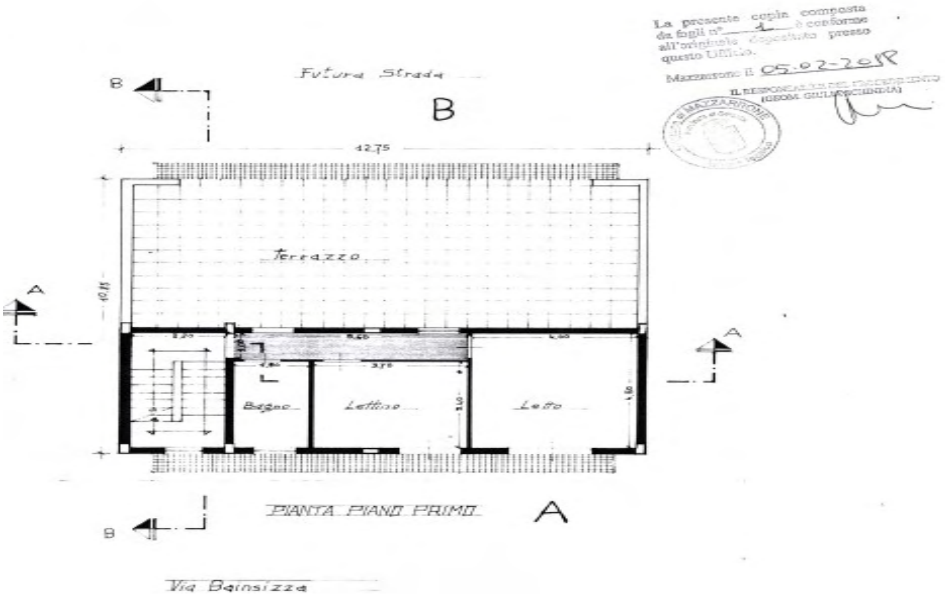
Firmato Da: DE FRANCISCI SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f6ef941068a0d1ed4713dbcaaa50cf3

balcone	Primo	24.89	24.89	30%	7.47
Locale artigianale	terra	114.42	99.97	100%	114.42
abitazione	terra	17,00	14.00	100%	17.00

Pertanto la superficie complessiva commerciale dell'immobile risulta pari a mq 264.43

AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE E CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

L'immobile in oggetto è stato realizzato in forza del nulla Osta di Esecuzione di Opere Edili n. 12 del 04/03/1977 (allegati 7-8) e calcoli statici depositati presso l'ufficio della Prefettura di Catania in data 29/12/1976 (allegato 9). Sono state riscontrate delle difformità, ovvero, un ampliamento del piano primo di 75.74 mq. Si riporta elaborato grafico allegato alla concessione edilizia da dove si evince l'abuso:



Firmato Da: DE FRANCISCI SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f6ef941068a0d1ed4713dbcaaa50cf3

Figura 8. Disegno allegato alla C.E

Figura 9. Rilievo dello stato attuale

Per regolarizzare tale difformità, può essere presentata istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 46 del DPR 380/2001 ex art. 40 legge 47/85, poiché le ragioni del credito sono di data antecedente a quanto previsto dalla legge 326/03. E' stata esclusa la possibilità del rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 sia per spese/adempimenti burocratici sia per i lavori di adeguamento sismico ai sensi delle NTC del 2018 per l'ottenimento del nulla osta del genio civile ai sensi dell'art. 110 del DPR 380/2001.

Il costo per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria si stima in 11.000,00 € quale oneri ed oblazione e diritti di segreteria ed € 4.000,00 quale onorario tecnico.

Totale spese per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato € 15.000,00 (quindicimila,00).

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il metodo di stima ritenuto più idoneo è quello sintetico comparativo, è utilizzabile per tutti i tipi di immobili per i quali è disponibile un sufficiente confronto di transazioni attendibili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche rapportabili. Il professionista estimatore effettua una ricerca minuziosa per

Firmato Da: DE FRANCISCI SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f6ef941068a0d1ed4713dbcaaa50cf3

potere raffrontare, con maggiori dati possibili, il bene da stimare con altri aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche applicando gli aggiustamenti sui prezzi unitari di mercato.

I dati presi in considerazione, non essendoci dati riferibili ad immobili oggetto di transazione nell'ultimo semestre (comparabili), sono stati presi in considerazione le seguenti fonti: Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) nel sito dell'Agenzia del territorio, l'archivio personale delle perizie di stima e da transazioni commerciali avvenute, quotazioni immobiliari, borsino immobiliare e quotazione Nonisma. La banca dati dell'OMI suddivide il territorio comunale in zone di mercato immobiliare omogenee, in funzione delle caratteristiche estrinseche comuni (urbanistiche, socio-economiche, presenza di servizi pubblici, ecc.). L'osservatorio opera per zone omogenee, individuando un intervallo di quotazioni relativo ad una data destinazione d'uso (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva), con riferimento ad unità immobiliari ordinarie e secondo valori pregio o degrado (caratteristiche non ordinarie).

Nel caso in esame, considerando la localizzazione dell'immobile (Comune di Mazzarrone, Via Bainsizza), e le fonti sopra indicate si sono ottenuti i seguenti valori :

	Unità A	Unità B	Unità C
Importo di transazione rapportati al mq	€ 750,00	€ 870,0,00	€ 730,00

Analisi delle fonti indirette

A supporto del giudizio di stima sintetico si è tenuto conto, in qualità di fonti indirette, delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio. Per la zona omogenea a cui appartiene l'unità immobiliare ad uso credenziale oggetto di stima, si sono considerate le seguenti quotazioni minime e massime (relative al 2° semestre 2017), riferite al mq commerciale. Al fine di controllare ed eventualmente correggere il valore di mercato ottenuto, mediante procedimento comparativo, si è fatto riferimento ai valori unitari delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e degli altri valori pubblicati adottati nella stima, adottando un criterio sintetico per punti di merito.

Si è considerato il valore unitario massimo del range Vumax e ad esso si sono applicati dei coefficienti di merito/demerito, in modo da tenere conto delle caratteristiche estrinseche, delle caratteristiche intrinseche, delle caratteristiche costruttive dell'edificio e dell'unità immobiliare.

Sommando, algebricamente, i valori percentuali di merito/demerito relative alla caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima, rapportati all'immobile in oggetto si è ottenuto il seguente valore:

Abitazione €/mq 750,00

Firmato Da: DE FRANCISCI SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f6ef941068a0d1ed4713dbcaaa50cf3

Locale artigianale €/mq 650,00

che rapportato alla consistenza si ottiene:

DEST. D'USO	PIANO	SUPERF. [MQ]	Prezzo €/mq	Coefficiente di ragguaglio	TOT. SUP. prezzo
Abitazione	Primo	125.54	€ 750.00	100%	€ 94.155,00
abitazione	terra	17.00	€ 750.00	100%	€ 12.750,00
balcone	Primo	24.89	€ 750.00	30%	€ 5600,25
Locale artigianale	terra	114.42	€ 600.00	100%	€ 68.652,00
Totale					**€ 181.157.25**

Valore dell'intero immobile € 181.157,25.

Dove :

- € 112.505,00 riferiti all'appartamento al piano terra e primo che vanno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato quantificati in € 15.000,00 quindicimila,00 e quelli catastali e della SCIA per la variazione delle destinazione d'usi quantificati in € 2500,00 € .

Pertanto il più probabile valore di mercato, da attribuirsi all'attualità, dell'appartamento al piano terra e primo è di € (112.505,00-15000,00-2500,00)= € 95000,05, nello stato di fatto in cui si trova, risulta in cifra tonda, d**i € 95.000,00 (novantacinquemila/00):**

- **€ 68.500,00** riferiti al locale arginale posto al piano terra.

Valore dell'intero immobile appartamento al piano terra e primo e locale artigianale al piano terra ammonta **ad € 163.500,00 (centosessantatrecinquecento/00)**

CONCLUSIONI E DESCRIZIONE

Per quanto sopra esposto, si ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuirsi all'attualità, all'unità immobiliare sita nel comune di Mazzarrone (CT), Via Bainsizza n. 10 (ex civico n.29), risulta in cifra tonda, **di € 163.000,00 (centosessantatremila/00)**

ATTESTAZIONE ENERGETICA

Firmato Da: DE FRANCISCI SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f6ef941068a0d1ed4713dbcaaa50cf3

Sono stati redatti gli attestati di prestazione energetica sia dell'unità al piano terra (allegato 2) si dell'unita al piano primo (allegato 1).

SINTESI CONCLUSIVA

IMMOBILE A

Immobile A, riportato in catasto al foglio 266, particelle 196-981 **stima del fondo detratte le spese di ripristino € 33.000,00 (trentatremila,00).**

IMMOBILE B

Immobile B, riportato in catasto al foglio 266, particelle 496 **stima del fondo detratte le spese per la regolarizzazione € 15.000,00 (quindicimila,00).**

IMMOBILE E

Immobile E, fabbricato posto nel comune di Mazzarrone, in via Bainsizza riportato al NCEU F.309 part. 1435 sub 1 categoria C/3 e F 309 part.1435 sub 2 categoria A/2 **Stima dell'immobile detratte le spese per la regolarizzazione € 163.000,00 (centosessantatremila/00)**

Si allegano alla presente:

1. *Attestato di prestazione energetica del piano terra e primo;*
2. *Attestato di prestazione energetica del piano terra;*
3. *Visure catastali;*
4. *Mappe catastali;*
5. *Aggiornamento delle visure ipotecarie;*
6. *Planimetria catastale del piano primo e terra;*
7. *Elaborati grafici allegati alla concessione edilizia;*
8. *Copia del nulla osta per l'esecuzione delle opere edili;*
9. *Copia dell'avvenuto deposito dei calcoli statici del fabbricato;*
10. *Verbali di sopralluogo;*
11. *Registrazione di atto vincolo a parcheggio.*

Caltagirone 24/05/2018

Il CTU

Ing. Salvatore De Francisci

Firmato Da: DE FRANCISCI SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f6ef941068a0d1ed4713dbcaaa50cf3