



TRIBUNALE DI MODICA

Sez. civile

All'III.mo Giudice E. Dott.ssa LUCIA DE BERNARDIN

=====

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella causa di cui al Ruolo Gen. Es. Imm. N. 103/2005



PROMOSSA DA

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A – creditrice procedente

con sede legale in Roma Via Vitt. Veneto, 119, difesa dall'Avv. Giovanni Di Stefano.

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO – convenuto.

• **Premesse**

Con Ordinanza di nomina del **13 marzo 2007** l'III.mo Giudice **Dott.ssa Lucia De Bernardin** del Tribunale di Modica, a seguito di decreto del **06 febbraio 2007**, nominava in sostituzione del già nominato C.T.U. Ing. Concetto Gianni, me sottoscritto **Arch. Pietro Maltese**, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Ragusa al n° 414 e all'albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Modica, con studio in Modica nella via Sacro Cuore 72/d, consulente tecnico di ufficio nella causa emarginata in epigrafe.

Ho accettato il mandato; il giudice dell'esecuzione concede termine **sino a 45 giorni prima della prossima udienza**, fissata per giorno **30 ottobre 2007**, per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

- Quesiti;
- Sopralluogo;
- Introduzione;
- Risposte ai quesiti del Giudice;
- Conclusioni;



Studio Associato DE ARCHITECTURA via Sacro Cuore 72/d 97015 Modica
telfax 0932-941005 e-mail dearchitecture@tiscali.it

• **Quesiti**

1. PROVVEDA l'esperto

- a. *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE;*
- b. *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre all'acquisizione della certificazione urbanistica;*
- c. *all'identificazione dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento e eseguendo le variazioni che fossero necessari per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1248/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- d. *verifichi la proprietà del bene in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.*

2. REDIGA, quindi in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- a. *l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessori, dei confini, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con numero progressivo;*
- b. *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*
- c. *lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso*

per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive sul punto sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso, non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei su indicati elementi;

d. i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, in questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare e in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri o vincoli:

i. per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)

ii. per i vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni
- pignoramenti o altre prescrizioni pregiudizievoli

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)
- eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
- eventuali cause in corso
- l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto acquisito, con indicazioni dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile

e. l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

f. la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuno immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del (terreno, appartamento,

ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto di stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; e indicando poi in formato gabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi l'esperto indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni ed interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari per il loro adeguamento);

- g. eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;
- h. la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazione utilizzate per la stima, esponendo poi in forma gabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato del possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per la differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciate interamente all'acquirente;
- i. nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura.

N.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE MQ	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
1	16	206		semin arbor. 03	0 04 12	€ 2,23	€ 0,96

Intestato a [REDACTED] precedenti proprietari riportati agli atti del procedimento esecutivo e di un fabbricato edificato al suo interno costituito da un piano interrato destinato a garage, archivi e locali tecnologici, tre piani fuori terra destinati ad uffici ed ampio terrazzo soprastante. Al momento del sopralluogo l'intero edificio è adibito ad uffici del Comune di Ispica con contratto di locazione in data 12.03.2003 (Allegato D)

• **Risposte ai quesiti**

2 a L'immobile oggetto della seguente esecuzione immobiliare e ubicato ad Ispica con accesso dalla strada privata che si diparte da Corso Umberto e raggiunge Via Ugo Foscolo, confinante con palazzo di proprietà dell'esecutato a sud, stradella privata ad ovest e con proprietà di terzi per gli altri due lati ed è composto da un fabbricato costituito da un piano interrato destinato a garage, archivi e locali tecnologici, tre piani fuori terra destinati ad uffici ed ampio terrazzo, realizzato tra il 1 Marzo 2002 ed il mese di Novembre dello stesso anno su un terreno di circa 412 mq identificato al N.C.T. del comune di Ispica:

N.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE MQ	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
1	16	206		semin arbor. 03	0 04 12	€ 2,23	€ 0,96

2 b L' accesso al lotto avviene dalla stradella privata che collega C.so Umberto alla Via Ugo Foscolo, mentre all'edificio si accede attraverso un'area di pertinenza pianeggiante che immette a sinistra, nel portico vetrato al piano terra, e sulla destra attraverso una rampa inclinata, al piano interrato. L'immobile è costituito dal piano interrato della superficie lorda di mq 375,00 circa, destinato a garage ed archivi nella quale è posizionato il vano scala, il vano ascensore e dei vani adibiti a locali tecnologici; dal piano terra con superficie di mq 270,00 circa in cui sono ubicati nove vani destinati ad uffici e servizio igienico, accessibile direttamente attraverso un portico protetto da infissi in alluminio e vetro dal primo e dal secondo piano ognuno di superficie di mq 238,00 circa illuminate da ampie finestre che si aprono sia sul prospetto principale che sul prospetto retrostante nel pozzo luce. In ogni piano si trovano 10 vani destinati ad ufficio, servizi igienici e vano scala con ascensore, dalla terrazza di superficie mq 238,00 circa con accesso dal vano scala e comunicante con il palazzo di C.so Umberto confinante a sud con un percorso coperto realizzato in ferro e plexiglas. L'immobile è ubicato nel centro urbano di Ispica e precisamente in zona B: **COMPLETAMENTO** del Piano Regolatore Generale:



Con concessione singola sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuova costruzione di lotti interclusi purchè non superiore a mq 1000,00 e comunque nel rispetto della L.R. 26/5/73 n°21.

La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq 10, salvo i casi previsti dalla L.R. n°19 del 31/3/72 e n°21 del 26/5/73.

L'altezza massima assoluta sarà comunque limitata a ml 11,00.

E' consentita l'edificazione sul preesistente allineamento stradale nonché la predisposizione di cortili e chiostrine in conformità dell'art. 24 del Regolamento Edilizio attuale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di piani particolareggiati o strumenti equivalenti di attuazione del P.R.G. come indicato dall'art.3

Nella zona B l'altezza massima è consentita nel limite di ml 2,60 dei soli volumi tecnici che debbono essere compresi nel volume totale corrispondente alla densità fondiaria.

Indipendente dalle destinazioni sopra indicate, il terreno è inoltre soggetto, per le particelle ricadenti nelle fasce di rispetto e nelle aree soggette a vincoli, alle limitazioni imposte dal:

- D.A. 28/12/1999 n°8303 con il quale è sottoposto a vincolo di notevole interesse pubblico il centro urbano di Ispica.

2 c L'immobile risulta dagli atti di proprietà dell'esecutato e attualmente ceduto in locazione al Comune di Ispica con contratto stipulato in data 12 marzo 2003 rep.1088 (Allegato D), con durata quadriennale con facoltà di proroga di un anno e pagamento trimestrale di €. 15.962,00 e accordo contrattuale annuale di €. 61.974,84 comprendente oltre la locazione dell'immobile oggetto della seguente esecuzione immobiliare, anche l'immobile adiacente di proprietà dell'esecutato avente accesso da Corso Umberto n 82, ambedue da destinare a sede provvisoria degli uffici comunali del Comune di Ispica (Allegato D) per permettere i lavori di ristrutturazione e restauro del Palazzo di Città.

Formalità a carico dell'esecutato:

Iscrizione nota del 15/03/2002 Reg. Part.453 Reg. Gen.4192. Ipoteca volontaria derivante da cessione a garanzia di mutuo Rep. 149296 del 13/03/2002 in favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. e contro Debitore Esecutato.

2 d Trascrizione Reg. Part. 10393 Reg. Gen. 21239. Atto esecutivo cautelare. Verbale di Pignoramento Immobiliare del 09/09/2005 del Tribunale di Modica in favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa e contro Debitore Esecutato, grava anche sull'immobile sopra descritto.

Trascrizione Reg. Part. 1718 Reg. Gen. 3329. Atto esecutivo cautelare. Verbale di Pignoramento Immobiliare del 13/12/2005 del Tribunale di Modica in favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. e contro Debitore Esecutato, grava sull'immobile sopra descritto.



Trascrizione Reg. Part. 1719 Reg. Gen. 3330. Atto esecutivo cautelare. Verbale di Pignoramento Immobiliare del 13/12/2005 del Tribunale di Modica in favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. e contro debitore Esecutato, grava sull'immobile sopra descritto.

Non è possibile dagli atti e dalle interviste quantificare le spese fisse di gestione o manutenzione, ma da indagini si può stabilire che le spese di manutenzione, spese per servizi, spese per assicurazioni, spese per ammortamento, spese per amministrazione, spese per imposte e tasse possono essere stimate in € 10.000,00 annue.

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato per atto di compravendita stipulato in data 20 dicembre 1991 a rogito del Notaio La Ciura di Rosolini, con cui

vendevano all'esecutato una casa palazzata sita in Ispica nel C.so Umberto al n°82 con attiguo orto di superficie di circa 400,00 mq e una viella privata,con diritto di passaggio anche a favore di altri, è contraddistinta con la p.lla. 205 di mq 20,00 del Foglio 16.....L'orto è riportato al N.C.T. del Comune di Ispica al Foglio 16 P.lla 206.

2 e

L'immobile oggetto della seguente esecuzione immobiliare consta di un terreno di circa mq 412,00 risultante dalla visura catastale, (Allegato A) su cui è stato realizzato un fabbricato giusta concessione edilizia n° 94/C/1989 del 3 gennaio 1994, rilasciata dal Comune di Ispica, relativa al progetto per la realizzazione di un edificio per esposizione e locali pluriuso. Successivamente in data 18 febbraio 2002 è stata rilasciata dal Comune di Ispica una concessione edilizia n°2002/C/3291 relativa ai lavori di completamento dell'edificio di cui alla concessione 94/C/1989.

In data 25 novembre 2002 a seguito della presentazione al Comune di Ispica di un progetto di modifica e completamento di un edificio per uffici, relativo alla eliminazione di alcuni servizi igienici, alcuni tramezzi interni, lavori per completamento degli impianti tecnologici e lavori di finiture è stata rilasciata dal Comune di Ispica la concessione edilizia in variante n°2002/C/3404. Il progetto di completamento si rendeva necessario in quanto la Giunta Municipale di Ispica con atto n°520/2001 in occasione del restauro del Palazzo Municipale avrebbe dovuto trasferire gli uffici del comune nell'immobile dell'esecutato. In data 14 gennaio 2002 con prot. 804 viene comunicato alla ditta proprietaria che con provvedimento dirigenziale n°153 del 21 dicembre 2001 è stata determinata l'acquisizione in locazione degli immobili.

I lavori sono stati completati il 27 novembre 2002. in data 05/12/2002 il Comune di Ispica rilasciava il certificato di abitabilità n° 2002/AB/138



- Descrizione analitica edificio per uffici

L'immobile oggetto della seguente esecuzione immobiliare è ubicato nel centro urbano di Ispica e precisamente tra il C.so Umberto e la via Ugo Foscolo. Il terreno su cui è edificato l'immobile è accessibile da una stradella privata di collegamento tra C.so Umberto e via Ugo Foscolo. L'immobile confina con stradella privata ad ovest, un palazzo di proprietà dello stesso esecutato a sud e con edifici di altre proprietà a nord e a est. Dalla stradella privata e attraverso un ingresso carrabile ed uno pedonale individuati da pilastri in cemento armato si accede ad una area pianeggiante di pertinenza dell'edificio, che immette a sinistra nel portico vetrato al piano terra e sulla destra attraverso una rampa inclinata al piano interrato. L'area di pertinenza, pavimentata con battuto in calcestruzzo, è delimitata da un muro in blocchi a gradoni e sormontato da ringhiera in ferro zincato, i pilastri sorreggono due cancelli in ferro zincato di cui uno scorrevole.

La struttura portante dell'edificio risulta intelaiata con travi e pilastri realizzati in cemento armato così come la scala ed il vano ascensore, i tamponamenti interni in blocchi forati di cm 10, la copertura è a terrazzo delimitata per due lati da muri in blocchi alti cm 90 mentre gli altri lati sono a confinanti con muro di altre proprietà. Il prospetto principale si presenta intonacato e rifinito in tonachina bianca al piano terra e al piano interrato, mentre per la restante parte è rivestito da piastrelle quadrate di colore marrone, sul bordo superiore dell'edificio vi è una cornice decorativa di colore bianco. Sul prospetto principale sono presenti delle ampie aperture vetrate realizzate con profilato in alluminio di colore grigio scorrevoli, con mostre in marmo botticino.

L'immobile è di forma rettangolare di ml 21,45 x 17,50 ed è costituito da un piano interrato della superficie lorda di mq 375,00 circa, destinato a garage ed archivi nella quale è posizionato il vano scala, il vano ascensore, nonché dei vani adibiti a locali tecnologici, da un piano terra di ml 21,45 x 12,60 con superficie di mq 270,00 circa, accessibile direttamente attraverso un portico di accesso protetto da infissi in alluminio e vetro, da un primo ed un secondo piano di ml 11,10 x 21,45 e con superficie di mq 238,00 circa, con ampie finestre che si aprono sia sul prospetto principale che sul prospetto retrostante, in ogni piano si trovano 10 vani destinati ad ufficio, servizi igienici e vano scala con ascensore; dalla terrazza di mq 238,00 circa con accesso dal vano scala e comunicante con il palazzo di C.so Umberto confinante a sud con un percorso coperto realizzato in ferro e plexiglas.

Il portico al piano terra, delimitato da pilastri in calcestruzzo, di superficie di mq 35,20, si affaccia su un ballatoio, che in prossimità della rampa e dell'ingresso al piano interrato diventa balcone delimitato da una ringhiera in ferro battuto di colore grigio antracite. La pavimentazione sia del portico che del balcone è realizzata con mattoni in gres porcellanato di colore avana chiaro e soglia in marmo tipo botticino. Dall'ingresso all'edificio ubicato sulla sinistra del prospetto



principale, è posizionata a sinistra la prima porta di ingresso all'androne e al vano scala, che hanno una superficie di circa mq 40,00, pavimentato in marmo granito. Nel corridoio dell'androne si trovano a destra due porte per l'accesso agli uffici mentre in fondo la porta di accesso ai servizi igienici, composti da un antibagno di dimensioni di 2.70 x 1.85 e superficie di mq 5,00 con lavabo e pilozza e due bagni ambedue di superficie di mq 2,73 divisi per sesso con sanitari in ceramica bianca. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres porcellanato di colore avana chiaro in tutti gli ambienti al piano terra ad esclusione dell'androne e della scala. Il rivestimento del bagno alto ml 2,20 è realizzato con piastrelle in ceramica bianca e matita decorativa in ceramica gialla. Posizionato a nord est dell'edificio vi è il vano ascensore di superficie di mq 4,00 circa, realizzato in calcestruzzo armato con cabina che collega il piano interrato alla terrazza, le macchine e gli impianti sono posizionati nel locale tecnologico al piano interrato.

Il vano scala occupa una superficie di mq 18,42, la scala è realizzata in cls armato e rivestita in marmo, lo zoccolino battiscopa della scala è realizzato in granito alto cm. 15. Tutti gli ambienti sono rifiniti con intonaco e strato finale di tonachina di colore bianco. La scala è illuminata da vetrate che si affacciano su una area scoperta nel prospetto est.

Al piano terra superato l'accesso al vano scala si trova l'ingresso all'ufficio 1 costituito da una stanza di superficie di mq. 32.56, collegata con una porta al corridoio dell'androne. Posteriormente due stanze, rispettivamente di superficie di mq. 21.06 e di 13.05 illuminate da n° 3 lucernai circolari con infisso in ferro e vetro posizionati sulla terrazza non praticabile posta a est. L'impianto elettrico è sottotraccia e l'illuminazione artificiale è realizzata in tutta le stanze con lampade al neon applicate al soffitto la pavimentazione è realizzata in gres porcellanato 30 x 30 di colore avana chiaro e il battiscopa in gres porcellanato.

L'ufficio 2, adiacente all'ufficio 1 è composto da due ambienti di superficie rispettivamente di mq 42,25 quello sul prospetto principale e di mq 13.05 la stanza retrostante illuminata dal lucernaio. Gli ambienti dell'ufficio 2 sono realizzati con le stesse caratteristiche dell'ufficio 1. Gli ultimi due ingressi del portico realizzati con profilato di alluminio di colore grigio e vetro sono gli accessi all'ufficio 3 costituito da una stanza di ml 7.40 x 5.75 con superficie di mq 42.55 e due stanze retrostanti rispettivamente di superficie di mq 12.82 e 12.60, illuminate da due lucernai realizzati in ferro e vetro. L'impianto elettrico risulta sotto traccia. Tutti gli ambienti del piano terra ad esclusione dell'androne e del corpo scala possiedono l'impianto di riscaldamento realizzato con termosifoni con elementi in alluminio di colore bianco e impianti di climatizzazione realizzato con climatizzatori opportunamente dimensionati e macchine poste all'esterno sia sul balcone del piano terra che nel pozzo luce del prospetto retrostante. Le porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro con maniglie in alluminio dorate.



Il primo piano accessibile sia dalla scala che dall'ascensore è costituito da un ampio corridoio di larghezza di ml 2.00, con superficie di mq 28.70, a cui si affacciano le porte di tutti gli uffici, mentre in fondo al corridoio vi è l'accesso ai servizi, costituiti da un antibagno di ml 2.00 x 1.80 di superficie mq 3.60 e due bagni divisi x sesso ognuno di ml 1.80 x 1.80 con superficie di mq 3.24, illuminati da due finestre di luce che si affacciano nell'intercapedine tra l'edificio in oggetto e il prospetto retrostante dell'edificio posto a sud. I sanitari, costituiti da lavabo, e wc sono in ceramica bianca.

Gli uffici situati a ovest si affacciano mediante ampie finestre realizzate in profilato di alluminio grigio sul prospetto principale mentre gli uffici situati a est prospettano sull'area di pertinenza interclusa (pozzo luce) non abitabile. Gli impianti elettrici sono sotto traccia, l'impianto di riscaldamento realizzato con termosifoni con elementi in alluminio di colore bianco e impianti di climatizzazione realizzati con climatizzatori opportunamente dimensionati e macchine poste all'esterno nel prospetto retrostante.

Il secondo piano è identico al primo piano sia nella distribuzione degli ambienti, nei servizi e nelle dimensioni dei singoli uffici.

La parte retrostante dell'edificio, dove sul solaio del piano terra sono posizionati i lucernai non è accessibile, questo ampio pozzo luce è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di colore grigio così come lo zoccolino battiscopa; l'intonaco del prospetto est è rifinito di colore bianco.

Il terrazzo, accessibile sia dal corpo scala che dall'ascensore ha una superficie di mq. 201,32 ed è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di colore grigio 30 x 30 e battiscopa di cm 15 di colore grigio. Il terrazzo è delimitato da muretti alti cm 100 sul prospetto principale e su quello ad est, mentre a nord e a sud sono occupati da altre costruzioni. Sul terrazzo insiste un corridoio realizzato in ferro e plexiglas per collegare gli uffici dell'edificio in oggetto con gli uffici dell'edificio adiacente posto a sud con ingresso da corso Umberto al civico 82.

Il piano interrato, accessibile dall'interno per mezzo della scala e dell'ascensore e dall'esterno dalla rampa di accesso posta dal lato del prospetto principale, occupa una superficie complessiva di mq 330,76 di cui mq 81.34 destinati a garage accessibile da una ampia saracinesca, in adiacenza mq. 177,80 destinati ad archivio degli uffici del Comune di Ispica nonché a deposito. L'ambiente destinato ad archivio è illuminato da una finestra con telaio in alluminio posizionata nel muro che delimita la rampa. In corrispondenza della rampa e ad una quota di circa -1.20 ml rispetto alla quota dell'archivio, vi è un' area di circa mq 27,90 non illuminata, destinata a deposito e accessibile da una scala interna. Sul lato nord per tutta la lunghezza del prospetto per una superficie di mq 43,72, sono posizionati oltre che il corpo scala e l'ascensore, i locali tecnologici dell'intero edificio quali il locale caldaia, il locale ascensore e i quadri elettrici. I locali tecnologici,



per norme di sicurezza, sono dotati di porte taglia fuoco, così come la porta di accesso all'interrato. Al piano terra, in corrispondenza dell'ingresso vi è il quadro elettrico generale, ogni piano è dotato di lampade di emergenza, impianti di emergenza antincendio, con estintore e pulsante di sicurezza.

Il fabbricato è in buone condizioni, gli impianti idrico e fognario sono collegati alle condotte comunali.

Descrizione	Superficie mq.
piano interrato	
garage e archivio	259.14
deposito interrato	27.90
locali tecnologici	22.85
piano terra	
area pavimentata esterna	71.27
uffici	217.20
primo piano	
uffici	186.64
secondo piano	
uffici	186.64
terrazzo	
area terrazzo	201.32

sommatorie aree	Superficie mq.
garage, archivio e locali tecnologici	281.99
deposito interrato	27.90
aree pavimentate esterne	272.59
uffici	590.48

2 g

La strada privata di collegamento tra il corso Umberto e la via Ugo Foscolo ha una larghezza di ml 4.30 ed una lunghezza complessiva di ml 40.00 circa, nell'atto di compravendita la strada privata risulta per un primo tratto di proprietà dell'Esecutato, con diritto di passaggio a favore di terzi ed è contraddistinta in catasto del comune di Ispica al foglio 16 p.IIa 205 di mq 20,00, il secondo tratto,

quello più vicino alla via Ugo Foscolo è di proprietà diversa dell'Esecutato ma rimangono inalterati i patti e condizioni di cui sopra.

- Stima edificio per uffici

Sostanzialmente per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, sono stati adottati due sistemi di determinazione. Un sistema quello sintetico adottando come riferimento il parametro superficie e cioè lo stesso che nella zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima. Altro sistema è quello per via analitica, attraverso la capitalizzazione del reddito netto, che si determina sulla base del canone locativo annuo calcolato in regime di libero mercato, al netto delle spese:

Nel calcolo del valore dell'immobile si è tenuto conto, oltre che della sua posizione rispetto al centro storico, della destinazione d'uso e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato destinato ad uffici, la corretta distribuzione degli ambienti e degli impianti in conformità con le norme igienico-sanitarie e di sicurezza.

2h

Il prezzo è stato calcolato con il sistema analitico, poi riconfermato con il sistema sintetico con il parametro €/mq.

- Stima Analitica

$$V = Rn / r$$

V = Valore dell'immobile;

Rn = Reddito netto;

r = Saggio di capitalizzazione;

Calcolo del reddito netto

$$Rn = \text{Reddito lordo} - \text{Spese}$$

Calcolo del reddito lordo

Il reddito lordo si identifica nel canone di locazione annuo calcolato sulla base di un canone mensile, le indagini sul contratto di locazione (allegato D) e dalle interviste e deduzioni per le locazioni di immobili con la stessa tipologia e con stessa destinazione d'uso danno un valore di locazione di € 3.600,00 mensili e € 43.200,00 annui.

Calcolo delle spese

Le spese da considerare che restano a base delle detrazioni sono le seguenti: spese di manutenzione, spese per servizi, spese per assicurazioni, spese per ammortamento, spese per amministrazione, spese per imposte e tasse.

Da adeguata ricerca la sommatoria delle predette spese può considerarsi, in percentuale del reddito lordo, pari al 25% e quindi si avrà:

€ 43,200.00	X	0.25	=	€ 10,800.00
-------------	---	------	---	-------------

Reddito netto $R_n = R_l - S$

€ 43,200.00	-	€ 10,800.00	=	€ 32,400.00
-------------	---	-------------	---	-------------

Il valore di mercato dell'immobile oggetto della seguente esecuzione immobiliare viene determinato applicando la formula $V = R_n / r$ dove r è stato assunto come valore medio pari a 4,00 % quindi avremo :

€ 32,400.00	/	€ 0.04	=	€ 810,000.00
-------------	---	--------	---	--------------

Pertanto il valore dell'immobile ottenuto con la stima analitica risulta di **€ 810.000,00**.

- Stima sintetica

Sulla base di informazioni assunte, si è accertato che il prezzo medio di mercato, riferito a metro quadrato di superficie, praticato per le compravendite di locali per ufficio di analoga data di costruzione e nella stessa zona o zone limitrofe è compreso tra € 800,00 ed € 1.100,00

Volendo considerare come punto di partenza il prezzo medio tra i due valori:

valore 1/mq	valore 2/mq	sommano	valore medio/mq
€ 800.00	+	€ 1,100.00	=
		€ 1,900.00	/2
		€ 950.00	

prezzo medio **€ 950,00/mq**

Date le caratteristiche estrinseche ed intrinseche sopraelencate dell'immobile in oggetto, si applicano dei coefficienti di merito 1,05 in aggiunta al valore medio al mq.

Considerando le parti scoperte al 25 % del valore al mq, il garage e locali tecnici al 50% del valore al mq e il locale deposito interrato al 15% del valore al mq avremo:

maggiorazioni e detrazioni 1,05

valore medio/mq	coefficiente	valore stimato €/mq
€ 950.00	X	1.05
		=
		€ 997.50

garage, archivio e locali tecnologici 50 % del valore medio

valore medio/mq	% garage e L. tec	valore stimato €/mq
€ 950.00	X 50.00%	= € 475.00

parti scoperte 25 % del valore medio

valore medio/mq	% terrazzo e verande	valore stimato €/mq
€ 950.00	X 25.00%	= € 237.50

deposito interrato 15 % del valore medio

valore medio/mq	% deposito int.	valore stimato €/mq
€ 950.00	X 15.00%	= € 142.50

avremo:

Descrizione	Superficie (mq.)	Prezzo Unitario	Totale
uffici	590.48	€ 997.50	€ 589,003.80
	Superficie non residen. (mq.)		
garage e locali tecnologici (50%)	281.99	€ 475.00	€ 133,945.25
deposito interrato (15%)	27.90	€ 142.50	€ 3,975.75
aree scoperte (25%)	272.59	€ 237.50	€ 64,740.13
		sommano	€ 791,664.93

La stima sintetica del bene costituente l'edificio per uffici sito in Ispica con ingresso dalla strada privata di collegamento tra il Corso Umberto e via Ugo Foscolo, risulta arrotondando di **€ 792.000,00**

Pertanto il valore dell'immobile ottenuto con stima sintetica, mediato con il valore ottenuto con stima analitica, ci darà un valore medio:

valore stima analitica	valore stima sintetica	sommano	media dei valori
€ 810,000.00	+ € 792,000.00	= € 1.602,000.00	/2 € 801,000.00



L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, risulta conforme alle normative vigenti in materia di sicurezza e di norme igienico-sanitarie, inoltre non è stata riscontrata alcuna difformità rispetto alle autorizzazioni rilasciate dagli enti competenti.

2) L'immobile è stato realizzato come unico edificio destinato ad uffici, la divisibilità non risulta agevole. Nell'eventualità di una divisibilità dovrebbe essere adeguato alle nuove esigenze realizzando nuove opere edili e nuovi impianti con ingenti spese presunte.

- **Conclusioni**

Le stime all'attualità del bene costituente l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare sito in Ispica con ingresso dalla strada privata di collegamento tra il corso Umberto e la via Ugo Foscolo tenendo conto delle decurtazioni e correzioni risulta di **€. 801.000,00**

Nella speranza di avere risposto in modo esauriente ai quesiti posti dal Signor Giudice, si rimette la presente perizia e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti o nuovi quesiti.

Tanto per l'incarico ricevuto
DOTT. ARCH. PIETRO MALTESE

Studio Associato DE ARCHITECTURA via Sacro Cuore 72/d 97015 Modica
tel/fax 0932-941005 e-mail dearchitectura@tiscali.it

16