

**TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n. **170/2016** - G.E. dott.ssa **CULTRERA CONCITA**

contro:

promossa da:

BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

Iscritta non intervenuta:

BANCA POPOLARE DI LODI S.p.A.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL C.T.U.

arch. Rosaria Allegra



1) - GENERALITA'

In data 21/07/2016 l'Ill.mo Giudice, dott.ssa Cultrera Concita, nominava esperto, per l'espletamento dell'incarico di cui all'oggetto, la sottoscritta arch. Rosaria Allegra, iscritta al n° 672 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa; l'accettazione dell'incarico avveniva con giuramento il 25/07/2016.

L'immobile, oggetto della presente relazione di stima, come riportato nell'atto di pignoramento del procedimento n. 170/2016, risulta essere:

- *Fabbricato ad uso abitativo sito nel comune di Avola (Sr), cortile Attardo n. 8, eretto a due piani fuori terra oltre ad un piano mansardato accessibile attraverso una scala a chiocciola in ferro interna, composto da un ampio soggiorno e cucina a piano terreno, due vani, wc e piccola terrazza scoperta a livello al primo piano, e da un ampio vano, ripostiglio e terrazza calpestabile a livello al secondo piano, censito al N.C.E.U. al fg. 80 p.lla 10372, Cortile Attardo, Zona Censuaria 2, Cat. A/4, Classe 3, vani 5, R.C. € 245,32.*

In fase preliminare la sottoscritta C.T.U. ha provveduto all'effettuazione delle "Visure catastali" e delle "Visure ipotecarie", acquisendo le copie cartacee delle visure catastali storiche ("ALLEGATI n. 1-3"), della planimetria ("ALLEGATO n. 4") e delle iscrizioni e trascrizioni immobiliari negli ultimi vent'anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento ("ALLEGATI n. 5-12").

Sulla base di detti documenti, è emerso che l'immobile in oggetto, così come descritto nell'atto di pignoramento con riferimento ai dati catastali "(...) censito al N.C.E.U. al fg. 80 p.lla 10372", risulta soppresso e dal 09/11/2009 è stata originata la p.lla 10372 sub 1, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 8 vani, Rendita € 661,06.

Nella stessa fase la scrivente ha esaminato dettagliatamente le caratteristiche dell'immobile sopraelencato con particolare riferimento alla sua ubicazione, alla sua formazione interna, al suo stato di possesso e ad ogni altro requisito, ad esso relativo.

Per l'immobile in questione, la sottoscritta C.T.U. ha predisposto un lotto funzionale, così costituito:

LOTTO FUNZIONALE n. 1, comprendente l'immobile identificato con la sigla "1A", costituito da

- a) **Fabbricato ad uso abitativo sito in Avola, cortile Attardo, 8 – P.T., I P, II P, N.C.E.U. di Avola fg. 80 p.lla 10372 sub 1, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 8 vani, Rendita € 661,06.**

Con lettera del 02/09/2016 ("ALLEGATO n. 13"), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Urbanistica del Comune di Avola, sono state richieste al Comune di Avola informazioni sulla regolarità edilizia



ed urbanistica riguardo l'immobile ed eventuali vincoli gravanti su di essi; per l'immobile, se siano stati rilasciati dall'Ente "Concessioni e/o Licenze Edilizie", "Certificati di Abitabilità e/o Agibilità", con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui il suddetto fabbricato fosse costruzione abusiva o comprendente, in parte, opere abusive, se siano state presentate per lo stesso immobile richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia dei Certificati di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciati; è stato richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la loro sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte.

E' stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visure storiche degli immobili;
- planimetrie catastali;
- estratto di mappa;
- "Nomina" a C.T.U. della sottoscritta.

In data 23/09/2016, l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Avola consegnava brevi manu alla sottoscritta i seguenti elaborati:

- "Concessione Edilizia in Sanatoria n° 172/2009" del 23/11/2009, relativa alla ristrutturazione del piano terra e sopraelevazione del primo piano ed alla sopraelevazione parziale del secondo piano, comunicando, inoltre, per iscritto, che *"per il fabbricato in questione non risulta rilasciato permesso di abitabilità o d'uso"* ("ALLEGATO n. 14").

Dal confronto tra gli elaborati consegnati dal Comune di Avola al C.T.U. ("ALLEGATO n. 14"), le visure catastali storiche ("ALLEGATI n. 1-3") e la planimetria catastale ("ALLEGATO n. 4")

Premesso che:

- dal sopralluogo effettuato in data 29/10/2016 è emerso che l'immobile è conforme alla planimetria allegata alla C.E. in sanatoria n° 172/2009;

la sottoscritta CTU pensa che

- a) il fabbricato è regolare, dal punto di vista urbanistico;
- b) l'unità immobiliare risulta essere priva del certificato di abitabilità/agibilità;
- c) la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 4"), corrisponde allo stato di fatto.

Nel corso dell'incarico sono stati effettuati n. 2 sopralluoghi, come appresso specificati:



Sopralluogo n. 1: è stato effettuato presso l'immobile sito in Avola, cortile Attardo, 8; con lettera, spedita via PEC ("ALLEGATO n. 15") il 07/10/2016 presso lo Studio Legale Avv.to Domenico Nicolosi, era stata informata dell'inizio delle operazioni peritali e convocata, per il giorno 27/10/2016 alle ore 9.30, presso l'immobile sito in Avola, cortile Attardo, 8 la società BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Verona, Piazza Nogara, 2 rappresentata dall'avv. Domenico Nicolosi, elettivamente domiciliato in Siracusa, via Ciane, 6 presso lo studio dell'avv. Natale Fazio; e con lettera A/R del 08/10/2016 ("ALLEGATO n. 16") era stata informata dell'inizio delle operazioni peritali, e convocata presso l'immobile sopraccitato, per il giorno 27/10/2016 alle ore 9.30, domiciliata in Avola, cortile Attardo, 8.

Risultò presente la _____ la quale fece presente di non poter prendere parte, per quel giorno, al suddetto sopralluogo per esigenze di lavoro.

La sottoscritta, in accordo con _____, fissò un secondo sopralluogo il giorno 29/10/2016 alle ore 10,00 sul luogo oggetto di accertamento in Avola, cortile Attardo, 8, per effettuare le operazioni peritali.

A conclusione del sopralluogo, fu redatto il "Verbale di sopralluogo n. 1" ("ALLEGATO n. 17").

Sopralluogo n. 2: è stato effettuato presso l'immobile sito in Avola, cortile Attardo, 8; con lettera, spedita via PEC ("ALLEGATO n. 18") il 27/10/2016 presso lo Studio Legale Avv.to Domenico Nicolosi, era stata informata dell'inizio delle operazioni peritali e convocata, per il giorno 29/10/2016 alle ore 10.00, presso l'immobile sito in Avola, cortile Attardo, 8 la società BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Verona, Piazza Nogara, 2 rappresentata dall'avv. Domenico Nicolosi, elettivamente domiciliato in Siracusa, via Ciane, 6 presso lo studio dell'avv. Natale Fazio.

Risultò presente _____, la quale permise alla sottoscritta C.T.U. di accedere all'interno dei locali dell'immobile "IA".

Furono controllate ed annotate, per l'immobile in oggetto, l'esposizione, la tipologia, la composizione interna, le altezze interne utili, le caratteristiche strutturali, con particolare riferimento alle strutture portanti verticali ed orizzontali, le fondazioni, le coperture, le scale interne ed esterne, i tamponamenti, gli intonaci, i pavimenti ed i rivestimenti, gli infissi interni ed esterni, gli impianti elettrico, idrico e termico e lo stato di manutenzione degli immobili; furono anche rilevate le dimensioni dei locali.





In fase di sopralluogo, la C.T.U. richiede una copia del titolo di proprietà dell'immobile, consegnato a conclusione delle operazioni peritali; trattasi di

- atto di "vendita" del 17/03/1987, registrato all'Ufficio del Registro di Noto il 06/04/1987 al n. 914 ("ALLEGATO n. 19").

E' stata restituita la rappresentazione planimetrica dei luoghi, quale rilevati nel corso delle operazioni peritali.

E' stato eseguito un rilievo fotografico dei prospetti esterni e di alcuni locali interni dell'immobile.

Durante il sopralluogo fu redatto il "Verbale di sopralluogo n. 2" ("ALLEGATO n. 20").

2) – OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico conferito consiste nelle seguenti operazioni peritali:

- a) Indicazione e individuazione beni;
- b) Descrizione sintetica dei beni;
- c) Stato di possesso dei beni;
- d) Vincoli ed oneri giuridici;
- e) Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria;
- f) Descrizione analitica dei singoli beni;
- g) Dotazioni condominiali e pertinenze;
- h) Attestazione di Prestazione Energetica;
- i) Valutazione complessiva dei beni;
- j) Valutazione quota indivisa.

3) – SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Considerato l'inserimento dell'immobile in un lotto funzionale, l'esplicazione dei quesiti è stata effettuata nel fascicolo che segue, relativo al lotto funzionale n. 1, di cui fa parte il bene oggetto di stima.

Il "Lotto funzionale n. 1" comprende l'immobile identificato con la sigla "1A", costituito dalla seguente unità immobiliare:

- a) Fabbricato ad uso abitativo sito in Avola, cortile Attardo, 8 – P.T., I P, II P, N.C.E.U. di Avola fg. 80 p.lla 10372 sub 1, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 8 vani, Rendita € 661,06.



FASCICOLETTO n. 1

LOTTO FUNZIONALE n. 1

Immobile "1A": Fabbricato ad uso abitativo sito nel Comune di Avola, cortile Attardo, 8 – P.T., I P., II P., N.C.E.U. fg. 80 p.lla 10372, sub 1



IMMOBILE "1A"

Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L'immobile, oggetto di accertamento, è costituito da un fabbricato, adibito a civile abitazione, a tre elevazioni fuori terra; esso è ubicato all'interno di un cortile, per l'appunto Cortile Attardo, al numero civico 8, su cui si affacciano diverse abitazioni.



Foto 1 – Immobile "1A" – Cortile interno su cui si affaccia il fabbricato



Foto 2 – Immobile “1A” – Prospetto sud-est del fabbricato

Il fabbricato è costituito da n. 1 unità catastale individuata nel NCEU del Comune di Avola, al fg. 80 p.lla 10372, sub 1, Cortile Attardo, 8, P.T., I P, II P, cat. A/3, cl. 3, vani 8, rendita €. 661,06 (“ALLEGATO n. 1”); l’unità catastale sopraccitata deriva dall’immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Avola al foglio n. 80, p.lla n. 10372, soppresso in data 09/11/2009.

Internamente, il P.T. è costituito da un ingresso, un locale pranzo-cucina ed un soggiorno; una scala a tre rampe conduce al I P, dove si trovano un disimpegno, due camere da letto, un bagno, oltre una terrazza; mentre da una scala a chiocciola in ferro, ubicata nella camera LI, si giunge al II P (piano mansardato, con tetto a falda), caratterizzato da un ampio living ed un ripostiglio.



Foto 3 – Immobile “IA” – Ingresso

Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni

L'immobile in oggetto risulta essere ubicato in zona semicentrale, adiacente al centro storico e a morfologia compatta, della città di Avola; l'area, ad esso interessata, fa parte della zona “B1” del P.R.G. della stesso Comune. Trattasi di fabbricato intercluso, con due prospetti sul cortile interno e quattro in aderenza.

Quesito c) – Stato di possesso dei beni

Con l'atto di vendita del 17/03/1987 (“ALLEGATO n. 19”), repertorio n° 16543, raccolta n° 7697, redatto dal Notaio Ali Giovanni con sede in Noto, registrato a Noto il 06/04/1987 al n° 914, la
... ato ad
... a proprietà per 1/1 della
“casa a piano terra e primo piano posta in Avola nella via S. Francesco d'Assisi Cortile Attardo n.



7, composta complessivamente di quattro vani ed accessori, confinante con cortile (...) distinta nel N.C.E.U. al fg. 80 p.lla 1640" ("ALLEGATO n. 3"), dalla cui soppressione, in data 16/05/2007, è stata generata la p.lla censita al fg. 80 p.lla 10372 ("ALLEGATO n. 2"), e dalla soppressione di quest'ultima, in data 09/11/2009, è stata generata la p.lla in oggetto censita al fg. 80 p.lla 10372 sub 1 ("ALLEGATO n. 1").

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo del 29/10/2016, risulta abitata dall'esecutata,

Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile ("ALLEGATI n. 5-7"), per l'unità immobiliare "1A" sono risultate le seguenti formalità:

I. NOTA DI ISCRIZIONE del 01/10/2009 ("ALLEGATO n. 6")

Registro Particolare: n. 4344

Registro Generale: n. 20693

Pubblico Ufficiale: Notaio Battista Giovanni, repertorio n. 55920/14477 del 21/09/2009

Specie: Ipoteca volontaria

Descrizione: Concessione a garanzia di mutuo

II. NOTA DI TRASCRIZIONE del 23/06/2016 ("ALLEGATO n. 7")

Registro Particolare: n. 8053

Registro Generale: n. 10547

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 1949/2013 del 18/05/2016

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Le ricerche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa sono state effettuate anche per soggetto ("ALLEGATI n. 8-12").

Quesito e) – Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria

Con lettera del 02/09/2016 ("ALLEGATO n. 13"), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Urbanistica del Comune di Avola, sono state richieste al Comune di Avola informazioni sulla regolarità edilizia



ed urbanistica riguardo l'immobile ed eventuali vincoli gravanti su di essi; per l'immobile, se siano stati rilasciati dall'Ente "Concessioni e/o Licenze Edilizie", "Certificati di Abitabilità e/o Agibilità", con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui il suddetto fabbricato fosse costruzione abusiva o comprendente, in parte, opere abusive, se siano state presentate per lo stesso immobile richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia dei Certificati di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciati; è stato richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la loro sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte.

E' stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visure storiche degli immobili;
- planimetrie catastali;
- estratto di mappa;
- "Nomina" a C.T.U. della sottoscritta.

In data 23/09/2016, l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Avola consegnava brevi manu alla sottoscritta i seguenti elaborati:

- "Concessione Edilizia in Sanatoria n° 172/2009" del 23/11/2009, relativa alla ristrutturazione del piano terra e sopraelevazione del primo piano ed alla sopraelevazione parziale del secondo piano, comunicando, inoltre, per iscritto, che *"per il fabbricato in questione non risulta rilasciato permesso di abitabilità o d'uso"* ("ALLEGATO n. 14").

Dal confronto tra gli elaborati consegnati dal Comune di Avola al C.T.U. ("ALLEGATO n. 14"), la visura catastale storica ("ALLEGATI n. 1-3") e la planimetria catastale ("ALLEGATO n. 4")

Premesso che:

- dal sopralluogo effettuato in data 29/10/2016 è emerso che l'immobile è conforme alla planimetria allegata alla C.E. in sanatoria n° 172/2009;

la sottoscritta CTU pensa che

- a) il fabbricato è regolare, dal punto di vista urbanistico;
- b) l'unità immobiliare risulta essere priva del certificato di abitabilità/agibilità;
- c) la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 4"), corrisponde allo stato di fatto.

Ciò posto, occorre, pertanto, definire la pratica urbanistica relativa al solo rilascio del certificato di agibilità.



In sede di stima dell'immobile la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo dal valore calcolato dell'immobile l'importo relativo alle spese necessarie alla definizione urbanistica del fabbricato.

Quesito f) – Descrizione analitica dell'immobile "1A"

Ubicazione: il fabbricato è ubicato all'interno di un cortile, su cui si affacciano altre unità immobiliari;

Esposizione: il prospetto principale è esposto a Sud-Est;



Foto 4 – Immobile 1A – Soggiorno

Tipologia: trattasi di fabbricato intercluso, con due prospetti sul cortile interno e quattro in aderenza;

Composizione interna: è costituito da un P.T. con ingresso, pranzo-cucina, soggiorno; un I P., con due camere da letto, un bagno, oltre una terrazza; un II P., con zona living e ripostiglio;

Altezza interna utile: l'altezza a P.T. è pari a ml 3.33; a I P. è di ml 3.03 per le due camere da letto, mentre è di ml 2.35 per il bagno; a II P l'altezza media è pari a ml 2.48;

AVOLA - Cortile Attardo, S
N.C.E.U. fg 80 plla 10372 sub I

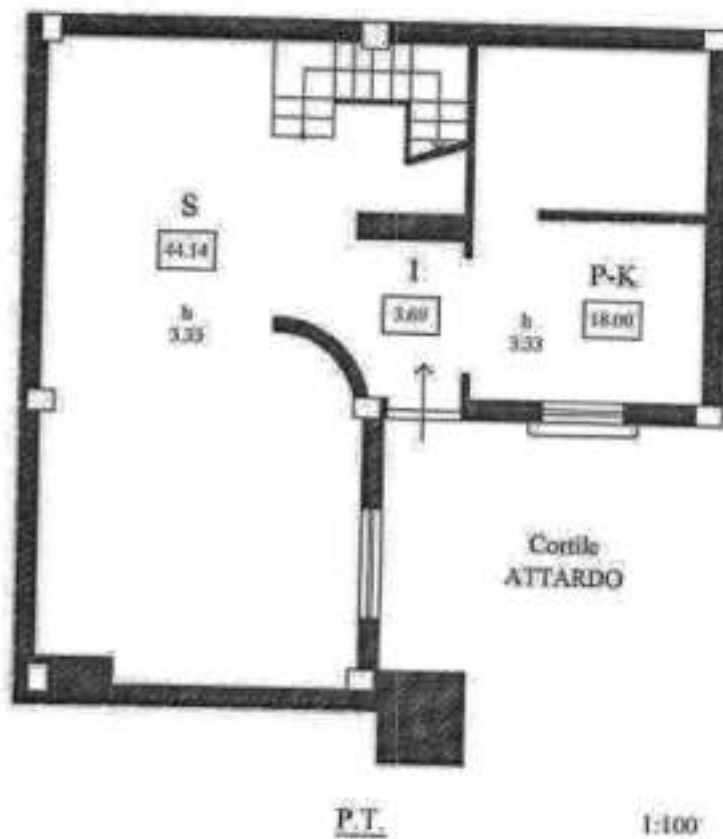




Foto 5 – Immobile 1A – Pranzo-Cucina



Foto 6 – Immobile 1A – Scala a tre rampe che conduce al I P

AVOLA - Cortile Attardo, S
N.C.E.U. fg 80 plla 10372 sub 1

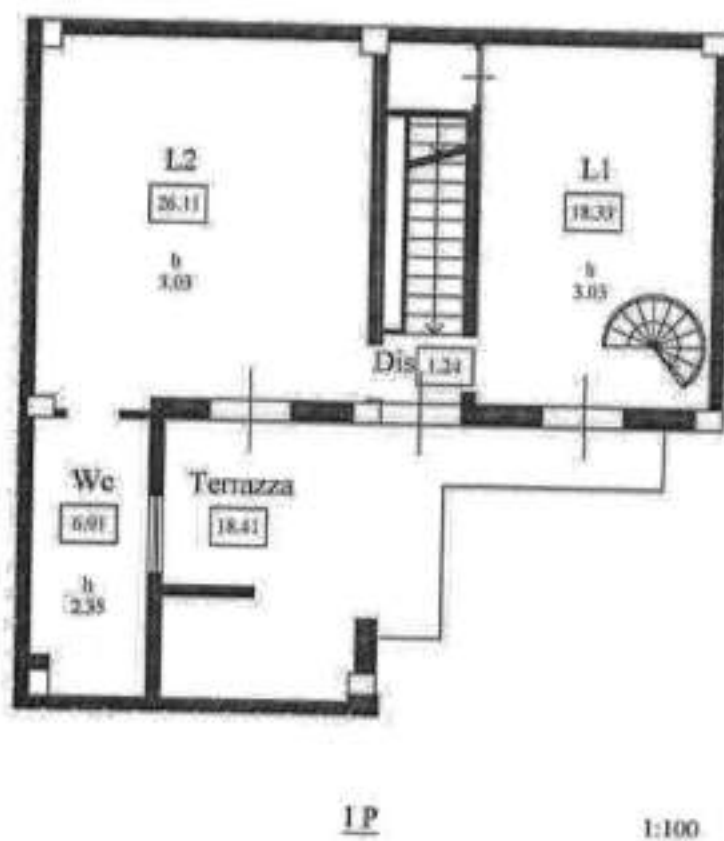


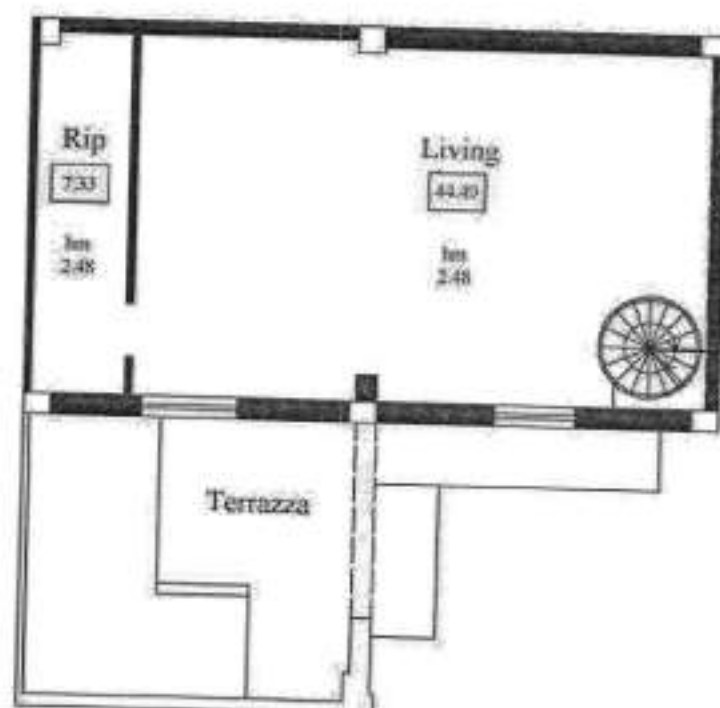


Foto 7 – Immobile 1A – Camera da letto L2



Foto 8 – Immobile 1A – Camera da letto L1

AVOLA - Cortile Attardo, 8
N.C.E.U. fg 80 plla 10372 sub I



II P

1:100





Foto 9 – Immobile 1A – Bagno

Caratteristiche strutturali: struttura portante in muratura calcarea;

Copertura: a falda, in legno;

Scale interne: a P.T. si sviluppa una scala in c.a., rivestita in legno, a tre rampe, di cui la prima è costituita da n. 2 gradini e n.1 pianerottolo; la seconda da n. 4 gradini e n.1 pianerottolo; la terza da n. 13 gradini e n.1 piano d'arrivo; una seconda scala, a chiocciola, in ferro collega il I P. al II P.;





Foto 10 – Immobile 1A – Terrazza

Intonaci: a P.T. nel locale soggiorno intonaci di tipo civile con strato superficiale di pittura, come nell'ingresso e nel locale pranzo cucina, oltre un rivestimento in pietra per interni; nel I P. intonaci di tipo civile con strato superficiale di pittura, il bagno ha un rivestimento in ceramica alle pareti per un'altezza di circa ml 2.00; nel II P. intonaci di tipo civile;

Pavimenti: a P.T. pavimento in parquet per ingresso, soggiorno e pranzo, mentre in ceramica per la cucina; a I P. la pavimentazione è dappertutto in ceramica; a II P. il pavimento è in parquet, ad eccezione del ripostiglio, in ceramica;

Infissi esterni: in legno;

Infissi interni: in legno;

Impianto elettrico: impianto sottotraccia con la protezione di n. 3 interruttori magnetotermici differenziali da 16 A e corrente differenziale di 30 mA, e n. 1 interruttore magnetotermico differenziale da 25 A e corrente differenziale di 30 mA, posti a monte delle utenze e subito a valle del contatore; impianto a Norma;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: impianto con n. 2 unità indipendenti a pompa di calore (condizionatori), collocate nella cucina e nella camera da letto;

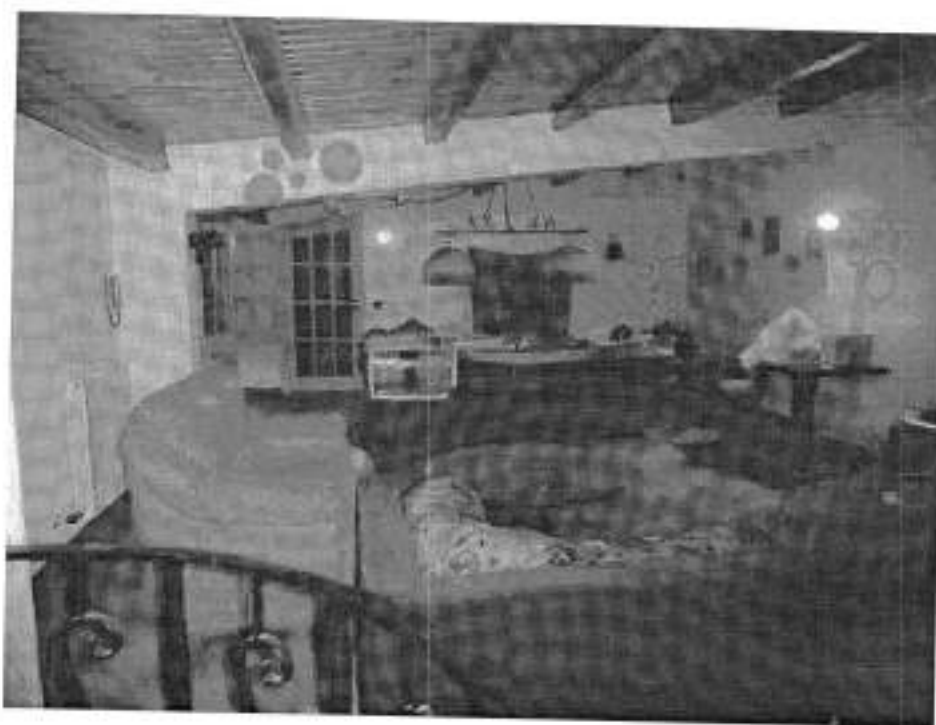


Foto 11 – Immobile 1A – Living al II P

Stato di manutenzione: i locali si trovano allo stato attuale in ottime condizioni di manutenzione e conservazione; gli infissi sono in ottimo stato, le pareti sono prive di umidità; anche le pavimentazioni non presentano tracce di deterioramento.

Nella tabella appresso riportata si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile; esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate nella pubblicazione di Virginio Panecaldo "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori", edita da Buffetti Editore, tenendo conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SU) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 mq di superficie utile, il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della superficie utile ed il costo del terreno di pertinenza può ritenersi pari al 5% del costo di 1 mq di superficie utile; si utilizzeranno, quindi, dei fattori di equivalenza, pari ad 1,00 per la SU, pari a 0,60 per la SNR, pari a 1/3 per balconi, terrazzi, e pari a 0,05 per le aree di pertinenza ecc.; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.

IMMOBILE "1A"	SUP. NETTA(mq)	COEFF.	SUP. EQUIV.(mq)
P.T. - Ingresso	3,69	1,00	3,69
P.T. - Pranzo-cucina	18,00	1,00	18,00
P.T. - Soggiorno	44,14	1,00	44,14
I P - Disimpegno	1,24	1,00	1,24
I P - Camera L1	18,33	1,00	18,33
I P - Camera L2	26,11	1,00	26,11
I P - Wc	6,91	1,00	6,91
I P - Terrazza	18,41	0,33	6,08
II P - Living	44,49	1,00	44,49
II P - Ripostiglio	7,33	1,00	7,33
II P - Balcone	3,80	0,33	1,25
Superficie equivalente di calcolo = S_{1A} =			Mq 177,57

Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze

L'immobile non risulta avere dotazioni e /o pertinenze.



Quesito h) – Attestazione di Prestazione Energetica

L'immobile è sprovvisto di Attestazione di Prestazione Energetica; pertanto, la sottoscritta ha provveduto a redigerlo, inviando telematicamente al CEFA (Catasto Energetico FABbricati) l'APE n° 03/2016 del 04/11/2016 ("ALLEGATO n. 21").

Quesito i) – Valutazione dell'immobile "IA"

La valutazione del nostro immobile viene eseguita utilizzando due metodologie di stima diversificate; dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con V_{IAA} e V_{IAB} , si ricava la stima V_{IAI} del fabbricato "IA" come media dei due importi calcolati, valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie.

La stima effettiva del fabbricato "IA", V_{IAI} , si ottiene per differenza tra il valore economico e l'importo delle detrazioni D_A , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per la richiesta ed ottenimento del Certificato di abitabilità/agibilità. I metodi di valutazione utilizzati sono quello di "Stima per confronto" e quello di "Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti".

Metodo di confronto

I dati di confronto sono stati forniti da agenzie immobiliari operanti nel territorio di Avola.

L'immobile di confronto, ai fini della stima del fabbricato "IA", risulta essere un'unità immobiliare a destinazione residenziale, a due elevazioni fuori terra; internamente, a P.T., dotata di un living di mq 21,75, una cucina di mq 17,44, un bagno di mq 6,12, un ripostiglio di mq 3,60 ed una veranda di mq 11,52; a I P, tre camere rispettivamente di mq 18,83, mq 14,29, mq 12,67, due bagni rispettivamente di mq 4,35, mq 7,15 ed una veranda di mq 8,46. Il fabbricato risulta rifinito esternamente ed internamente, trovandosi, pertanto, in condizioni simili a quelle dell'immobile oggetto di stima. Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 127.000,00. Andiamo a calcolare la superficie equivalente del fabbricato di confronto data dalla somma della superficie utile del living, della cucina, del bagno, del ripostiglio, delle tre camere, dei due bagni; della superficie non residenziale delle due verande, superfici ridotte al 60%. La superficie equivalente acquistata è data dalla

$P_{IAA} = 1.074,63 \text{ €/mq}$.





Avendo calcolato nell'esplicazione del quesito f) la superficie equivalente del fabbricato "IA", a questo punto possiamo calcolarci il valore economico V_{IAA} del fabbricato "IA" come prodotto del prezzo unitario P_{IAA} per la superficie equivalente S_{IA} di esso, cioè

$$V_{IAA} = P_{IAA} \times S_{IA} = € (1.074,63 \times 177,57) = €. 190.822,05$$

Metodo di stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dal fabbricato;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- riduzione per vetustà dell'immobile (H)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V)

La capitalizzazione V del reddito netto medio annuo sarà dato da

$$V = ((R-S)/r)$$

Considerando:

il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto lordo medio annuo attribuibile, pari ad €. 4.560,00, le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 2% di R, le perdite per sfitti ed insolvibilità pari all'incirca al 2% di R, la quota annua di ammortamento pari all'incirca del 4% di R, le imposizioni fiscali annue pari all'incirca all'3% di R, la quota di svalutazione D dell'immobile per vetustà pari a circa il 15% del valore di stima; si avrà a fronte di un reddito lordo medio annuo

$$R = €. 4.560,00$$

una spesa media annua pari all'incirca al 11% di R, cioè

$$S = 11\% \text{ di } €. 4.560,00,00 = €. 501,60$$

e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di

$r = 0,018$, avremo il valore della capitalizzazione V del reddito netto medio annuo, pari a

$$V = (R-S)/r = (4.560,00 - 501,60)/0,018 = €. 225.466,67$$

La riduzione per vetustà è pari

$$D = 15\% \text{ di } V = 15\% \text{ di } €. 225.466,67 = €. 33.820,00$$

Avremo il valore



$$V_{IAB} = € (225.466,67 - 33.820,00) = €. 191.646,67$$

Stima del fabbricato "IA"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima V_{IAI} del fabbricato, come se esso fosse perfettamente regolare dal punto di vista urbanistico, come media tra V_{IAA} e V_{IAB} , cioè

$$V_{IAI} = (V_{IAA} + V_{IAB})/2 = €. (190.822,05 + 191.646,67)/2 = €. 191.234,36$$

Calcolato, quindi, il valore V_{IAI} dell'immobile, la stima definitiva del fabbricato "IA", V_{IA} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{IAI} e l'importo delle detrazioni D_A , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per la richiesta ed ottenimento del Certificato di abitabilità/agibilità

$$V_{IA} = V_{IAI} - D_A$$

$$D_A = €. 1.000,00$$

$$V_{IA} = V_{IAI} - D_A = € (191.234,36 - 1.000,00) = €. 190.234,36$$

Stima dell'immobile "IA"

$V_{IA} =$	€. 190.234,36
------------	---------------

Quesito i) – Valutazione quota indivisa

proprietaria dell'immobile per l'intero del valore calcolato, cioè

$$V_{IAAC} = 100\% \text{ di } V_{IA} = 100\% \text{ di } €. 190.234,36 = €. 190.234,36$$

Stima quota .

$V_{IAAC} =$	€. 190.234,36
--------------	---------------



CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta CTU conclude che:

1. l'immobile, oggetto di pignoramento, corrisponde alla piena proprietà di un fabbricato, adibito a civile abitazione, a tre elevazioni fuori terra (P.T., I P, II P), sito in Avola, Cortile Attardo, 8 censito attualmente al NCEU del Comune di Avola, al fg. 80 p.lla 10372, sub 1, cat. A/3, cl. 3, vani 8, rendita €. 661,06 ("ALLEGATO n. 1"), di proprietà, per la quota di 1/1, d
2. attualmente, il bene risulta occupato;
3. il fabbricato è regolare, dal punto di vista urbanistico; l'unità immobiliare risulta essere priva del certificato di abitabilità/agibilità; la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 4"), corrisponde allo stato di fatto;
4. il bene si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione;
5. l'immobile non risulta avere pertinenze;
6. in base alle indagini effettuate ed al conseguente quadro mercantile di valutazione allestito, e fatte tutte le dovute considerazioni e correzioni, il più probabile valore medio di mercato del bene pignorato, al netto di tutti gli oneri gravanti sul bene, si stima pari ad €. 190.234,36 e la quota di 1/1 del detto immobile si stima pari ad €. 190.234,36.





Si allega alla presente la seguente documentazione:

ALLEGATI al Fascicoletto 1 - Immobile "1A"

- ALLEGATO 1: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Avola fg. 80, p.lla 10372 sub 1;
- ALLEGATO 2: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Avola fg. 80, p.lla 10372;
- ALLEGATO 3: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Avola fg. 80, p.lla 1640;
- ALLEGATO 4: Planimetria catastale NCEU del Comune di Avola fg. 80, p.lla 10372 sub 1;
- ALLEGATO 5: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T266343 del 30/08/2016 – Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Siracusa, fg.80, p.lla 10372);
- ALLEGATO 6: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T266343 del 30/08/2016 - Nota di iscrizione del 01/10/2009, Registro Particolare n. 4344, Registro Generale n. 20693;
- ALLEGATO 7: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T266343 del 30/08/2016 - Nota di trascrizione del 23/06/2016, Registro Particolare n. 8053, Registro Generale n. 10547;
- ALLEGATO 8: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T266414 del 30/08/2016 – Elenco sintetico delle formalità
- ALLEGATO 9: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T266414 del 30/08/2016 - Nota di trascrizione del 15/04/1987, Registro Particolare n. 4785, Registro Generale n. 6278;
- ALLEGATO 10: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T266414 del 30/08/2016 - Nota di trascrizione del 03/12/2009, Registro Particolare n. 18853, Registro Generale n. 26946;
- ALLEGATO 11: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T266414 del 30/08/2016 - Nota di trascrizione del 29/05/1992, Registro Particolare n. 7564, Registro Generale n. 9583;
- ALLEGATO 12: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T266414 del 30/08/2016 - Nota di trascrizione del 08/05/2014, Registro Particolare n. 5210, Registro Generale n. 6799;
- ALLEGATO 13: Lettera di richiesta, spedita via PEC, al Comune di Avola – Ufficio Urbanistica del 02/09/2016, riguardante il rilascio di copia conforme di



concessioni, certificati, attestati ed informazioni degli immobili oggetto di stima;

- ALLEGATO 14: Concessione Edilizia in Sanatoria n° 172/2009 del 23/11/2009, relativa alla ristrutturazione del piano terra e sopraelevazione del primo piano ed alla sopraelevazione parziale del secondo piano;
- ALLEGATO 15: Lettera del 07/10/2016, spedita via PEC, alla società BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Verona, Piazza Nogara, 2 c/o lo Studio Legale Avv.to Domenico Nicolosi, per comunicazione "inizio operazioni peritali";
- ALLEGATO 16: Lettera A/R del 08/10/2016 spedita alla ...
... per comunicazione "inizio operazioni peritali";
- ALLEGATO 17: Verbale di sopralluogo n. 1;
- ALLEGATO 18: Lettera del 27/10/2016, spedita via PEC, alla società BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Verona, Piazza Nogara, 2 c/o lo Studio Legale Avv.to Domenico Nicolosi, per comunicazione "aggiornamento operazioni peritali";
- ALLEGATO 19: Atto di "vendita" del 17/03/1987, registrato all'Ufficio del Registro di Noto il 06/04/1987 al n. 914;
- ALLEGATO 20: Verbale di sopralluogo n. 2;
- ALLEGATO 21: Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile censito al NCEU di Avola al fg. 80 p.lla 10372 sub 1;
- Documentazione fotografica intercalata nella "Relazione di consulenza tecnica".

Noto, li 08/11/2016

IL C.T.U.
arch. Rosaria Allegra

