

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESEC. IMMOBILIARE N°133/2017 R.G.**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

*PROMOSSA DA:*

\_\_\_\_\_

*CONTRO:*

\_\_\_\_\_

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**G.E.: Dott.ssa Chiara SALAMONE**

**UDIENZA del 28/10/2018**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it  
**Il C.T.U.**

**Siracusa, li**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

\_\_\_\_\_  
(Dr. Ing. Alessandro Gurrieri)



## Indice

|                 |    |
|-----------------|----|
| quesito a)..... | 8  |
| quesito b)..... | 10 |
| quesito c)..... | 12 |
| quesito d)..... | 13 |
| quesito e)..... | 13 |
| quesito f)..... | 14 |
| quesito g)..... | 16 |
| quesito h)..... | 17 |
| quesito i)..... | 17 |
| quesito j)..... | 20 |
| quesito k)..... | 20 |

## Allegati

- Visura catastale storica
- Planimetria catastale
- Estratto di mappa
- Copia titoli di provenienza
- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'U.T.C. del Comune di Avola
- Copia Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciato dall'U.T.C. del Comune di Avola
- Certificazione Energetica - APE
- Documentazione fotografica
- Verbale dei sopralluoghi
- Specifica competenze C.T.U. con allegata documentazione spese
- Copia della lettera di trasmissione Perizia alle parti

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedura Esecutiva n°133/2017 R.G.Es.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

G.E. : Dott.ssa Chiara Salamone

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

promossa da

Udienza: 28/10/2018

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Gurrieri con studio in Siracusa, Via Don Minzoni n°2, in data 05/09/2017 ha prestato il giuramento di rito, ha dichiarato di accettare l'incarico di redigere una relazione con riferimento ai quesiti peritali posti dal G.E., che per completezza qui di seguito si riportano:

- a) *L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, (città, via, numero civico, piano, eventuale interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;*
- b) *una descrizione complessiva e sintetica dei beni;*
- c) *l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

pag. 3 di 21



comodato, verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

**d)** l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

**e)** l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso ed in che stato) e altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. quanto ai vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- Iscrizioni di ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti;

iii. Altre informazioni per l'acquirente concernenti:



- L'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
  - L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
  - Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
  - Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
  - Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- f)** La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- g)** In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro



caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma VI della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art.46 comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001 n.380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione. L'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

- h)** L'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione energetica o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli artt. 6 comma 1 e 3 comma 2 lettera a) del d.lgs. 192/2005, alvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art.3 comma 3 e seguenti del d.lgs.192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art.136 comma 1 lettere b) e c) del d.lgs.42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianto di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del



d.P.R. 26 agosto 1993, n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; f) gli edifici adibiti a luogo di culto e allo svolgimento di attività religiose;

**i) La valutazione dei beni, indicando distintamente:**

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazione utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima





alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

**j)** Nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ed identificabile, in caso di risposta affermativa, gli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione della sola quota;

**k)** Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

**LOTTO 1: Immobile sito in Via Piave n°21 – 96012 Avola (SR) distinto al N.C.E.U. al foglio 80 p.IIIa 12813 (ex Foglio 84 P.IIIa 254)**

**quesito a)**

L'immobile oggetto del pignoramento, identificato come Lotto "1", è un fabbricato indipendente a schiera per civile abitazione che si sviluppa su tre livelli fuori terra, costituito da piano terra, primo e secondo, situato all'interno del centro abitato di Avola (SR), con ingresso diretto dalla pubblica via, denominata Via Piave, all'altezza del numero civico 21, Coordinate GPS: Latitudine 36.9075479 – Longitudine 15.1298345

Il lotto "1" confina a nord con proprietà [REDACTED] o aventi causa, ad Est con altra ditta, a sud con proprietà [REDACTED] o aventi causa., ad ovest





con via Piave.

Il lotto "1" oggetto della presente risulta essere censito al N.C.E.U del  
Comune di Avola (SR) come di seguito indicato:

|    |       |                                                                                   |                                    |           |        |           |
|----|-------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------|--------|-----------|
|    |       |                                                                                   |                                    |           |        |           |
| 80 | 12813 |  | Piano terra,<br>primo e<br>secondo | A/5 Cl. 3 | 4 vani | €. 132,21 |

Dalla lettura della visura catastale storica aggiornata si evince che:

- Dal 08/10/2014 l'attuale particella 12813 sostituisce la particella 254 Foglio 84 (oggetto di pignoramento) a seguito di bonifica dell'identificativo catastale n.79033.1/2014 (protocollo n. SR 0144137);
- Catastalmente l'unità immobiliare risulta intestata alla signora [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà ed alla [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Dalla lettura della certificazione notarile si evince che:

- La [redacted] è piena proprietaria dell'immobile per la quota di 1/1 a seguito di :
  - 1) successione testamentaria al padre [redacted] del 28/11/1984 per la quota di 1/2 di nuda proprietà;
  - 2) atto di donazione dalla madre [redacted] del 29/11/1985 per la quota di 1/2 di usufrutto;
  - 3) atto di donazione dalla madre [redacted] del 12/12/1984 per la quota di 1/2 di piena proprietà.



**quesito b)**

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

L'immobile è stato edificato in data antecedente il 01 settembre 1967 (come da planimetria catastale recante la data del 31/08/1964) con una struttura portante in muratura ordinaria con conci di tufo, solai di copertura piani in latero-cemento gettati in opera. Esternamente l'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive per ciò che riguarda il prospetto principale, che è intonacato e decorato con strato di finitura resino-plastico.

Dal portone di ingresso si accede ad un vano ingresso-scala con adiacente la cucina - soggiorno con porta-finestra prospettante sulla pubblica via; completa il piano terra un locale wc ricavato nel sottoscala il quale si presenta privo di aerazione naturale. Al piano primo l'immobile presenta una camera da letto ed un ripostiglio aerate ed illuminate con due porte finestre che si affacciano su un balcone prospettante sulla via Piave; al secondo ed ultimo piano si ha un disimpegno-vano scala, una camera da letto con affacci su terrazzino.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semidoppio e persiane in legno, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato di colore noce. L'appartamento ha pavimenti in parte in scaglietta di cemento di diverse tonalità ed in parte in ceramica monocottura, le pareti sono rifinite con intonaco tradizionale per uso interno e tinteggiate con idropittura in tutti gli ambienti, al momento del sopralluogo presentava evidenti tracce di muffa in particolare sulle pareti con esposizione nord-est. Il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica per un'altezza di circa



2.00 ml.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia, al momento del sopralluogo non si è potuto verificare il funzionamento degli stessi per l'attuale disattivazione dei servizi di fornitura; non sono presenti né l'impianto di riscaldamento a piastre né l'installazione di pompe di calore. Il portoncino di accesso, a due battenti, è in legno.

Gli ambienti interni sono dotati di aperture per l'aerazione e l'illuminazione naturale, ad eccezione del locale wc, ed hanno un'altezza utile di circa 3,50 metri ai piani terra e primo e di ml 2,70 al piano secondo.

La superficie convenzionale, a seguito delle verifiche strumentali effettuate nel corso del sopralluogo, risulta pari a circa 86 mq, ottenuta sommando alla superficie lorda coperta (circa 83 mq), quella del balcone e del terrazzino (circa 10 mq) queste ultime moltiplicate per un coefficiente correttivo pari a 0,30, trattandosi di superficie non residenziale.

L'appartamento, in dettaglio, ha:

| <b>PIANO TERRA</b>  |       |       |
|---------------------|-------|-------|
| Ingresso-Vano scala | 7,50  | 9,50  |
| Cucina-Soggiorno    | 17,20 | 19,60 |
| WC                  | 2.70  | 3,20  |
| <b>PIANO PRIMO</b>  |       |       |



|                            |              |              |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Camera                     | 17,20        | 19,60        |
| Ripostiglio                | 4,40         | 5,50         |
| Disimpegno-Vano scala      | 4,10         | 4,90         |
| <b>PIANO SECONDO</b>       |              |              |
| Camera                     | 13,70        | 15,90        |
| Disimpegno                 | 4,10         | 4,90         |
| <b>Sup. totale coperta</b> | <b>70,90</b> | <b>83,10</b> |
| Balcone                    | 4,00         | 4,00         |
| Terrazzino                 | 5,70         | 6,40         |

Riepilogando la superficie convenzionale dell'immobile, a seguito dei rilievi effettuati nel corso del sopralluogo, risulta pari a:

- Superficie Piano Terra: mq. 32,30 x 1,00 = mq. 32,30
- Superficie Piano Primo: mq. 30,00 x 1,00 = mq. 30,00
- Superficie Piano Secondo: mq. 20,80 x 1,00 = mq. 20,80
- Balcone (Piano primo): mq. 4,00 x 0,30 = mq. 1,20
- Terrazzino(Piano secondo): mq. 6,40 x 0,30 = mq. 1,90

**TOTALE Superficie Commerciale: mq. 86,20**

#### quesito c)

Dai sopralluoghi effettuati il 12.03.2018, nel primo tentativo di accesso all'immobile, e successivamente il 25.06.2018 nel secondo tentativo di accesso ai luoghi il CTU, a seguito dei colloqui telefonici intercorsi con il custode giudiziario Avv. [REDACTED], si è recato presso l'immobile oggetto di pignoramento, constatando che all'immobile si accede direttamente dalla Via Piave n°21, ivi era atteso dallo stesso custode e



dalla parte pignorata [redacted] la quale ha consentito l'accesso all'immobile e, pertanto, si è proceduto a visionare l'unità abitativa, ad effettuare verifiche strumentali e rilievi fotografici.

L'immobile è una casa indipendente a schiera priva di pertinenze e dotazioni condominiali, al momento del sopralluogo risultava disabitato e privo di arredi.

**quesito d)**

Sull'unità immobiliare oggetto della presente relazione, dalla documentazione in atti e dalle indagini esperite, non sono state rinvenute formalità, vincoli e/o oneri che possano rimanere a carico dell'acquirente.

**quesito e)**

Sull'unità immobiliare oggetto della presente, dalla documentazione in atti e dalle indagini esperite, non sono state rinvenute formalità, vincoli e/o oneri che possano rimanere a carico dell'acquirente.

Sull'unità immobiliare oggetto della presente, dalla documentazione in atti sono state rinvenute le seguenti iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 04.12.2007 n. generale 29039 e n. particolare 6871 derivante da Concessione a garanzia di finanziamento, contro [redacted] a favore di [redacted] s.p.a.

Le trascrizioni dei pignoramenti gravanti sull'unità immobiliare, dalla documentazione in atti sono le seguenti:

- Pignoramento emesso dal Tribunale di Siracusa, trascritto il



30.03.2017 al n. generale 4178 e n. particolare 2952

av  
a  
favore di

Il bene in oggetto attualmente di proprietà della signora  
come risultante dalla documentazione in atti, ha la seguente  
provenienza:

- Di [redacted] per la quota 1/2 della nuda proprietà in forza della successione testamentaria al padre [redacted] (testamento del 01/02/1979 pubblicato in data 28/11/1984 notaio Angelo Bellucci di Avola), come da trascrizione a favore del 19.07.1985 n. generale 11395 e n. particolare 9192.

- Di [redacted] per la quota 1/2 di usufrutto in forza della donazione dalla madre [redacted] come da trascrizione a favore del 29.11.1985 n. generale 17437 e n. particolare 13911.

- Di [redacted] per la quota 1/2 della piena proprietà in forza della donazione dalla madre [redacted], come da trascrizione a favore del 12.12.1984 n. generale 19440 e n. particolare 15934.

**quesito f)**

In data 31.08.2018 il CTU ha presentato presso il Settore Urbanistica del



Comune di Avola formale istanza di richiesta copia atti che attestassero la regolarità urbanistica dell'immobile della [REDACTED] a seguito della quale il CTU si è personalmente recato presso gli uffici del Settore Urbanistica per verificare l'esistenza della documentazione attesa, constatando l'inesistenza di progetti presentati e/o approvati dall'ufficio medesimo, e pertanto, si attesta che l'immobile è stato edificato in data antecedente all'anno 1967, (come da data rilevata sulla planimetria di accatastamento)

Si è proceduto, altresì, ad approfondire le ricerche presso l'archivio dell'Ufficio Speciale di Sanatoria, per verificare l'eventuale regolarità delle variazioni riscontrate all'atto del sopralluogo, dovute all'ampliamento del secondo piano. Dalle ricerche urbanistiche è emersa l'esistenza di una Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Avola in data 12.12.2006 con Prot. n. 218.

Dal sopralluogo effettuato in data 25/06/2018 si evidenzia che confrontando la planimetria acquisita presso l'Agenzia del Territorio con i luoghi oggetto di indagine, la distribuzione interna, le superfici e la cubatura risultano difformi.

Atteso che l'immobile risulta regolare da punto di vista urbanistico, per l'edificazione ante 1967 e per la Concessione Edilizia in Sanatoria, è necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante la presentazione di un DOCFA; pertanto, nella stima finale del valore dell'immobile verranno decurtate le presumibili spese tecniche occorrenti al deposito ed alla approvazione della nuova planimetria.

Dalle indagini esperite presso il Comune di Avola - Settore Pianificazione





ed Edilizia Privata – Servizi Urbanistici: Agibilità/Abusivismo risulta che non è mai stato rilasciato il certificato di abitabilità sull'immobile oggetto di pignoramento.

Il CTU ha acquisito: le copie dei titoli di provenienza depositati al Comune di Avola ad integrazione della pratica edilizia in sanatoria; presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa la visura catastale storica, la planimetria catastale dell'immobile e l'estratto di mappa; nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica n.191 rilasciato in data 21/09/2018 con il quale il funzionario capo settore del Comune di Avola – Settore 3 Pianificazione Urbanistica servizio 1 ha attestato che l'area su cui ricade l'immobile, distinto in catasto al foglio 80 particella 12813 (ex foglio 84 mappale 254) nel vigente Piano Regolatore Generale rielaborato, con annesse prescrizioni Esecutive e Regolamento edilizio, approvato con D. Dir. N.425 dell'08 aprile 2003, viene classificata in “Zona B1” (Zone completamente edificate ed interamente urbanizzate), assoggettata alle prescrizioni ed ai regimi normativi esplicitati sul sopracitato certificato ed allegato alla presente.

Si è certificato altresì che, a seguito dell'avvenuta adozione del progetto di revisione del P.R.G. con la Delibera di Consiglio Comunale n.21 del 20/04/2017 sono divenute efficaci le norme di salvaguardia, e pertanto la particella 12813 del foglio di mappa 80 viene classificata in “Zona BS di salvaguardia” , giusto art. 35 delle NTA adottate di cui si allega stralcio.

**quesito g)**

A seguito delle indagini espletate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa e dell'ufficio tecnico del Comune di Avola, si rileva



che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e successivamente, è stato oggetto di pratica edilizia approvata con Concessione in sanatoria n218 del per 12/12/2006 per le opere realizzate in ampliamento.

Pertanto, l'immobile è da ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico.

**quesito h)**

Il CTU ha proceduto a redigere l'attestazione di prestazione energetica dell'immobile che si allega alla presente.

**quesito i)**

**STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

La valutazione dell'immobile verrà eseguita in base ai seguenti criteri di stima:

1. Stima per capitalizzazione dei redditi
2. Stima sintetica in base al valore del libero mercato

Si assumerà come valore effettivo di stima quello corrispondente alla media aritmetica dei valori così ottenuti.

**Stima per capitalizzazione dei redditi netti**

In base al mercato delle locazioni di immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente, sia dimensionale che logistici, si stabilisce il fitto annuale che potrebbe essere realizzato per l'immobile in questione ottenendo così il reddito annuo lordo.

Tale valore viene poi decurtato di una congrua percentuale rappresentante le spese di ammortamento, manutenzione, sfitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione etc. ottenendo così il reddito netto



dell'immobile; nei casi in esame tale percentuale è stata assunta pari al 30%.

Il reddito netto così determinato, viene infine capitalizzato ad un saggio opportunamente stimato, in base al tipo di immobile in questione, alla sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario, ottenendo così il più probabile valore venale dello immobile stesso.

Tenuto conto delle condizioni attuali del mercato immobiliare e di quello monetario, si è determinato per la stima in esame un tasso di capitalizzazione del 3,00%.

Pertanto, avvalendomi di informazioni:

- Derivanti dalla professione esercitata
- Consultazione dell'O.M.I. Il semestre 2017 del Comune di Avola (Zona Semicentrale/ Quartieri Priolo – Cappuccini - S.Antonio-S.Giovanni – Balluardo - Sacro Cuore-Vie S.Lucia - Cappellini-Savonarola - Foscolo)
- Consultazione valori Nomisma Il semestre 2017 del Comune di Avola per tipologia residenziale popolare
- Reperate presso alcune agenzie immobiliari e dai maggiori portali nazionali di annunci immobiliari

si stima che il valore locativo dell'immobile ammonti ad €. 350,00 mensili.

Reddito lordo annuo: € 250,00 x 12 = € 3.000,00

Detrazione: 30% x € 3.000,00 = - € 900,00

Reddito netto annuo: € 2.100,00

Probabile valore venale:

€ 2.100,00/3,00% = € 70.000,00



### Stima sintetica per comparazione o confronto

Consiste nell'equiparare il valore dell'immobile che si vuole stimare al valore di mercato di altri immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe, determinato dopo indagini esperite, per immobili campione nelle stesse zone in cui si trovano gli immobili in esame.

Tale valore di confronto va poi corretto sulla base dell'esatta ubicazione, delle condizioni generali e dello stato di manutenzione.

Pertanto, avvalendomi di informazioni:

- Derivanti dalla professione esercitata
- Consultazione dell'O.M.I. Il semestre 2017 del Comune di Avola (Zona Semicentrale/ Quartieri Priolo – Cappuccini - S.Antonio-S.Giovanni – Balluardo - Sacro Cuore-Vie S.Lucia - Cappellini-Savonarola - Foscolo)
- Consultazione valori Nomisma Il semestre 2017 del Comune di Avola per tipologia residenziale popolare
- Reperate presso alcune agenzie immobiliari e dai maggiori portali nazionali di annunci immobiliari

e dopo indagini esperite nella stessa zona, stimando per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche per quanto possibile consimili, un prezzo unitario di €. 750,00/mq., con riferimento alla superficie lorda commerciale dell'immobile, si ha:

$$\text{mq. } 86,20 \times \text{€. } 750,00 = \text{€. } 64.650,00$$

### VALORE IMMOBILE

Il valore venale dell'immobile, pari alla media dei valori sopra ottenuti, resta pertanto così determinato:



€. (70.000,00 + 64.650,00) / 2 = €. 67.325,00

Ed in cifra tonda: **€. 67.500,00**

(euro sessantasettemilacinquecento/00)



#### **Stima spese tecniche per l'aggiornamento della planimetria**

Al fine di predisporre e depositare presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa il DOCFA della planimetria aggiornata, così come riscontrata in sede di sopralluogo, si stima un costo di circa 1.500,00 Euro per spese tecniche e spese fisse.

#### **Stima spese tecniche per il rilascio del certificato di abitabilità**

Al fine di predisporre e depositare presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Avola tutti i documenti atti all'ottenimento ed al rilascio del certificato di abitabilità, si stima un costo di circa 3.000,00 Euro per spese tecniche e spese fisse.

#### **VALORE FINALE**

Il valore finale dell'immobile è pari al valore venale ottenuto detratto delle spese tecniche per l'aggiornamento planimetrico e per il rilascio del certificato di abitabilità, resta pertanto così determinato:

€. 67.500,00-€. 1.500,00-€. 3.000,00 = **€. 63.000,00**

(euro sessantatremila/00)

#### **quesito j)**

Non si riscontrano quote indivise.

#### **quesito k)**

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà.



## FORMAZIONE DEI LOTTI

**LOTTO 1: Fabbricato indipendente sito in Avola (SR) - Via Piave n°21 (catastalmente via Piave n.11) al piano terra, primo e secondo, distinto al N.C.E.U. del Comune di Avola al foglio 80 p.IIa 12813 (ex foglio 84 mappale 254).**

**PREZZO BASE: €. 63.000,00  
(euro sessantatremila/00)**

Avendo espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni

Siracusa, lì 25.09.2018

Il C.T.U.

Dott. Ing. Alessandro Gurrieri

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

pag. 21 di 21

