

**TRIBUNALE DI SIRACUSA
IMMOBILIARE**



Procedimento n. **492/2013 RG** - G. dott.ssa **CHIARA SALAMONE**

contro:

promossa da:

ITALFONDIARIO S.p.A.



OGGETTO DEL PROCEDIMENTO: Espropriazione immobiliare post L. 80

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



IL C.T.U.
(ing. Giuseppe Allegra)

1) - GENERALITA'

In data 21/06/2014 l'ill.mo Giudice, dott.ssa Chiara Salamone, nominava esperto, per l'espletamento dell'incarico di cui all'oggetto, il sottoscritto ing. Giuseppe Allegra, iscritto al n° 434 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa; l'accettazione dell'incarico avveniva con giuramento nell'udienza del 18/09/2014.

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, riportato negli atti del procedimento 492/2013, risulta essere:

Fabbricato per civile abitazione sito in Pachino, Via Cassar Scalia n. 156, composto da un piano terra adibito a garage della superficie di mq 50 circa con ingresso dalla via Molino, da un primo piano con due vani ed accessori, da un secondo piano con tre vani ed accessori, e sovrastante terrazza con annesso casotto. Nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 16, particella 2279, sub. 1, piano T, cat. C/6, mq. 56, e particella 2279, sub. 2, piano 1-2, cat. A/3, vani 6. Con ogni accessione, pertinenza e servitù.

In fase preliminare il sottoscritto C.T.U. ha provveduto all'effettuazione delle "Visure catastali" e delle "Visure ipotecarie", acquisendo le copie cartacee delle visure catastali storiche (**"ALLEGATI n. 1-5"**), dell'elaborato planimetrico (**"ALLEGATO n. 6"**) delle planimetrie (**"ALLEGATI n. 7-8"**), e delle iscrizioni e trascrizioni immobiliari negli ultimi vent'anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento (**"ALLEGATI n. 9-16"**); dalle visure catastali (**"ALLEGATI n. 2-3"**) si constata che le unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 16, particella 2279, sub. 1 e 2, in data 03/07/2014, sono state soppresse per "Bonifica identificativo catastale" e la soppressione ha originato gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15, particella 9264, sub. 1 e 2 (**"ALLEGATI n. 4-5"**).

Nella stessa fase ha esaminato dettagliatamente le caratteristiche degli immobili sopraelencati con particolare riferimento alla loro ubicazione, alla loro formazione interna, ai loro stati di possesso e ad ogni altro requisito, ad essi relativo, indispensabile per poter individuare la possibilità di suddividerli in lotti funzionali separati. Per gli immobili in questione il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno di predisporre un solo lotto funzionale, il lotto funzionale n. 1, comprendente tutte le unità immobiliari e così costituito:

LOTTO FUNZIONALE n. 1, comprendente l'immobile identificato con la sigla "1A", costituito dalle seguenti unità immobiliari

a) Unità immobiliare sita in Pachino, via Molino n. 31, piano terra, censita al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15, particella 9264, sub. 1;

b) Unità immobiliare sita in Pachino, via Cassar Scalia n. 156, piani 1-2, censita al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15, particella 9264, sub. 2.

Con lettera del 15/10/2014 (“**ALLEGATO n. 17**”), spedita tramite P.E.C. sono state richieste al Comune di Pachino informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili; se siano stati rilasciati dall’Ente, per essi, “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 i suddetti fabbricati fossero costruzioni abusive o comprendenti, in parte, opere abusive, se siano state presentate per gli stessi immobili 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, relativamente agli stessi immobili.

Sono stati allegate alla lettera sopracitata copia della “Nomina” a C.T.U. del sottoscritto, copie delle visure storiche e planimetrie catastali degli immobili

In data 04/11/2014 l’Ufficio Tecnico Settore V – Servizio Urbanistica del Comune di Pachino consegnava al sottoscritto, brevi manu, copia conforme della “Concessione per la esecuzione delle opere n. 123/87” del 01/12/1987 (“**ALLEGATO n. 18**”), relativa alla pratica edilizia n. 35/87 di demolizione e ricostruzione di un immobile per uso garage e deposito, secondo il progetto redatto dall’ing. Cesare Cavarra, sito in Pachino, immobile ubicato in via C. Scalia n. 156, e della “Concessione per la esecuzione delle opere n. 50/88” del 07/06/1988 (“**ALLEGATO n. 19**”), relativa alla pratica edilizia n. 51/88 di Variante in corso di opera alla Concessione edilizia n. 123/87, relativa ad un immobile per uso garage e deposito, secondo il progetto redatto dall’ing. Cesare Cavarra, immobile sito in Pachino, via C. Scalia n. 156,

Con lettera, Ufficio Tecnico Settore V – Servizio Urbanistica, prot. del settore. n. 30734 del 04/11/2014 (“**ALLEGATO n. 20**”), consegnata al C.T.U. brevi manu in pari data, il Comune di Pachino ha comunicato che, in riferimento all’istanza presentata dal sottoscritto, ed alle Pratiche edilizie n. 35/87 e 51/88 relative alla Ditta

“dagli atti d’ufficio, non risulta presentata istanza di agibilità a nome della ditta sopra menzionata per il fabbricato ubicato nel Comune di Pachino in via Cassar Scalia n. 156, distinto in catasto al foglio 16

part.lla n. 2279/Sub.1 e 2 (ex foglio 15 All.B. part.lla n. 3326) di cui alle pratiche edilizie nn. 35/87 e 51/88”.

Dal confronto tra gli elaborati consegnati dal Comune di Pachino al C.T.U. (**“ALLEGATI n. 18-19”**), le visure catastali storiche (**“ALLEGATI n. 2-3-4-5”**) e le planimetrie catastali (**“ALLEGATI n. 7-8”**) si evince che:

- a) l’immobile è stato edificato con regolari concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Pachino;
- b) risulta essere stata commessa una limitata difformità alle due concessioni nel “non arretramento” di una parte della parete esterna a primo piano su via Mulino;
- c) risultano essere stati edificate delle pareti divisorie interne, al fine del recupero di spazi funzionali abitativi, nei piani primo e secondo (modifiche interne non sostanziali);
- d) le concessioni edilizie n. 123/87 del 01/12/1987 e 50/88” del 07/06/1988 erano relative ad un immobile per uso “garage e deposito”; mentre l’utilizzo attuale di esso è per uso “civile abitazione”;
- e) l’immobile risulta essere privo del certificato di abitabilità/agibilità;
- f) quanto costruito e modificato ai piani terra, primo e secondo, risulta regolarmente accatastato, come dalle visure e dalle planimetrie catastali allegate;
- g) manca l’accatastamento del piano copertura con terrazzo e torrino vano-scala.

In seguito a richiesta d’accesso ai documenti amministrativi del Genio Civile di Siracusa (**“ALLEGATO n. 24”**) dell’11/11/2014, tale Ente consegnava al sottoscritto C.T.U. copia della lettera del 07/04/1989 (**“ALLEGATO n. 25”**) dell’Ingegnere Capo del Genio Civile al Sindaco del Comune di Pachino, nella quale comunicava che per quanto riguardava i lavori di Costruzione del fabbricato sito in Pachino, via Cassar Scalia 170, angolo Via Mulino, Committente Cavarra Cesare, che “in data 30/06/1988 ai sensi dell’art. 2 della L.R. 15/11/1982 n. 135, è stato depositato il progetto relativo alle opere in argomento, e che in data 04/02/1989 è stata presentata a quest’Ufficio la denuncia delle opere in cemento armato in conformità all’art. 4 della legge 05/11/1971 n. 1086”.

Nel corso dell’incarico è stato effettuato n. 1 sopralluogo, come appresso specificato:

Sopralluogo n. 1: è stato effettuato presso l’immobile “1A” sito in Pachino, via Cassar Scalia n. 156 e via Mulino n. 31 in data 05/11/2014; con lettera, spedita via PEC (**“ALLEGATO n. 21”**) il 28/10/2014 presso lo Studio Legale Associato Avv.ti E. & S. Di Luciano, era stata informata dell’inizio delle operazioni peritali e convocata, per il giorno 05/11/2014 alle ore 10.00, presso l’immobile di via Cassar Scalia n. 156, la Società ITALFONDIARIO S.p.A., con sede a Roma, via

Carucci n. 131 e domiciliata presso lo Studio Legale Associato Avv.ti E. & S. Di Luciano, viale Scala Greca n. 181/F, e con lettera A/R del 28/10/2014 (“**ALLEGATO n. 22**”) erano stati informati dell’inizio delle operazioni peritali, e convocati presso l’immobile sopraccitato, per il giorno 05/11/2014 alle ore 10.00, i sigg.

, entrambi domiciliati a _____ via _____.

Risultarono presenti i sigg. _____ nato a _____ e _____ nata a _____, i quali permisero al sottoscritto C.T.U. di accedere all’interno dei locali di esso.

Furono controllate ed annotate, per il fabbricato, 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 dell’immobile; furono anche rilevate le dimensioni dei locali.

Venne eseguito un rilievo fotografico dei prospetti esterni e di alcuni locali interni dell’immobile.

Durante il sopralluogo fu redatto il “Verbale di sopralluogo n. 1” (“**ALLEGATO n. 23**”).

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) Valutazione complessiva dei beni;
- i) Valutazione quota indivisa

3) – SVOLGIMENTO DELL’INCARICO

Considerati la suddivisione e l’inserimento degli immobili in un lotto funzionale unico, l’esplicazione dei quesiti è stata effettuata nel fascicolo che segue, relativo al lotto funzionale n. 1, di cui fanno parte i beni oggetto di stima.

Il “Lotto funzionale n. 1” comprende l’immobile identificato con la sigla “1A”, costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- a) Unità immobiliare sita in Pachino, via Mulino n. 31, piano terra, censita al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15, particella 9264, sub. 1 (ex foglio 16, particella 2279, sub. 1);
- b) Unità immobiliare sita in Pachino, via Cassar Scalia n. 170 (ex n. 156), piani 1-2, censita al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15, particella 9264, sub. 2 (ex foglio 16, particella 2279, sub. 2).



FASCICOLETTO n. 1



LOTTO FUNZIONALE n. 1



Immobile “1A”: Fabbricato per civile abitazione sito in Pachino, Via Cassar Scalia n. 170 (ex n. 156) e via Mulino n. 31, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15, particella 9264, sub. 1-2 (ex foglio 16, particella 2279, sub 1-2).



FABBRICATO “1A”



Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L'immobile è un fabbricato adibito a civile abitazione, comprendente un piano terra (garage), un primo ed un secondo piano (abitazione) ed un piano di copertura costituito da un terrazzo ed un torrino vano-scala, oltre ad un locale tecnico contenente la caldaia.

Esso è sito nel Comune di Pachino e risulta avere n. 2 ingressi, uno a piano terra in via Mulino n. 31, l'altro, con numero civico 170 (ex n. 156), a piano terra rispetto a via Cassar Scalia, ma a piano rialzato rispetto a via Mulino.



E' costituito da n. 2 unità catastali individuate nel NCEU del Comune di Pachino, la prima, con ingresso da via Mulino n. 31, al foglio n. 15, p.lla n. 9264, sub. n. 1, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 50 m², Rendita €. 183,34, piano terra (“ALLEGATO n. 4”), l'altra, con ingresso da via Cassar Scalia n. 156, al foglio n. 15, p.lla n. 9264, sub. n. 2, Zona Cens. 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita €. 371,85, piani primo e secondo (“ALLEGATO n. 5”); le unità catastali sopracitate derivarono dagli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Noto al foglio n. 16, p.lla n. 2279, sub. n. 1-2, soppressi in data 03/07/2014.

L'immobile su via Mulino è un garage con un locale-W.C.; quello su via Cassar Scalia, a piano primo risulta avere n. 2 locali e n. 1 accessorio, al piano secondo comprende n. 3 locali e n. 2 accessori, oltre alla scala, il torrino vano-scala, il terrazzo di copertura del piano secondo ed un locale-tecnico, dove è posizionata la caldaia..

Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni

Il fabbricato risulta essere inserito nell'area adiacente alla zona "A" del Comune di Pachino; l'area interessata alla costruzione dell'immobile oggetto di stima fa parte della zona "B" del P.R.G. dello stesso Comune e risulta essere fornita di tutti i servizi più importanti quali reti elettrica, idrica e fognaria pubbliche; inoltre, considerata l'ubicazione strategica della via Cassar Scalia, molto vicina alla piazza principale della città di Pachino, le costruzioni in essa insediate possono essere sfruttate anche per l'insediamento di attività di tipo commerciale, quali bar, negozi, ecc..

Quesito c) – Stato di possesso dei beni

Con l'atto di compravendita del 11/03/2005, di cui alla

NOTA DI TRASCRIZIONE del 15/03/2005 ("ALLEGATO n. 12")

Registro Particolare: n. 3815

Registro Generale: n. 6377

Pubblico Ufficiale: Notaio Morello Filippo, con sede in Ispica, repertorio n. 29040/8736

Specie: Atto notarile pubblico di compravendita

i sigg. _____ in
comunione legale con _____, e _____ cod. fisc. _____
_____ in comunione legale con _____, acquistarono dai sigg. _____
_____, in regime di
comunione legale di beni con _____ il
_____ cod. fisc. _____, in regime di comunione legale di beni con
_____ la piena proprietà degli immobili siti a Pachino, via Cassar Scalia n. 156, censiti al
N.C.E.U. del Comune di Pachino, al foglio n. 16, p.lla n. 2279, sub. n. 1 e 2.
L'immobile al momento attuale risulta essere abitato dalla famiglia dei sigg. .

Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile (“ALLEGATI n. 9-10-11”), per il fabbricato “A” sono risultate le seguenti formalità:

- NOTA DI ISCRIZIONE del 15/03/2005 (“ALLEGATO n. 13”)

Registro Particolare: n. 1737

Registro Generale: n. 6378

Pubblico Ufficiale: Notaio Morello Filippo, con sede in Ispica, repertorio n. 29041/8737

Specie: Ipoteca volontaria

Descrizione: Concessione a garanzia di mutuo

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 17/12/2013 (“ALLEGATO n. 14”)

Registro Particolare: n. 14273

Registro Generale: n. 18720

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Siracusa, repertorio n. 3099/2013

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

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

Con lettera del 15/10/2014 (“ALLEGATO n. 17”), spedita tramite P.E.C. sono state richieste al Comune di Pachino informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili; se siano stati rilasciati dall’Ente, per essi, “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 i suddetti fabbricati fossero costruzioni abusive o comprendenti, in parte, opere abusive, se siano state presentate per gli stessi immobili 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, relativamente agli stessi immobili.

Sono stati allegati alla lettera sopracitata copia della “Nomina” a C.T.U. del sottoscritto, copie delle visure e planimetrie catastali degli immobili

In data 04/11/2014 l'Ufficio Tecnico Settore V – Servizio Urbanistica del Comune di Pachino consegnava al sottoscritto, brevi manu, copia conforme della “Concessione per la esecuzione delle opere n. 123/87” del 01/12/1987 (**“ALLEGATO n. 18”**), relativa alla pratica edilizia n. 35/87 di demolizione e ricostruzione di un immobile per uso garage e deposito, secondo il progetto redatto dall'ing. Cesare Cavarra, sito in Pachino, immobile ubicato in via C. Scalia n. 156, e della “Concessione per la esecuzione delle opere n. 50/88” del 07/06/1988 (**“ALLEGATO n. 19”**), relativa alla pratica edilizia n. 51/88 di variante in corso di opera alla Concessione edilizia n. 123/87, relativa ad un immobile per uso garage e deposito, secondo il progetto redatto dall'ing. Cesare Cavarra, immobile sito in Pachino, via C. Scalia n. 156,

Con lettera, Ufficio Tecnico Settore V – Servizio Urbanistica, prot. del settore. n. 30734 del 04/11/2014 (**“ALLEGATO n. 20”**), consegnata al C.T.U. brevi manu in pari data, il Comune di Pachino ha comunicato che, in riferimento all'istanza presentata dal sottoscritto, ed alle Pratiche edilizie n. 35/87 e 51/88 relative alla Ditta _____, “dagli atti d'ufficio, non risulta presentata istanza di agibilità a nome della ditta sopra menzionata per il fabbricato ubicato nel Comune di Pachino in via Cassar Scalia n. 156, distinto in catasto al foglio 16 part.lla n. 2279/Sub.1 e 2 (ex foglio 15 All.B. part.lla n. 3326) di cui alle pratiche edilizie nn. 35/87 e 51/88”.

Dal confronto tra gli elaborati consegnati dal Comune di Pachino al C.T.U. (**“ALLEGATI n. 18-19”**), le visure catastali storiche (**“ALLEGATI n. 2-3-4-5”**) e le planimetrie catastali (**“ALLEGATI n. 7-8”**) si evince che:

- a) l'immobile è stato edificato con regolari concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Pachino;
- b) risulta essere stata commessa una limitata difformità alle due concessioni nel “non arretramento” di una parte della parete esterna a primo piano su via Mulino;
- c) risultano essere stati edificate delle pareti divisorie, al fine del recupero di spazi funzionali abitativi, nei piani primo e secondo (modifiche interne non sostanziali);
- d) le concessioni edilizie n. 123/87 del 01/12/1987 e 50/88” del 07/06/1988 erano relative ad un immobile per uso “garage e deposito”; mentre l'utilizzo attuale di esso è per uso “civile abitazione”;
- e) l'immobile risulta essere privo del certificato di abitabilità/agibilità;
- f) quanto costruito e modificato ai piani terra, primo e secondo, risulta regolarmente accatastrato, come dalle visure e dalle planimetrie catastali allegate;
- g) manca l'accatastramento del piano copertura con terrazzo e torrino vano-scala.

Gli abusi edilizi commessi nella realizzazione del fabbricato “1A”, rientrano nella casistica di quelli previsti nell’art. 13 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47; che recita “fino alla scadenza del termine di cui al terzo comma dell’articolo 7, per i casi di opere eseguite in assenza di concessione, OMISSIS il responsabile dell’abuso può ottenere la concessione o l’autorizzazione in sanatoria quando l’opera, eseguita in assenza della concessione o autorizzazione, è conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non è in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell’opera, sia al momento della presentazione della domanda”; nel caso specifico il ricalcolo del volume edificato considerando il mancato arretramento della parete a piano primo su via Mulino fa aumentare di poco il valore di esso; per cui il volume complessivo dell’immobile, anche considerando le limitate variazioni, in aumento, delle altezze nette di piano, risulta essere, o nella norma, o leggermente maggiore di quanto consentito, ma rientrante, comunque, nelle percentuali consentite degli errori di cantiere. La suddivisione delle superfici per la funzionalità dell’immobile non producono variazioni di superfici e/o volumi di esso (variazioni non sostanziali); infine anche il cambio di destinazione d’uso rientra nella casistica sopracitata dell’art. 13 della L. 47/85.

Tutte le variazioni sopra riportate, urbanistiche e/o catastali, possono essere regolarizzate senza problemi, tranne quello della valutazione delle spese tecniche necessarie alla messa in regola dell’immobile, spese da detrarre nella valutazione dell’edificio.

In sede di stima dell’immobile il sottoscritto C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo dal valore calcolato dell’immobile l’importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato.

In seguito a richiesta d’accesso ai documenti amministrativi del Genio Civile di Siracusa (“**ALLEGATO n. 24**”) dell’11/11/2014, tale Ente consegnava al sottoscritto C.T.U. copia della lettera del 07/04/1989 (“**ALLEGATO n. 25**”) dell’Ingegnere Capo del Genio Civile al Sindaco del Comune di Pachino, nella quale comunicava che per quanto riguardava i lavori di Costruzione del fabbricato sito in Pachino, via Cassar Scalia 170, angolo Via Mulino, Committente Cavarra Cesare, che “in data 30/06/1988 ai sensi dell’art. 2 della L.R. 15/11/1982 n. 135, è stato depositato il progetto relativo alle opere in argomento, e che in data 04/02/1989 è stata presentata a quest’Ufficio la denuncia delle opere in cemento armato in conformità all’art. 4 della legge 05/11/1971 n. 1086”.

Quesito f) – Descrizione analitica dei singoli beni

Ubicazione: l’immobile risulta ubicato in Pachino, ad angolo tra via Cassar Scalia n. 170 e via Mulino n. 31;

Esposizione: il prospetto principale di via Cassar Scalia è esposto a Sud-Ovest, quello su via Mulino a Sud-Est;

Tipologia: è un fabbricato isolato con due prospetti su strada pubblica e gli altri due in aderenza con costruzioni adiacenti;





Strutture portanti orizzontali: sono costituite da solai in latero-cemento;

Copertura: la copertura è a terrazzo, compreso quella del torrino vano-scala;

Manto di copertura: la copertura del casotto aperto contenente la caldaia è a tetto spiovente con tegole alla romana;

Scale esterne: l'immobile ha n. 3 gradini su via Cassar Scalia;

Scale interne: una rampa porta dal locale garage al pianerottolo d'ingresso di via Cassar Scalia; la scala, sempre ad una rampa, collega esso ai locali della zona giorno del primo piano e, po, proseguendo nella parte terminale a due rampe, ai locali della zona notte a secondo piano; da questa, sempre tramite una scala a due rampe, si accede al torrino-vano-scala ed al terrazzo di copertura;

Tamponamenti: forati da 8,00 cm;

Intonaci: di tipo civile con strato superficiale di pittura fiorentina al piano primo, solo intonaco civile al piano terra, con pittura fiorentina al piano secondo;





Pavimenti: in cotto dappertutto nei piani primo e secondo, tranne nei servizi dove è costituito da ceramica; i pavimenti delle scale sono in perlato di Sicilia;

Infissi esterni: in alluminio anodizzato e la saracinesca del garage in metallo;

Infissi interni: in truciolo, con vetro decorato in alcuni infissi;

Impianto elettrico: sotto traccia; a Norma con interruttore differenziale di 0,03 A a protezione;

Impianto idrico: sotto traccia, allacciato alla rete idrica comunale;

Impianto termico: l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gas; al momento attuale l'impianto non è funzionante;

Stato di manutenzione: i locali si trovano allo stato attuale in buone condizioni di manutenzione e conservazione; le pareti sono prive di umidità, gli infissi sono in ottimo stato ed anche le pavimentazioni non presentano tracce di deterioramento; anche l'intonaco esterno, di tipo civile, risulta in buone condizioni.

Nella tabella appresso riportata si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile (Tavv. n. 1-2-3); 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, ed il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della 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, ecc.; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.

<u>LOCALE</u>	<u>SUP. NETTA</u>	<u>COEFF.</u>	<u>SUP. EQUIV.</u>
P.T. – garage-scala	S = mq. 45,90	0,60	mq 27,54
P.T. – W.C.	S = mq. 2,04	1,00	mq 2,04
P.1° - scala	S = mq. 6,30	0,60	mq 3,78
P.1° - salone-pranzo	S = mq. 28,52	1,00	mq 28,52
P.1° - cucina	S = mq. 8,40	1,00	mq 8,40
P.1° - bagno	S = mq. 3,80	1,00	mq 3,80
P.1° - balcone	S = mq. 3,70	0,33	mq 1,22
P.1° - balcone	S = mq. 0,52	0,33	mq 0,17
P.2° - scala	S = mq. 4,98	0,60	mq 2,99
P.2° - corridoio	S = mq. 3,50	1,00	mq 3,50
P.2° - bagno	S = mq. 4,60	1,00	mq 4,60
P.2° - camera	S = mq. 13,94	1,00	mq 13,94
P.2° - camera	S = mq. 8,53	1,00	mq 8,53
P.2° - camera	S = mq. 10,63	1,00	mq 10,63
P.2° - balcone	S = mq. 11,78	0,33	mq 3,89
P.Cop. – torrino-scala	S = mq. 10,46	0,60	mq 6,28
P.Cop. – locale caldaia	S = mq. 2,63	0,60	mq 1,58
P.Cop. – terrazzo	S = mq. 33,15	0,33	mq 10,94
P.Cop. – balcone	S = mq. 11,78	0,33	mq 3,89
Superficie equivalente di calcolo = S_{1A} =			mq 146,24

Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze

L'immobile risulta non avere dotazioni condominiali e pertinenze.

Quesito h) – Valutazione del fabbricato "1A"

La valutazione del nostro immobile viene eseguita utilizzando due metodologie di stima diversificate; dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con V_{1AA} e V_{1AB} , si ricava la stima V_{1A1} del fabbricato "1A" come media dei due importi calcolati, valido nel caso in cui l'immobile risultasse perfettamente regolare dal punto di vista urbanistico e strutturale e non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie o per l'esecuzione di interventi tecnici di regolarizzazioni catastali ed altro.

La stima effettiva del fabbricato "1A", V_{1A} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{1A1} e l'importo delle detrazioni D_A , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per la redazione della sanatoria urbanistica (D_{A-U}) (sanatoria del mancato arretramento della parete a primo piano su via Mulino e della regolarizzazione della destinazione d'uso a residenziale, sanatoria effettuata con l'art. 13 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47), per la richiesta ed ottenimento del Certificato di abitabilità/agibilità (D_{A-A}) e per l'inserimento del piano copertura del fabbricato nel NCEU del Comune di Pachino (D_{A-UTE});

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 Pachino.

L'immobile di confronto, ai fini della stima del fabbricato "1A", risulta essere un fabbricato a due piani con copertura a terrazzo, avente a piano terra un garage di mq 15,62, un ingresso di mq 3,89, una camera di mq 13,17, una cucina di mq 11,88 ed un bagno di mq 4,26; a piano primo n. 3 camere, rispettivamente di mq 18,64, mq 14,19 e mq 8,24, n. 1 bagno, con superficie utile di mq 5,32; e, nel piano copertura, il torrino vano-scala di mq 8,22 ed un terrazzo di mq 38,00; fabbricato in condizioni simili a quelle dell'immobile oggetto della nostra stima. Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 98.000,00. Andiamo a calcolare la superficie equivalente del fabbricato di confronto data dalla somma della superficie utile, a piano terra, dell'ingresso, della camera, della cucina e del bagno ed, a piano primo, della superficie utile delle tre camere e del bagno; delle superfici non residenziali del garage, a piano terra, e del torrino scala, al piano copertura, superfici ridotte al 60%; e della superficie del terrazzo ridotta ad 1/3, per quanto prima specificato. La superficie equivalente acquistata è data dalla somma di mq $(3,89+13,17+11,88+4,26+18,64+$

+14,19+8,24+5,32+(15,62+8,22)*0,60+38,00*1/3), pari a 106,56 mq; il rapporto 98.000,00/106,56, pari a 919,67 €/mq, ci dà il valore unitario di stima P_{1AA} del nostro fabbricato "1A"

$$P_{1AA} = 919,67 \text{ €/mq}$$

Ed avendo calcolato nell'esplicazione del quesito f) la superficie equivalente del fabbricato "1A", a questo punto possiamo calcolarci il valore economico V_{1AA} del fabbricato "1A" come prodotto del prezzo unitario P_{1AA} per la superficie equivalente S_{1A} di esso, cioè

$$V_{1AA} = P_{1AA} \times S_{1A} = € (919,67 \times 146,24) = € 134.492,54$$

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 €. 6.000,00, le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 7% 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'10% di R, la quota di svalutazione D dell'immobile per vetustà pari a circa il 12% del valore di stima; si avrà, a fronte di un reddito lordo medio annuo

$$R = € 6.000,00$$

una spesa media annua pari all'incirca al 23% di R, cioè

$$S = 23\% \text{ di } € 6.000,00 = € 1.380,00$$

e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di

$r = 0,030$, avremo il valore della capitalizzazione V del reddito netto medio annuo, pari a

$$V = (R-S)/r = (6.000,00 - 1.380,00) / 0,030 = € 154.000,00$$

La riduzione per vetustà è pari

$$D = 12\% \text{ di } V = 12\% \text{ di } \text{€} 154.000,00 = \text{€} 18.480,00$$

Avremo il valore

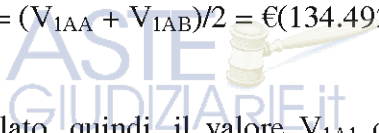
$$V_{1AB} = \text{€}(154.000,00 - 18.480,00) = \text{€} 135.520,00$$



Stima del fabbricato "1A"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima V_{1A1} del fabbricato, come se esso fosse perfettamente regolare dal punto di vista urbanistico e strutturale, come media tra V_{1AA} e V_{1AB} , cioè

$$V_{1A1} = (V_{1AA} + V_{1AB})/2 = \text{€}(134.492,54 + 135.520,00)/2 = \text{€} 135.006,27$$



Calcolato, quindi, il valore V_{1A1} dell'immobile, la stima definitiva del fabbricato "1A", V_{1A} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{1A1} e l'importo delle detrazioni D_A , consistenti, nel nostro caso, nella somma delle spese tecniche occorrenti per la redazione della sanatoria urbanistica (D_{A-U}) (sanatoria del mancato arretramento della parete a primo piano su via Mulino e della regolarizzazione della destinazione d'uso a residenziale, sanatoria effettuata con l'art. 13 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47), per la richiesta ed ottenimento del Certificato di abitabilità/agibilità (D_{A-A}) e per l'inserimento del piano copertura del fabbricato nel NCEU del Comune di Pachino (D_{A-UTE}); cioè

$$V_{1A} = V_{1A1} - D_A$$

$$V_{1A1} = \text{€} 135.006,27$$



$$D_A = D_{A-U} + D_{A-A} + D_{A-UTE}$$

$$D_{A-U} = \text{€} 2.000,00$$

$$D_{A-A} = \text{€} 1.200,00$$

$$D_{A-UTE} = \text{€} 750,00$$

$$D_A = \text{€} (2.000,00 + 1.200,00 + 750,00) = \text{€} 3.950,00$$

$$V_{1A} = V_{1A1} - D_A = \text{€} (135.006,27 - 3.950,00) = \text{€} 131.056,27$$



Stima del fabbricato "1A"

$V_{1A} =$	€. 131.056,27
------------------------------	----------------------



Quesito i) – Valutazione quota indivisa

Considerando che i sigg. sono in comunione di beni al 50%,

l'importo di proprietà dell'immobile per ciascuno di essi è pari alla metà del valore calcolato, cioè

$$V_{1Aarg} = 50\% \text{ di } V_{1A} = 50\% \text{ di } \text{€. } 131.056,27 = \text{€. } 65.528,14$$

$$V_{1Arab} = 50\% \text{ di } V_{1A} = 50\% \text{ di } \text{€. } 131.056,27 = \text{€. } 65.528,14$$

Stima quota Argentino Giuseppe

$V_{1Aarg} =$	€. 65.528,14
---------------	---------------------

Stima quota Rabbito Silvana

$V_{1Arab} =$	€. 65.528,14
---------------	---------------------

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma.

Si allega alla presente la seguente documentazione:

- ALLEGATO 1: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Pachino, Foglio n. 16, particella n. 2279;
- ALLEGATO 2: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Pachino, Foglio n. 16, particella n. 2279, subalterno n. 1;
- ALLEGATO 3: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Pachino, Foglio n. 16, particella n. 2279, subalterno n. 2;
- ALLEGATO 4: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Pachino, Foglio n. 15, particella n. 9264, subalterno n. 1;
- ALLEGATO 5: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Pachino, Foglio n. 15, particella n. 9264, subalterno n. 2;
- ALLEGATO 6: Elaborato planimetrico – NCEU del Comune di Pachino, Foglio n. 16, particella n. 2279;
- ALLEGATO 7: Planimetria catastale – NCEU del Comune di Pachino, Foglio n. 16, particella n. 2279, subalterno n. 1;
- ALLEGATO 8: Planimetria catastale – NCEU del Comune di Pachino, Foglio n. 16, particella n. 2279, subalterno n. 2;

-
- ALLEGATO 9: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T222215 del 28/10/2014 (NCEU del Comune di Pachino, Foglio n. 16, particella n. 2279);
- ALLEGATO 10: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T221017 del 28/10/2014 (NCEU del Comune di Pachino, Foglio n. 15, particella n. 9264);
- ALLEGATO 11: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T215935 del 28/10/2014 (NCEU del Comune di Pachino, Foglio n. 15, particella n. 2279);
- ALLEGATO 12: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T222215 del 28/10/2014 - Nota di trascrizione del 15/03/2005, Registro Generale n. 6377, Registro Particolare n. 3815;
- ALLEGATO 13: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T222215 del 28/10/2014 - Nota di iscrizione del 15/03/2005, Registro Generale n. 6378, Registro Particolare n. 1737;
- ALLEGATO 14: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T222215 del 28/10/2014 - Nota di trascrizione del 17/12/2013, Registro Generale n. 18720, Registro Particolare n. 14273;
- ALLEGATO 15: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T215935 del 28/10/2014 - Nota di trascrizione del 23/10/2008, Registro Generale n. 25017, Registro Particolare n. 16454;
- ALLEGATO 16: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T215935 del 28/10/2014 - Nota di trascrizione del 17/02/2009, Registro Generale n. 3582, Registro Particolare n. 2328;
- ALLEGATO 17: Lettera di richiesta, spedita via PEC, al Comune di Pachino del 15/10/2014, riguardante il rilascio di copia conforme di concessioni, certificati, attestati ed informazioni dell'immobile oggetto di stima;
- ALLEGATO 18: Concessione per la esecuzione di opere n. 123/87 del 01/12/1987 del Comune di Pachino, relativa alla demolizione e ricostruzione di un immobile per uso garage e deposito, sito in Pachino, via C. Scalia n. 156;
- ALLEGATO 19: Concessione per la esecuzione di opere n. 50/88 del 07/06/1988 del Comune di Pachino, relativa alla Variante in corso di opera alla concessione edilizia n. 123/87 del 01/12/1987 del Comune di Pachino,

relativa ad un immobile per uso garage e deposito, sito in Pachino, via C. Scalia n. 156;

- ALLEGATO 20: Comunicazione, protocollo Ufficio Tecnico V Settore n. 30734 del 04/11/2014, rilasciata dal Comune di Pachino – Ufficio Tecnico V Settore – Servizio Urbanistica;
- ALLEGATO 21: Lettera del 28/10/2014, spedita via PEC, al ITALFONDIARIO S.p.A. c/o lo Studio Legale Associato avv.ti E. & S. Di Luciano, in Siracusa, viale Scala Greca n. 181/F, per comunicazione inizio operazioni peritali;
- ALLEGATO 22: Lettera raccomandata A/R del 28/10/2014 spedita al sig. Argentino Giuseppe per comunicazione inizio operazioni peritali;
- ALLEGATO 23: Verbale di sopralluogo n. 1;
- ALLEGATO 24: Lettera del 11/11/2014 “Richiesta d’accesso ai documenti amministrativi” dell’Ufficio del Genio Civile di Siracusa;
- ALLEGATO 25: Lettera del 07 Aprile 1989 dell’Ufficio del Genio Civile di Siracusa al Sindaco del Comune di Pachino;
- Documentazione fotografica intercalata nella “Relazione di consulenza tecnica”

Noto, lì 26/11/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.
(ing. Giuseppe Allegra)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it