

TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 8/11

ASPRA FINANCE S.P.A.

CONTRO

[REDACTED]

IL C.T.U.

ARCH. MARIA LAURA SINDONA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

OGGI 26-3-2011

ASSISTENTE CANCELLIERARIO

Stefania Sileri

TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 8/11

ASPRA FINANCE S.p.A. contro [REDACTED]

Creditore interveniente BMW Financial Italia S.p.A.

G.E. Dr. Luca Gurrieri – Prossima udienza 30/03/2012

Immobile e garage siti in Pachino sito in via Gioberti n. 85- 87

Immobile sito in Pachino in via Archimede n. 133

Immobile sito in Pachino in via Tommaseo n.105

Relazione di Consulenza Tecnica Giudiziaria

PREMESSE

All'udienza del 25/11/2011 la sottoscritta nominata C.T.U. dal G.E. Dr. Luca Gurrieri ha prestato il giuramento di rito dinanzi al Giudice per il procedimento esecutivo n. 8/2011 ¹ promosso da Aspra Finance S.p.a. contro [REDACTED]

Il C.T.U. ha proceduto ad effettuare indagini sugli immobili oggetto di pignoramento presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, ha richiesto visure , planimetrie catastali ed estratti di mappa di tutti i beni indicati.

Considerando il cospicuo numero di immobili da periziare la sottoscritta in data 29/01/2012 ha presentato istanza di proroga al G.E. che è stata autorizzata .

Al momento del deposito dell'istanza di proroga la sottoscritta riscontra nel fascicolo d'ufficio che il procedimento in oggetto (R.G. 8/11 Esec. Immob.) è stato riunito al proc.esec. N. 177/11 R.G. Esec. Immobiliari promosso da BMW Financial Italia S.p.A. contro [REDACTED] depositato in cancelleria soltanto in data 09/11/2011 .

Ritira inoltre dal fascicolo la documentazione ipocatastale prodotta dalla parte, riguardante solo l'immobile sito in Pachino in via Gioberti n. 87-89, a piano terra , primo

e secondo censito al N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 6095 ai sub 1 e 2 .

Con comunicazione del 31/01/2012 inviata a mezzo raccomandata A.R ai debitori eseguiti rispettivamente alla sig.ra [REDACTED] all'indirizzo di via Piemonte n. 38 in Pachino, alla [REDACTED] in via Archimede n. 133, alla sig. [REDACTED] all'indirizzo di via Gioberti ,87 in Pachino , nonché all' avv. Roberto Roccari , legale del creditore precedente, domiciliato presso lo studio dell'avv. Sebastiano Cannizzo , ha fissato la data per il sopralluogo da effettuare ai beni oggetto di stima per il giorno 15/02/11 con appuntamento in via Piemonte n. 38 alle ore 11.00 in Pachino.

A seguito dell'invio della raccomandata la sottoscritta è stata contattata dal sig. [REDACTED] [REDACTED] , quale marito e suocero delle sig.re eseguite, ed in qualità di loro rappresentante per concordare il luogo dell'appuntamento in piazza Vittorio Emanuele in Pachino .

In tale data la sottoscritta si è recata sul luogo insieme al proprio collaboratore ai rilievi 2 geom. Vincenzo Sacco, alle ore 11.00 ed ha trovato il s. [REDACTED] che l'ha accompagnata per visionare i cespiti oggetto di stima.

Le operazioni di rilievo iniziano nell'immobile di via Archimede n. 133 a piano terra dove la sottoscritta esegue i rilievi grafici e fotografici all'interno e all'esterno dell'immobile ; le operazioni proseguono nel garage sito in via Gioberti n. 85 a piano terra e nel limitrofo immobile ubicato al civico n. 87 che si sviluppa a piano terra, primo e secondo e che si presenta disabitato.

Terminati i rilievi in via Gioberti , la sottoscritta è stata accompagnata a visionare l'immobile di via Tommaseo n.105 che si sviluppa a piano terra e piano primo. Avendo terminato i rilievi grafici e fotografici interni ed esterni all'immobile, che risulta abitato ed occupato alle ore 12.45, la sottoscritta concluse le operazioni si trasferisce in via Gioberti per redigere l'allegato verbale di sopralluogo.

Chiede al s [REDACTED] gli estremi di autorizzazione degli immobili visionati, e lo stesso si mostra totalmente disponibile a collaborare impegnandosi a produrre in breve al C.T.U. quanto delle autorizzazioni sia in suo possesso. A mezzo posta il C.T.U. riceve copie dei progetti autorizzati riguardanti gli immobili di via Gioberti n. 85-87 e di via Archimede n. 133. La sottoscritta si reca successivamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino per effettuare le ricerche relative alle autorizzazioni dell'immobile di via Tommaseo n. 105.

Il C.T.U. nell'esaminare la documentazione ipocatastale prodotta rileva che il garage sito in via Gioberti n. 89 a piano terra censito al fg 15 p.lla 6095 sub 1 viene aggredito nella procedura esecutiva originaria n. 8/2011, invece la Proced. Esec. N. 177/11 R.G. aggredisce l'intero edificio sito in via Gioberti n. 87-89, che ha accesso dalla via Gioberti n. 87 e si sviluppa a piano terra, primo e secondo, censito al fg 15 p.lla 6095 sub 2, nonché il garage già menzionato e censito al sub 1.

3

A questo punto il C.T.U. redige la presente Relazione di Consulenza Tecnica.

DESCRIZIONE DEL GARAGE IN VIA GIOBERTI N. 87.

Il fabbricato sito in Pachino in via Gioberti (vedi foto n. 1) consta di un garage a piano terra con ingresso su strada al civico 85 (vedi foto 2) che si estende catastalmente mq 25 circa e di un appartamento con ingresso a piano terra dal civico n. 87 (vedi foto n. 1) della via Gioberti. Il vano garage è pavimentato con mattoni in scaglie di marmo di dimensioni cm 25x25, è rivestito alle pareti con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 2.20 mt. Le rimanenti pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Il locale è dotato di saracinesca in ferro prospiciente la via Gioberti ed è internamente comunicante col piano terra dell'immobile mediante porta in legno del tipo tamburato. La struttura del fabbricato è realizzata in muratura portante in blocchetti di tufo con solai in laterocemento.

VALUTAZIONE DEL GARAGE

Il fabbricato è censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 15 p.lla 6095 al sub 2 , ubicato a piano terra - 1°- 2° categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 309,87 € ; il garage è censito al foglio 15 particella 6095 sub 1, ubicato a piano terra , categoria C/6 , classe 3 , consistenza 25 mq , rendita € 91,67, in testa alla ditta [REDACTED]

PROVENIENZA

L'immobile in testa alla ditta [REDACTED] è pervenuto per metà per atto di compravendita Repertorio n. 52875 rogato dal notaio Giovanni Ali in Avola in data 20/05/2006 registrato in Noto n. 1520 del 03/06/2008, e per l'altra metà in virtù del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Siracusa in data 04/02/2002 da [REDACTED]

CONFINI

Il garage confina a Nord con altra ditta , a Est con proprietà Calvo , a Sud con la via Gioberti, ad Ovest con proprietà [REDACTED]

REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato di via Gioberti risulta autorizzato con progetto di ricostruzione e sopraelevazione del piano secondo , approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Pachino del 27/11/1975

Consistenza di superficie lorda edificata

Garage mq 28.80

STIMA A SITO E CEMENTI

Considerando l'ubicazione centrale dell'immobile, le caratteristiche costruttive, l'esposizione principale , e le finiture , si stima il garage e pertanto si ha superficie garage (vedi tav. 1) 28.80 mq x h. 3.90 mt = mc 112.32

Si assegna un valore unitario medio di 180,00 €/mc ,

$mc\ 112,32 \times 180,00\ €/mc = €\ 20.217,60$ in c.t.

compresa l'incidenza del valore del sito .

VALORE A REDDITO

Da indagini di mercato effettuate in zone centrali del centro urbano di Pachino , e della banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio per il Comune di Pachino , tenuto conto anche della suscettività dell' immobile che è già stato adibito in passato ad attività commerciale si ha

Fitto presunto medio mensile € 65,00

Reddito annuo lordo € 780,00

Con $r = 4\%$ fisso al saggio medio di capitalizzazione sull'edilizia, si ha un valore a reddito come segue:

Reddito annuo lordo € 780,00

A dedurre sfitti, tasse e

Manutenzione – 10% € 78,00

Reddito presunto Netto € 702,00

E pertanto:

Valore a capitalizzazione di reddito

$Vr = 702,00 \times 100 / 4 = €\ 17.550,00$

VALORE COMMERCIALE

Con il metodo sintetico comparativo ed utilizzando come riferimento le quotazioni della banca dati dell'Agenzia del Territorio che prevedono nella zona di via Gioberti una valutazione di circa € 500,00/mq per i box , si stima il garage e si assegna anche per la sua suscettività di impiego un valore di € 600,00/mq e pertanto si ha $mq\ 28,80 \times 600,00\ €/mq = €\ 17.280,00$ in c.t.

compresa l'incidenza del valore del sito .

VALORE MEDIO DI STIMA

Effettuando la media aritmetica delle stime eseguite si ha:

€ 20.217,60 + 17.550,00 + 17.280,00 / 3 = € 55.047,60

Valore medio garage in c.t. € 18.349,00

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Il fabbricato sito in Pachino in via Gioberti (vedi foto n. 1) consta di garage a piano terra con ingresso dal civico 85 (vedi foto 2) che è comunicante con l'immobile con ingresso a piano terra dal civico n. 87 (vedi foto n. 1) della stessa via. .

L'immobile si compone a piano terra di un vano ingresso , comunicante con il locale garage , (vedi foto 3) di un ripostiglio (foto 4) e di un bagno pavimentato e piastrellato in ceramica e completo di sanitari (foto 5) ; nel vano ingresso a piano terra è ubicata la scala rivestita in marmo che conduce al piano primo (foto 6). Il piano primo si compone dei seguenti vani : disimpegno (foto 7-10), piccola camera (foto 8), camera matrimoniale (foto 9), bagno completo di sanitari con vasca (foto 11). Nella foto 12 si vede la rampa di scale che conduce al piano secondo : dove sono ubicati una camera (foto 14 - 15) e l'ampio vano cucina - soggiorno (foto 16- 17-18) . L'immobile è completo di impianto elettrico e impianto citofono.

La struttura dell'immobile è realizzata in muratura portante in blocchetti di tufo con solai in laterocemento. La copertura dello stabile è realizzata con solaio laterocementizio ed è del tipo a terrazza piana non praticabile . Gli sbalzi quali i balconi a piano primo e secondo sono in laterocemento. Le finiture si presentano in buono stato di conservazione: gli infissi esterni quali finestre e balconi sono in legno douglas , con avvolgibili in plastica; il portoncino di ingresso a piano terra è in alluminio anodizzato , così come il balcone a piano secondo . I pavimenti sono in ceramica di varie dimensioni

e disegno ai vari piani e i bagni (a piano terra e primo) sono pavimentati e piastrellati in ceramica con mattonelle di dimensioni 20 x20 cm fino ad un' altezza di circa 1.80 mt. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

VALUTAZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato è censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 15 p.lla 6095 al sub 2, ubicato a piano terra - 1°- 2° categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 309,87 € in testa alla ditta [REDACTED]

PROVENIENZA

L'immobile alla ditta [REDACTED] è pervenuto per metà per atto di compravendita Repertorio n. 52875 rogato dal notaio Giovanni Ali in Avola in data 20/05/2006 registrato in Noto n. 1520 del 03/06/2008, e per l'altra metà in virtù del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Siracusa in data 04/02/2002 da potere di [REDACTED].

7

CONFINI

L'immobile confina a Nord con altra ditta, a Est con garage di proprietà [REDACTED], a Sud con la via Gioberti, ad Ovest con proprie [REDACTED]

REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato di via Gioberti risulta autorizzato con progetto di ricostruzione e sopraelevazione del piano secondo, approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Pachino del 27/11/1975

Consistenza di superficie lorda edificata

Abitazione a piano terra ,primo, secondo	mq	108.30
balcone a piano primo	mq	6.00
balcone a piano secondo	mq	6.00

STIMA A SITO E CEMENTI

Considerando l'ubicazione centrale dell'immobile, le caratteristiche costruttive, l'esposizione principale, e le finiture, si stima il fabbricato la cui superficie lorda a piano terra, primo e secondo (vedi tav. 1) si estende complessivamente mq 108.30 con altezza media tra i piani di m 3.20 e si ha

VOLUMETRIA

h. $108.30 \text{ mq} \times \text{h. } 3.20 \text{ mt} = \text{mc } 346.56$

Si assegna un valore unitario medio al mc vuoto per pieno di 200,00 €/mc, e pertanto si ha

$\text{mc } 346.56 \times 200,00 \text{ €/mc} = \text{€ } 69.312,00 \text{ in c.t.}$

compresa l'incidenza del valore del sito.

VALORE A REDDITO

Da indagini di mercato effettuate in zone centrali del centro urbano di Pachino, e della banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio per il Comune di Pachino, si ha

Fitto presunto medio mensile € 380,00

Reddito annuo lordo € 4.560,00

Con $r = 4\%$ fisso al saggio medio di capitalizzazione sull'edilizia, si ha un valore a reddito come segue:

Reddito annuo lordo € 4.560,00

A dedurre sfiti, tasse e

Manutenzione - 20% € 912,00

Reddito presunto Netto € 3.648,00

E pertanto:

Valore a capitalizzazione di reddito

$Vr = 3.648,00 \times 100 / 4 = \text{€ } 91.200,00$

VALORE COMMERCIALE

Con il metodo sintetico comparativo ed utilizzando come riferimento le quotazioni della banca dati dell'Agenzia del Territorio previste per la zona di via Gioberti una per le abitazioni civili, si stima l'immobile e si assegna un valore di € 750,00/mq e pertanto si ha

mq 108,30 x 750,00 €/mq = € 81.225,00 in c.t.

balconi mq 12,00 x 375,00 €/mq = € 4.500,00 in c.t.

€ 85.725,00

VALORE MEDIO DI STIMA DEL FABBRICATO

Effettuando la media aritmetica delle stime eseguite si ha:

€ (69.312,60 + 91.200,00 + 85.725,00) / 3 = € 246.237,60

Valore medio immobile in c.t. € 82.079,00

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

9

Il fabbricato sito in Pachino in via Archimede (vedi foto n. 19) si sviluppa a piano terra con ingresso dal civico 133, così come individuato dalla numerazione stradale sui luoghi (vecchia numerazione civica 117). Esso si compone di un vano ingresso corridoio (foto 20), di camera, ripostiglio, bagno (foto 21) e una cucina soggiorno dotata di controsoffitto ispezionabile (foto 22-23). Il retro dell'immobile è prospiciente il cortile a via Archimede al civico 131 (foto 24).

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura di blocchetti, la copertura è realizzata con solaio latero cementizio ed è del tipo piana non praticabile. I due prospetti esterni si presentano con intonaco di recente realizzazione (vedi foto 19-24).

Le finiture interne sono in ottimo stato di conservazione: gli infissi esterni, quali finestre e portafinestra, sono in alluminio preverniciato, il portoncino di ingresso è in legno

massello .

Gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato. I pavimenti sono in ceramica (foto 20) a tappeto di dimensioni 30x30 cm . Il bagno (foto 21) è pavimentato e piastrellato in ceramica con piastrelle di dimensioni 20x20 cm fino ad un' altezza di circa 1.80 mt . Le pareti degli ambienti sono intonacate e tinteggiate.

VALUTAZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato è censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15 p.la 7937 sub 1 , ubicato a piano terra categoria C/2, magazzino, classe 1 , mq 49, rendita € 106,29 € in testa alla ditta [REDACTED]

PROVENIENZA

L'immobile alla ditta [REDACTED] è pervenuto per metà per atto di donazione da potere di [REDACTED] rogato dal notaio Sciacca in Avola in data 27/01/2010 trascritto ai nn. 2517/1879 , e per l'altra metà per successione del [REDACTED] trascritta in data 19/07/1985 ai nn. 11385/9182.

10

CONFINI

L'immobile confina a Nord con cortile a via Archimede , a Est con proprietà eredi [REDACTED] , a Sud con la via Archimede, ad Ovest con prop [REDACTED]

REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato di via Archimede risulta autorizzato con progetto di modifica del piano terra e sopraelevazione del piano primo (sopraelevazione non realizzata), approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Pachino del 7/03/1975 .

Consistenza di superficie lorda edificata

Abitazione a piano terra mq 62.00

STIMA A SITO E CEMENTI

Considerando l'ubicazione centrale dell'immobile, adibita ad abitazione e posta nei

pressi del centro storico di Pachino, di recente ristrutturazione, si stima il fabbricato la cui superficie lorda a piano terra, (vedi tav. 2) si estende complessivamente mq 62.00 con altezza interna di mt 3.20 e si ha

VOLUMETRIA

h. 62.00 mq x h. 3.20 mt = mc 198.40

Si assegna un valore unitario medio di 200,00 €/mq ,

mc 198.40 x 200,00 €/mc = € 39.680,00 in c.t.

compresa l'incidenza del valore del sito .

VALORE A REDDITO

Da indagini di mercato effettuate in zone centrali del centro urbano di Pachino , e della banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio per il Comune di Pachino ,tenuto conto che l'immobile pur censito all'N.C.E.U. come magazzino in realtà è adibito ad abitazione si ha

Fitto presunto medio mensile € 300,00

Reddito annuo lordo € 3.600,00 .

Con r = 4,5 % al saggio medio che tiene conto della maggior alea per la classificazione a magazzino , si ha un valore a reddito come segue:

Reddito annuo lordo € 3.600,00

A dedurre sfitti, tasse e

Manutenzione – 20% € 720,00

Reddito presunto Netto € 2.880,00

E pertanto:

Valore a capitalizzazione di reddito

$Vr = 2.880,00 \times 100 / 4,5 = € 64.000,00$

VALORE COMMERCIALE

Con il metodo sintetico comparativo ed utilizzando come riferimento le quotazioni della banca dati dell'Agenzia del Territorio previste per la zona di via Archimede per le abitazioni civili, si stima l'immobile e si assegna un valore di € 800,00/mq e pertanto si ha

$$\text{mq } 62,00 \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 49.600,00 \text{ in c.t.}$$

VALORE MEDIO DI STIMA DEL FABBRICATO

Effettuando la media aritmetica delle stime eseguite si ha:

$$\text{€ } (39.680,00 + 64.000,00 + 49.600,00) / 3 = \text{€ } 153.280,00$$

Valore medio immobile in c.t. € 51.093,00

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Il fabbricato sito in Pachino in via Tommaseo n. 105 (vedi foto n. 25) si sviluppa a piano terra e primo. Al piano terra è ubicata la zona notte composta da un ingresso (foto n. 28), disimpegno – corridoio (foto 26-27), n. 2 camere, n. 2 bagni e soggiorno 12 (foto n. 29-30). Dal vano ingresso si accede tramite scala rivestita in pietra (foto n. 28) al piano primo, che ospita la zona giorno, composta da una grande cucina abitabile, un bagno, un terrazzo (foto n. 31-31). Al vano lavanderia si accede dall'esterno attraverso il terrazzo.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura di blocchetti, la copertura del piano terra è costituita dalla terrazza piana realizzata con solaio latero cementizio; la copertura dei vani a piano primo è a falda inclinata realizzata con travi in legno e termo-copertura, ed è del tipo piana non praticabile. L'immobile è stato di recente totalmente ristrutturato, i prospetti esterni si presentano con intonaco di nuovissima fattura con zoccolo di rivestimento in pietra e mostre di rivestimento alle finestre ed al portone d'ingresso.

Le finiture interne appena ultimate: gli infissi esterni, sono in legno massello dotati di

scuri , e vetro camera ; gli infissi interni invece sono mancanti .

La pavimentazione interna è in cotto con piastrelle cm 20x20, le pareti degli ambienti sono intonacate e tinteggiate. I bagni sono rivestiti in ceramica ad altezza 1.50 mt e sono completi di tutti i sanitari e accessori .

Il terrazzo è pavimentato con piastrelle in grès di dimensioni 20x10 cm .

VALUTAZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato è censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 14 p.IIa 3376 sub 1 , ubicato a piano terra - primo , categoria A/4, consistenza 5,5 vani, classe 4 , rendita € 227,24 € in testa alla ditta [REDACTED] .

PROVENIENZA

L'immobile alla ditta [REDACTED] è pervenuto per atto di compravendita rogato dal notaio Guarino Nicola in data 15/05/2008 e trascritto il 20/05/2008 ai nn. 11538/7640 Rep. N. 1741 [REDACTED]

13

CONFINI

L'immobile confina a Nord con proprietà lozia , a Est con la via Cirinnà , a Sud con la via Tommaseo , ad Ovest con proprietà [REDACTED]

REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato di via Tommaseo n. 105 risulta autorizzato con licenza edilizia n. 653 del 1969 rilasciata dal Comune di Pachino in testa alla ditta [REDACTED]

Consistenza di superficie lorda edificata

piano terra	mq	93.00
piano primo	mq	42.00
	mq	135.00

STIMA A SITO E CEMENTI

Considerando l'ubicazione centrale dell'immobile, adibito ad abitazione e posto in zona centrale, oggetto recentemente di totale ristrutturazione, si stima il fabbricato la cui superficie lorda complessiva a piano terra e primo, (vedi tav. 3) si estende complessivamente mq 135.00 con altezza interna di mt 3.00 e si ha

VOLUMETRIA

$h. 135.00 \text{ mq} \times h. 3.00 \text{ mt} = \text{mc } 405.00$

Si assegna un valore unitario medio di 250,00 €/mq,

$\text{mc } 405.00 \times 270,00 \text{ €/mc} = \text{€ } 109.350,00 \text{ in c.t.}$

compresa l'incidenza del valore del sito.

VALORE A REDDITO

Da indagini di mercato effettuate in zone centrali del centro urbano di Pachino, e della banca dati delle locazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio per il Comune di Pachino, tenuto conto che dall'immobile che è stato completamente ristrutturato si ricava un

Fitto presunto medio mensile € 450,00

Reddito annuo lordo € 5.400,00

Con $r = 4\%$ fisso al saggio medio di capitalizzazione sull'edilizia, si ha un valore a reddito come segue:

Reddito annuo lordo € 5.400,00

A dedurre sfitti, tasse e

Manutenzione – 10% € 540,00

Reddito presunto Netto € 4.860,00

E pertanto:

Valore a capitalizzazione di reddito

$Vr = 4.860,00 \times 100 / 4 = \text{€ } 121.500,00$

VALORE COMMERCIALE

Con il metodo sintetico comparativo ed utilizzando come riferimento le quotazioni della banca dati dell'Agenzia del Territorio previste per la zona di via Tommaseo per le abitazioni residenziali, considerando la recente ristrutturazione e le finiture signorili realizzate, si stima l'immobile e si assegna un valore di € 900,00/mq e pertanto si ha

mq 135,00 x 900,00 €/mq =	€ 121.500,00
mq 50,00 terrazzo x 350,00 €/mq	€ 17.500,00
mq 20,00 balcone x 300,00 €/mq	<u>€ 6.000,00</u>
	€ 145.000,00

. VALORE MEDIO DI STIMA DEL FABBRICATO

Effettuando la media aritmetica delle stime eseguite si ha:

15

$$€ (109.350,00 + 121.500,00 + 145.000,00) / 3 = € 375.850,00$$

Valore medio immobile in c.t. € 125.283,00

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

Garage sito in Pachino in via Gioberti n. 87	€ 18.349,00
Fabbricato sito in Pachino in via Gioberti n.85-87	€ 82.079,00
Fabbricato sito in Pachino in via Archimede n. 133	€ 51.093,00
Fabbricato sito in via Tommaseo n. 115	<u>€ 125.283,00</u>
Totale fabbricati	€ 276.804,00

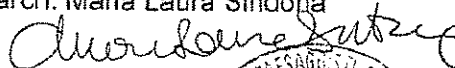
La sottoscritta ringrazia il G.E. per l'incarico affidatole, e per il maggior tempo concesso per il deposito della C.T.U. ed è a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza

Siracusa li 20/03/2012

Il C.T.U.

arch. Maria Laura Sindona



Elenco allegati :

- N. 3 tavole di rilievo scala 1:100
- Verbale di accesso
- Elaborato fotografico illustrativo
- Copie progetti approvati dal Comune di Pachino
- Visure catastali
- Planimetrie catastali in scala 1: 1000 ed in scala 1 :200
- Specifica delle competenze e allegati giustificativi

ELABORATO FOTOGRAFICO ILLUSTRATIVO

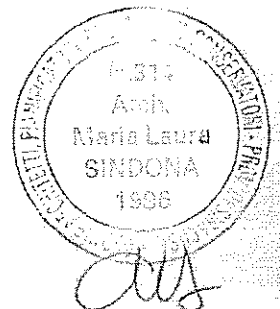
Elaborato fotografico degli immobili siti in Pachino :
in via Gioberti n. 85- 87, via Archimede n. 133, via Tommaseo n.105.



Foto1: Prospetto principale dell'immobile sito in via Gioberti n°85-87 P.T.-1°-2°.



Foto 2 : interno del vano garage .



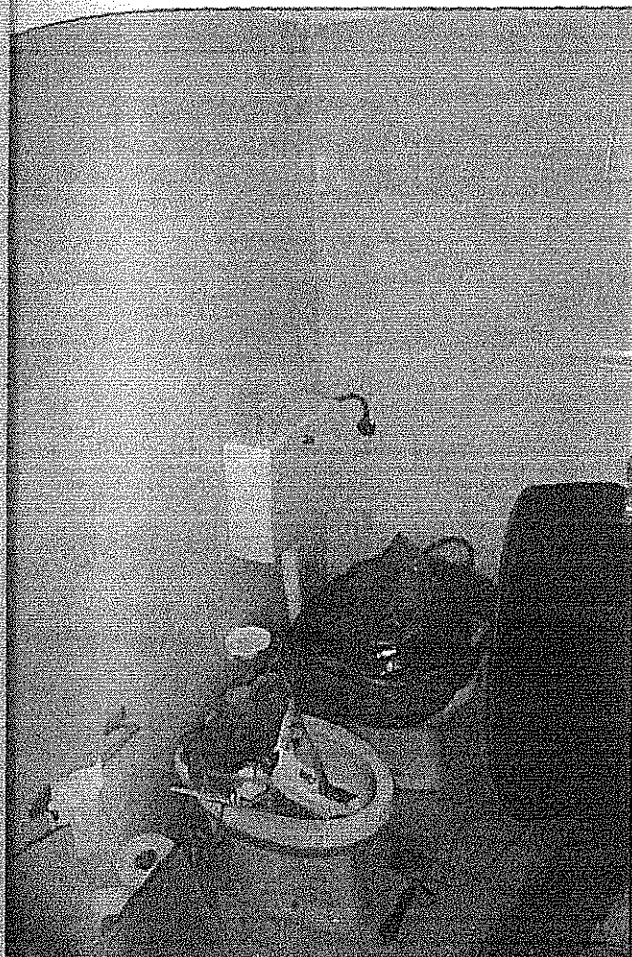


Foto 5 : Particolare del bagno a piano terra.

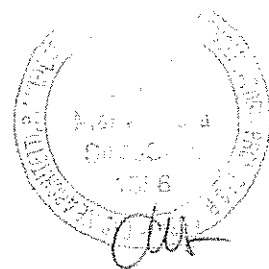


Foto 6 : Scala di accesso al piano primo.



Foto 7: Disimpegno a piano primo.

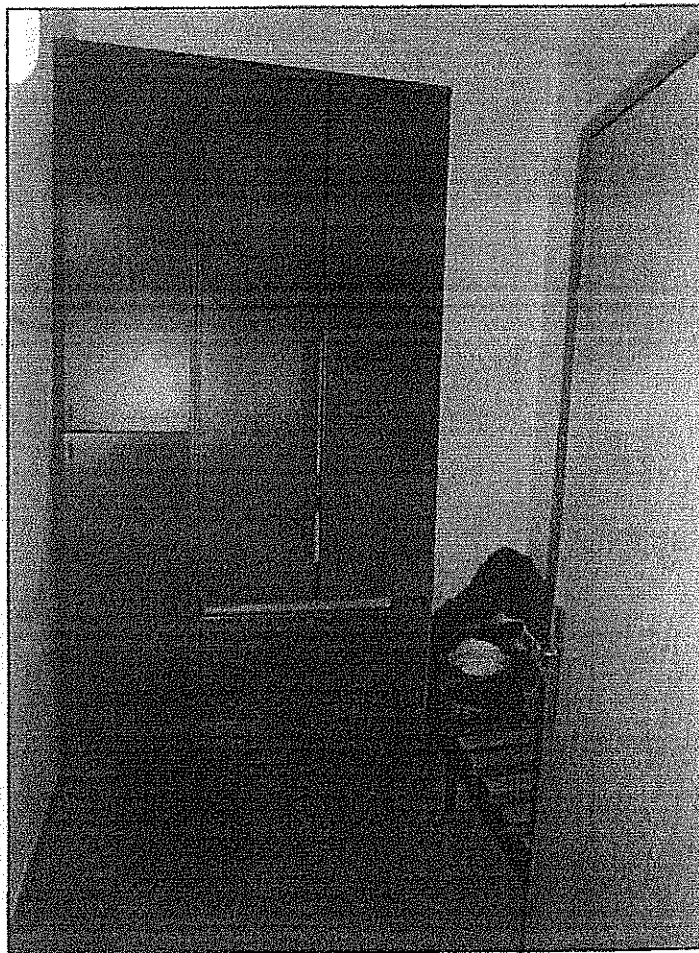


Foto 8 : camera a piano primo.

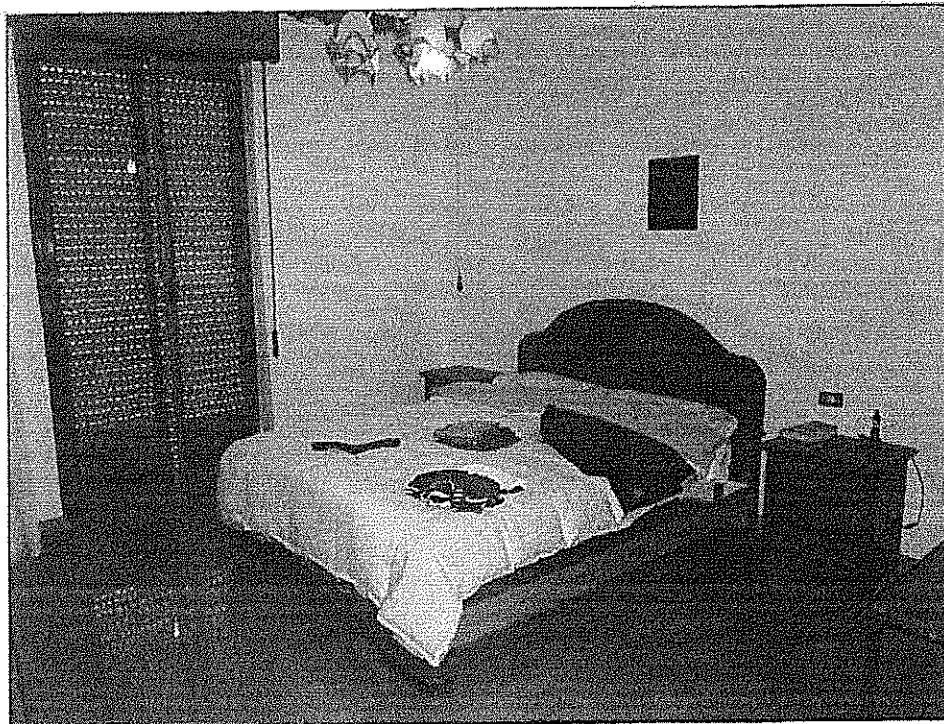


Foto 9 : Camera matrimoniale a piano primo.

Foto 10 : Vista del disimpegno di piano primo con in fondo il bagno.

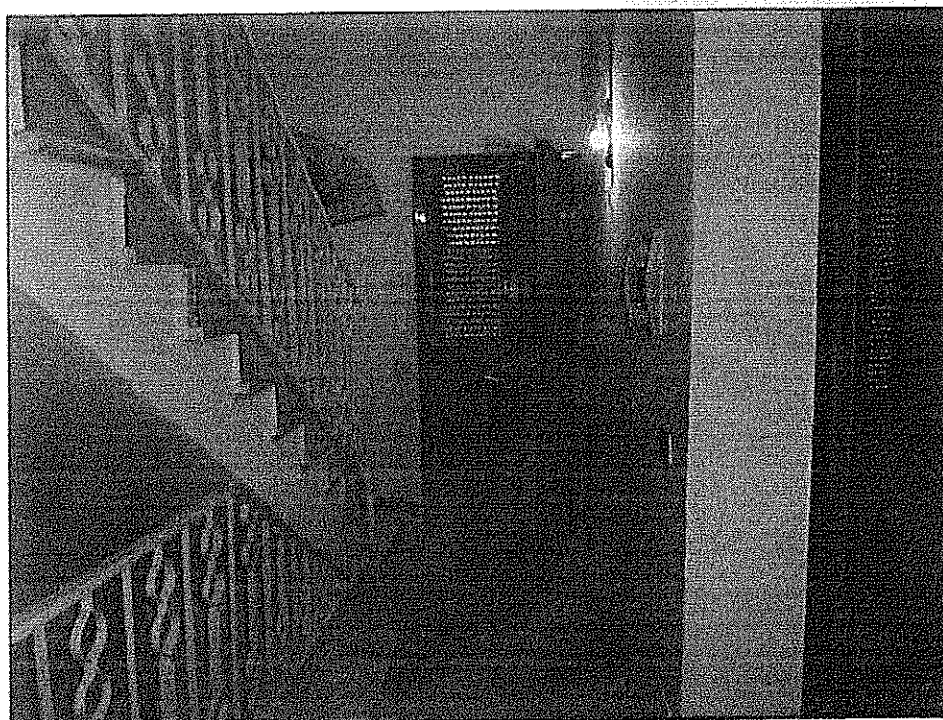


Foto 11 : Vista dell'interno del bagno ubicato
a piano primo .

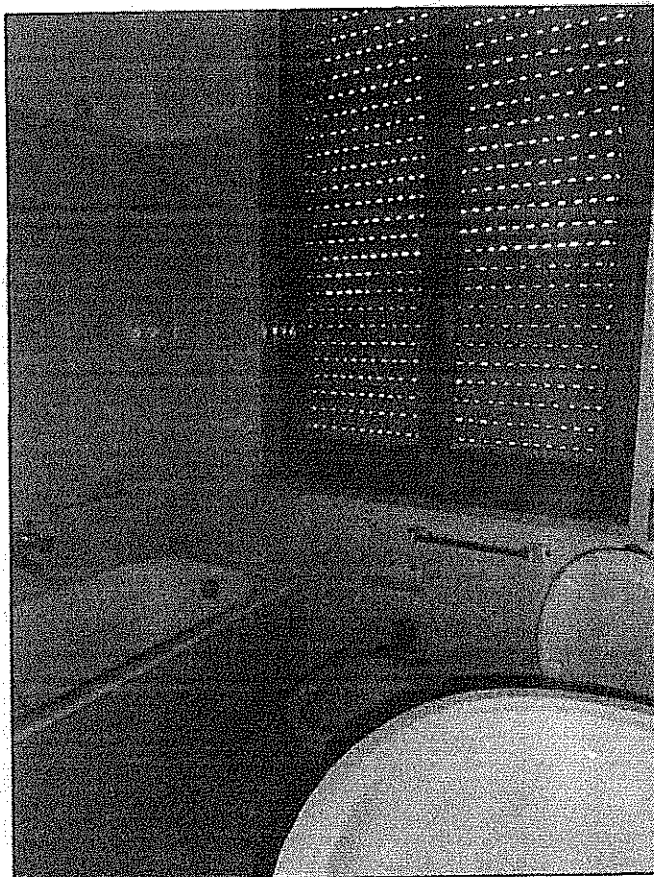


Foto 12 : Scala di accesso al piano secondo.

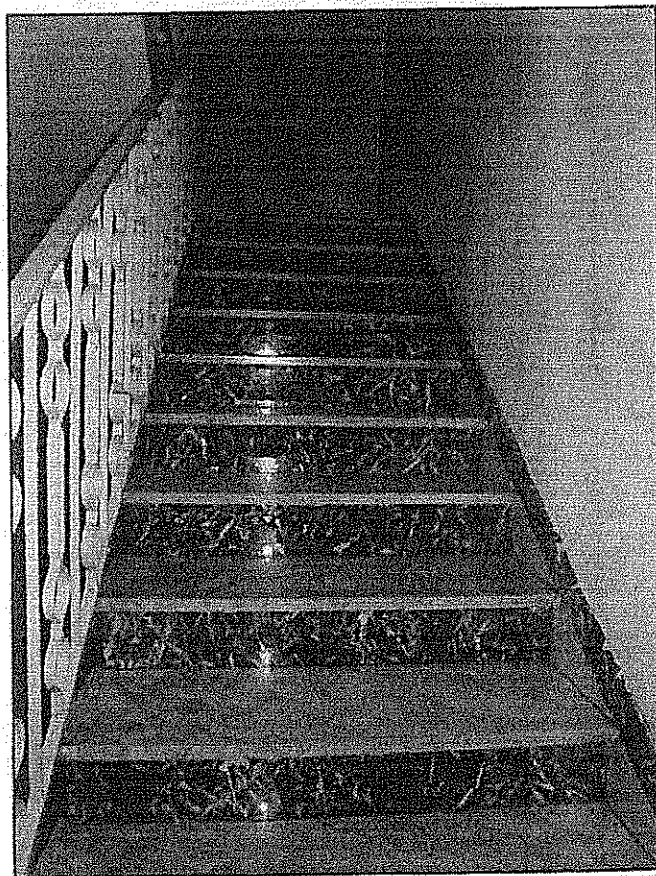


Foto 13 : Pianerottolo di arrivo al piano secondo.

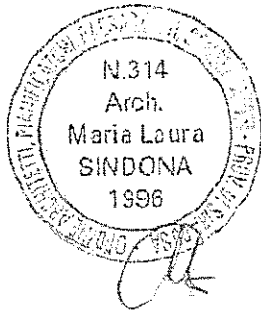
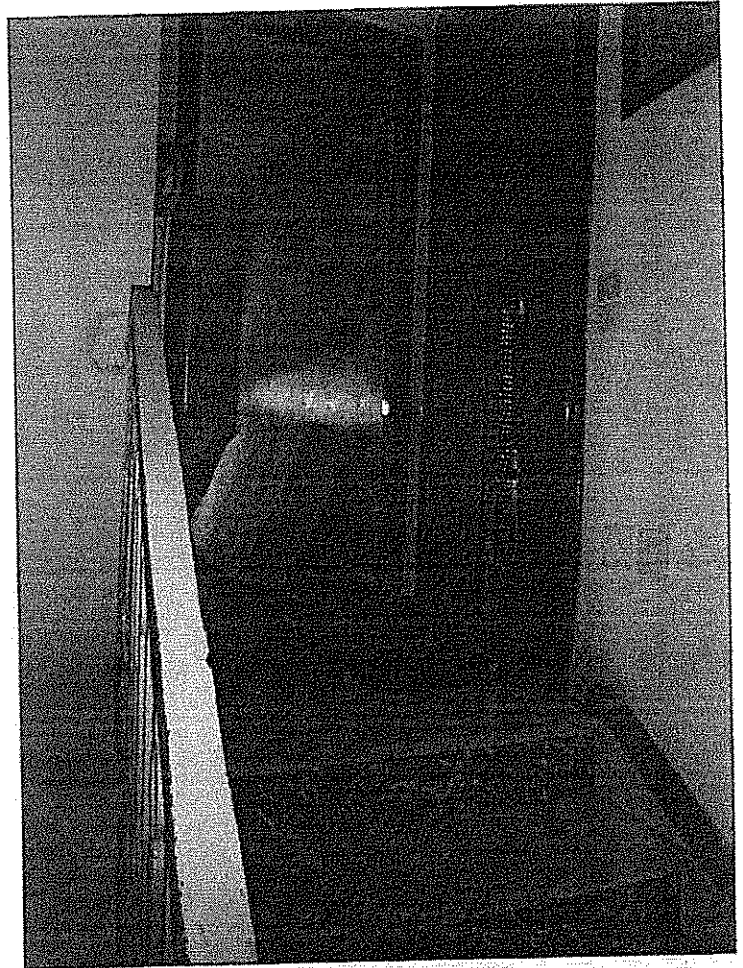
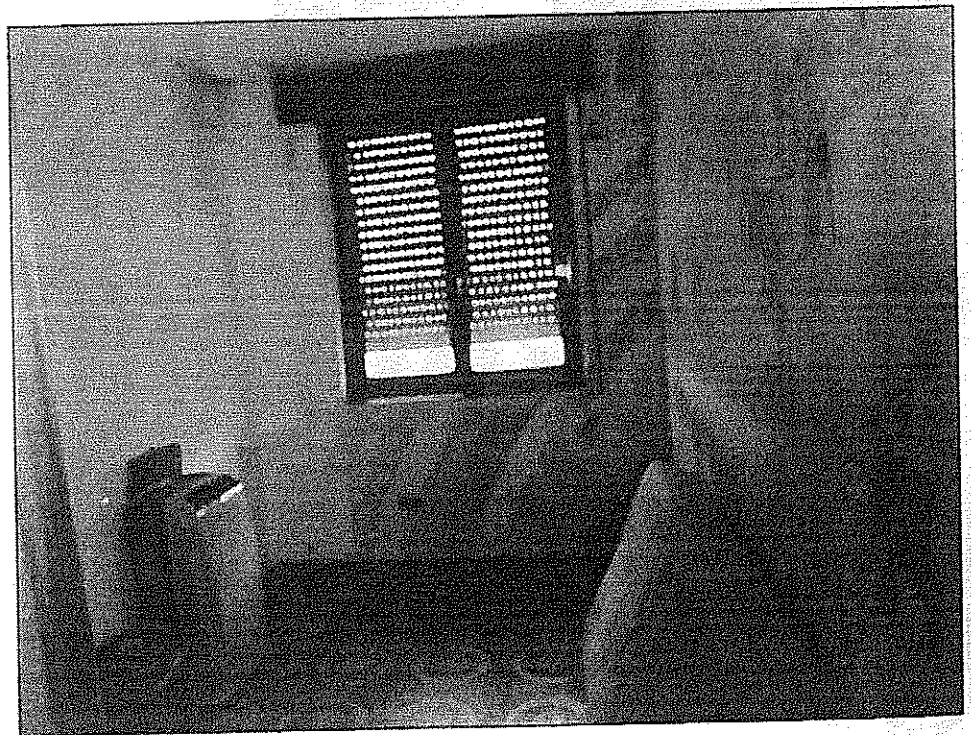


Foto 14 : Cameretta a piano secondo.



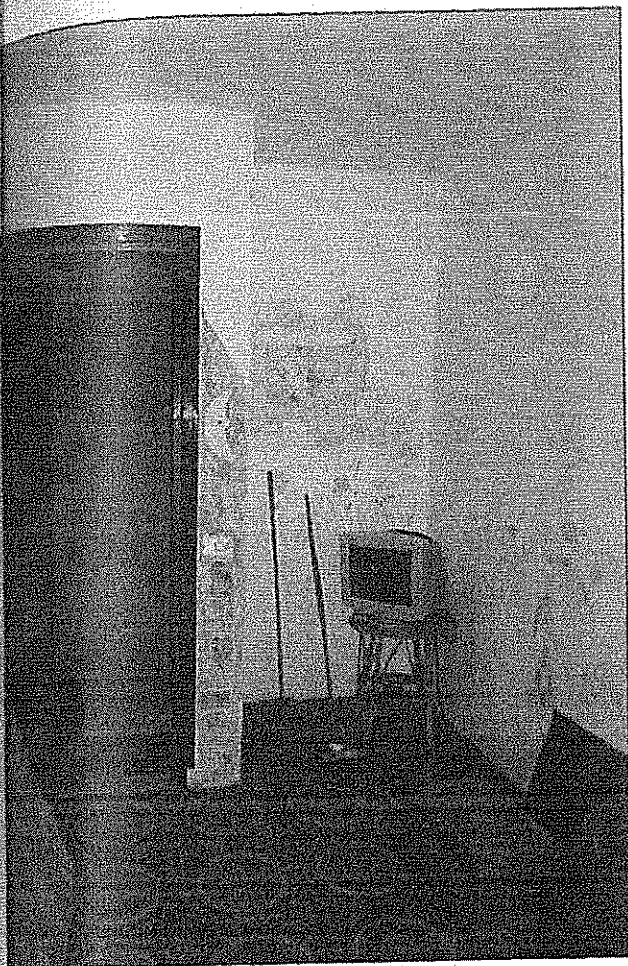


Foto 15 : Cameretta a piano
secondo altra vista.

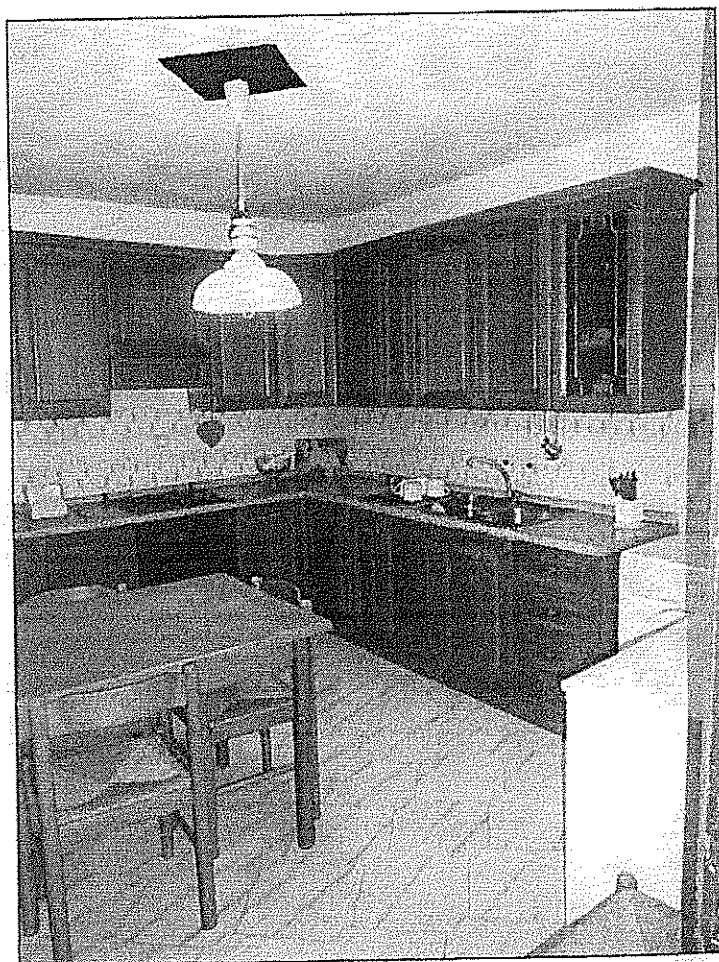
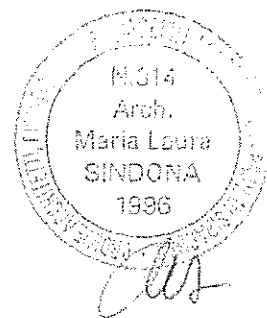


Foto 16 :Cucina soggiorno
a piano secondo.

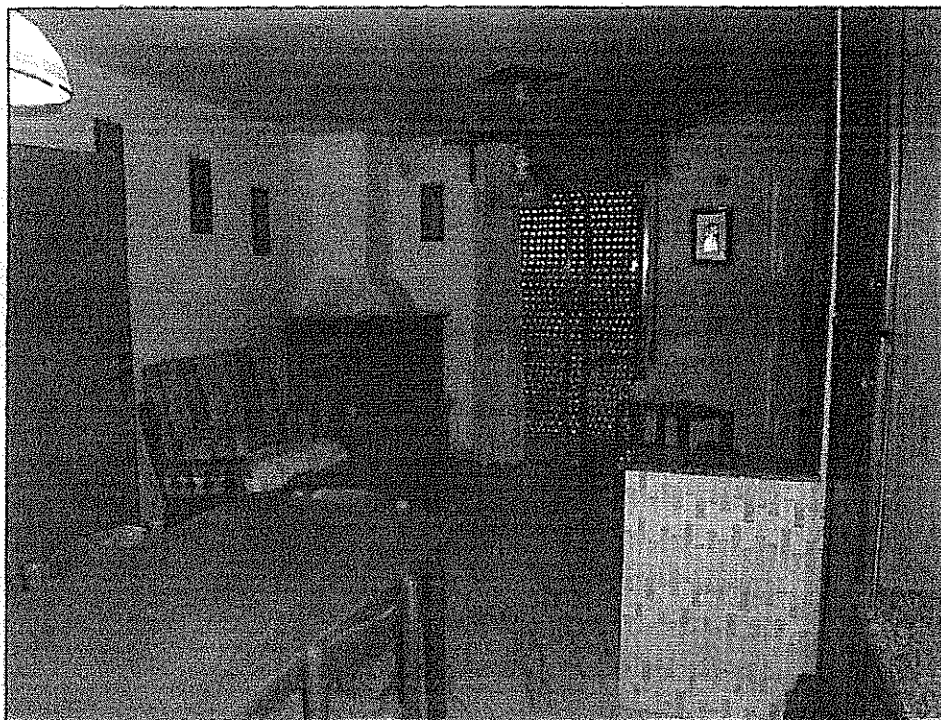


Foto 17 : piano secondo : vista dell'angolo cucina.

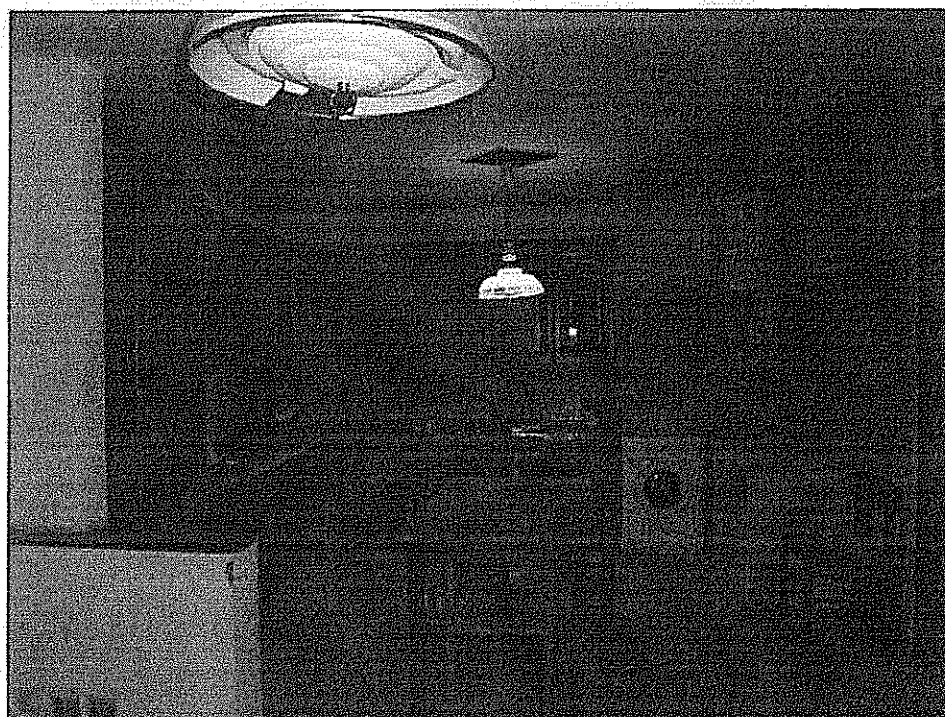
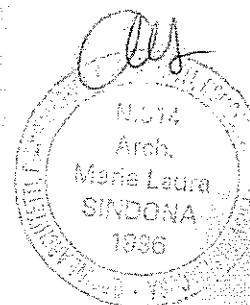


Foto 18 : piano secondo vista del vano soggiorno.



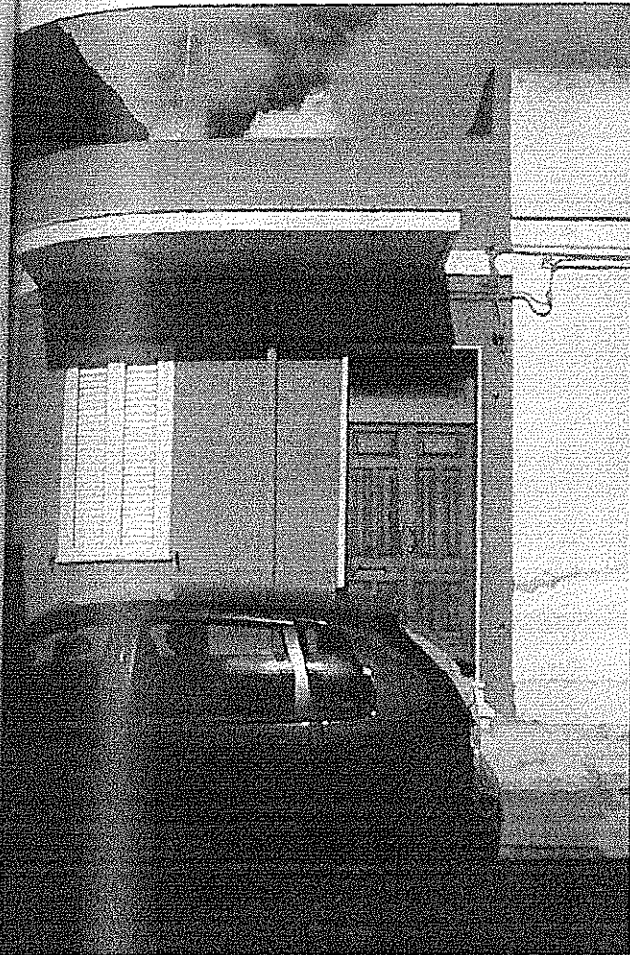


Foto 19 : prospetto principale dell'immobile
sito in via Archimede n°133 a P.T.

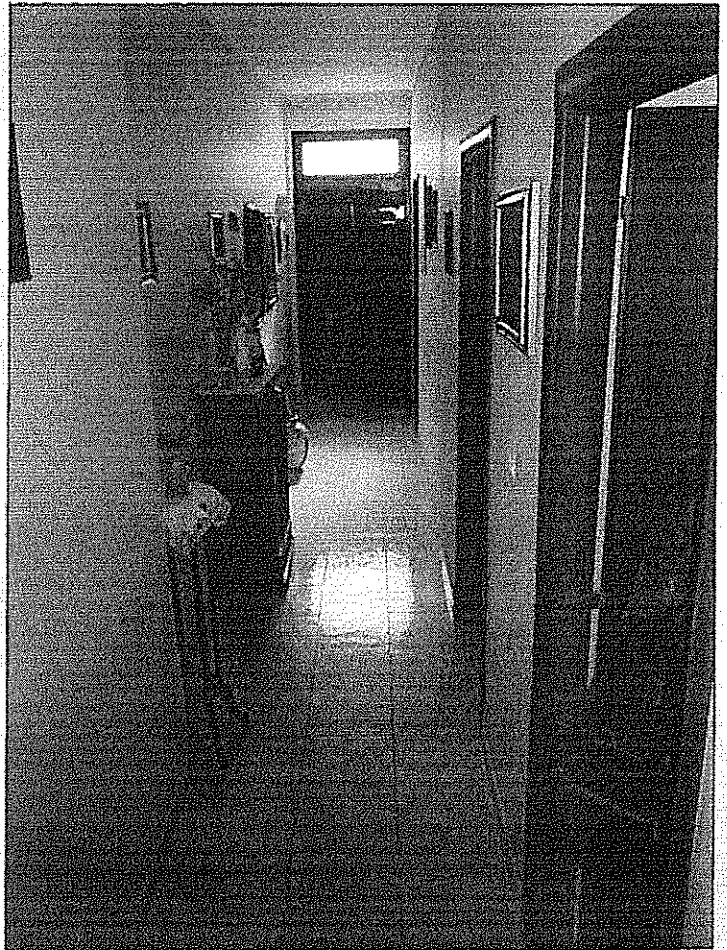


Foto 20 : vista corridoio e delle camere.



Foto 21 :
interno del bagno.

Handwritten signature and a circular stamp.

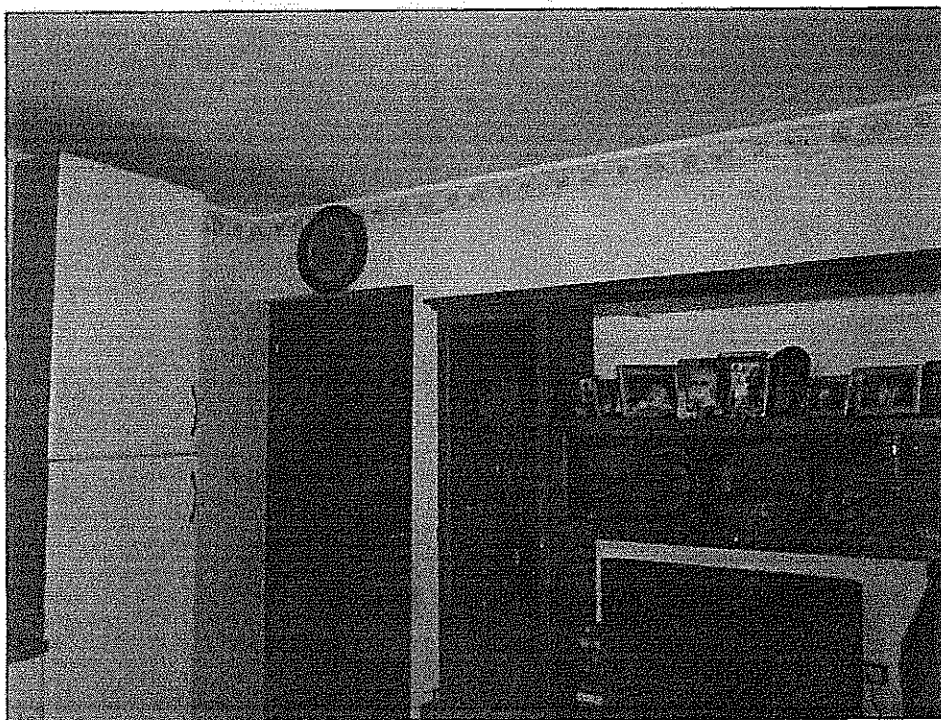


Foto 22 : soggiorno-cucina .

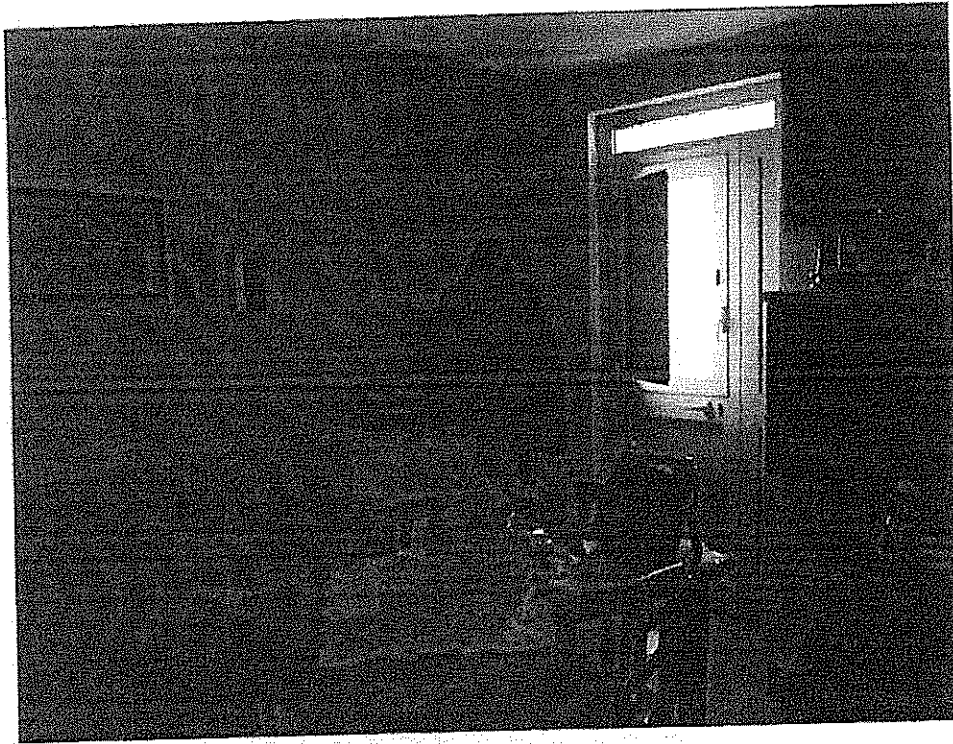


Foto 23 : soggiorno-cucina prospiciente il cortile a via Archimede.

Foto 24 : retro prospetto dell'immobile visto dal cortile a via Archimede.



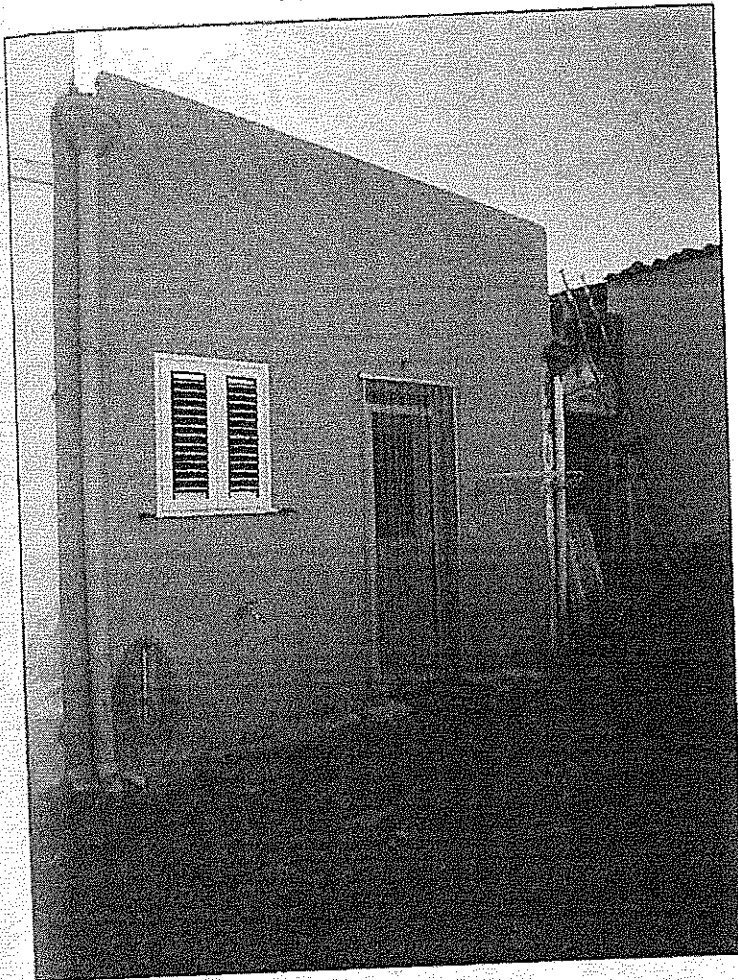


Foto 24 : retro prospetto
dell'immobile dal cortile a via
Archimede.

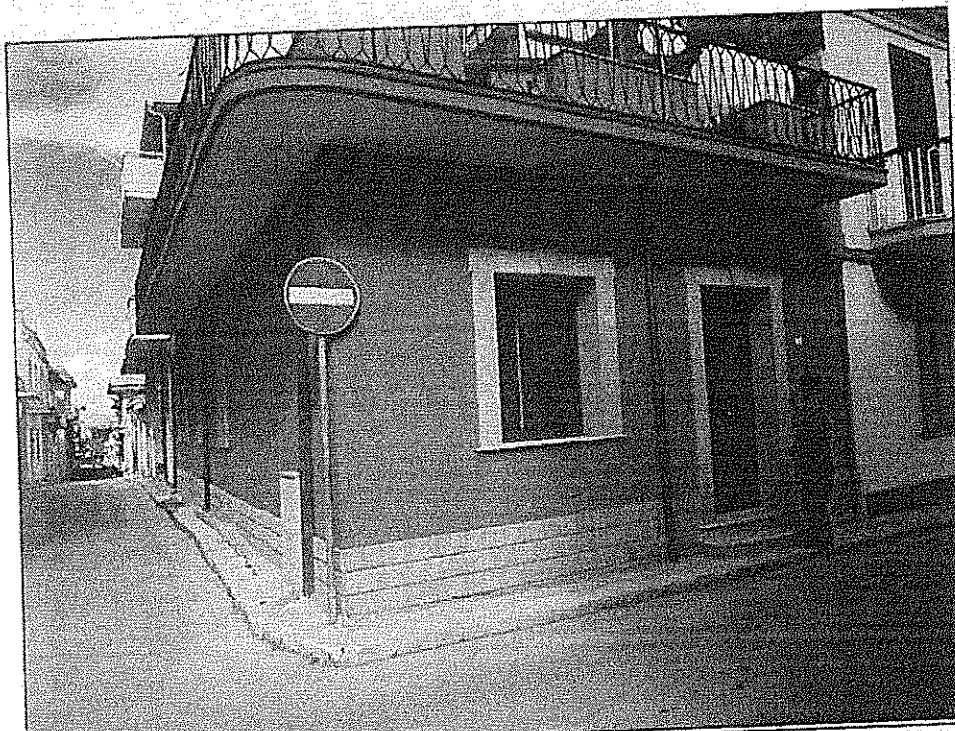


Foto 25 : prospetto principale dell'immobile sito in via Tommaseo n°105.

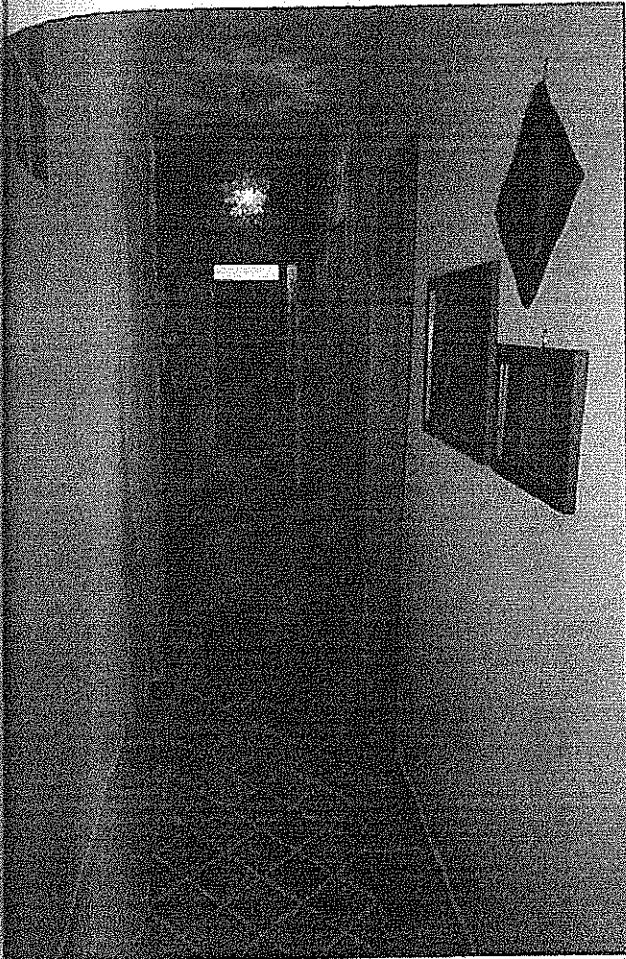


Foto 26 : corridoio interno
a piano terra.

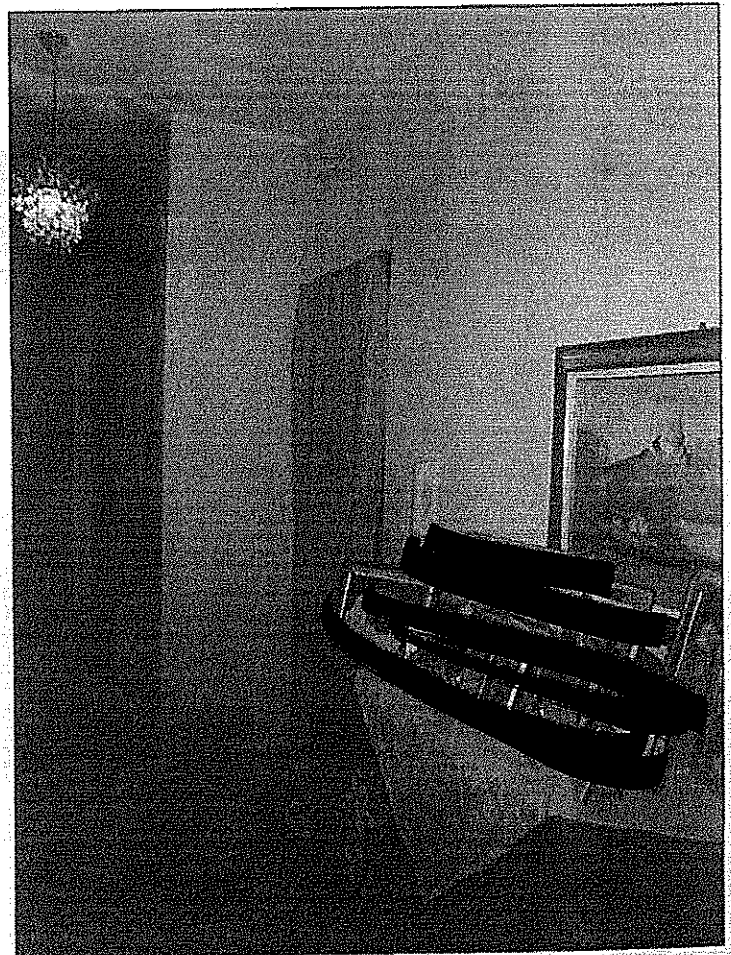
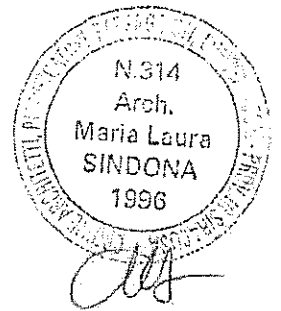


Foto 27 : vista corridoio a
piano terra.

Foto 28 : rampa scale che conduce al piano primo.

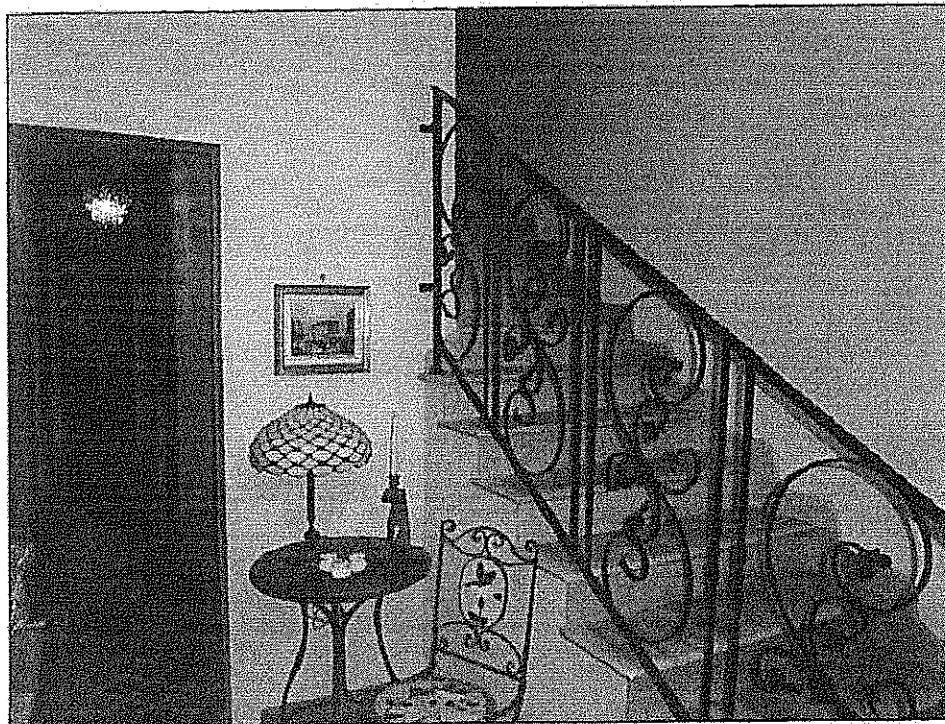
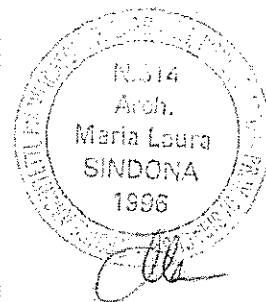
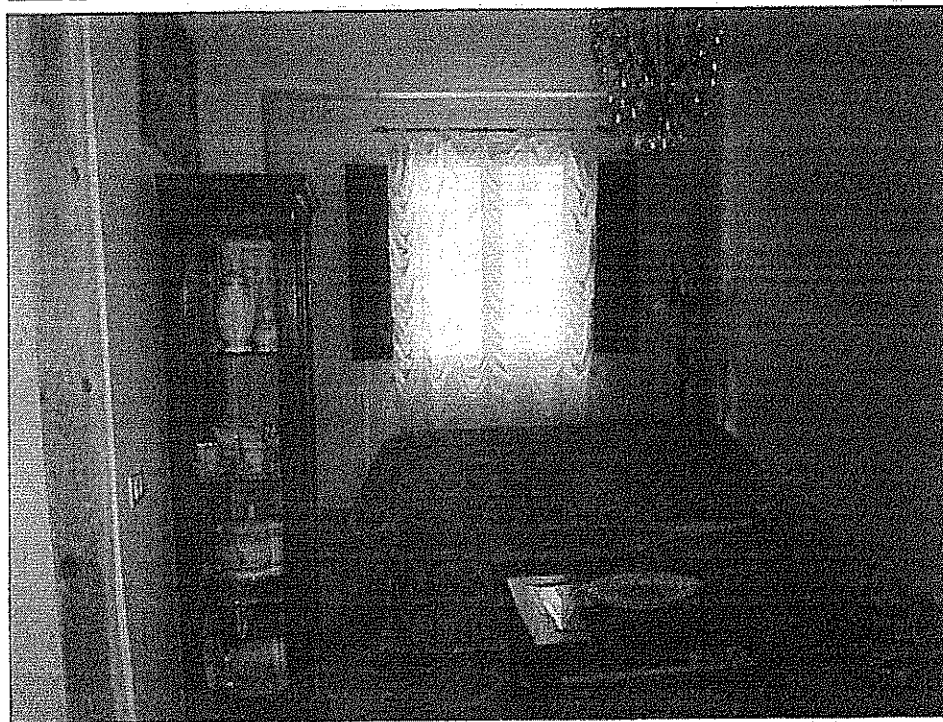


Foto 29 : soggiorno a piano terra.



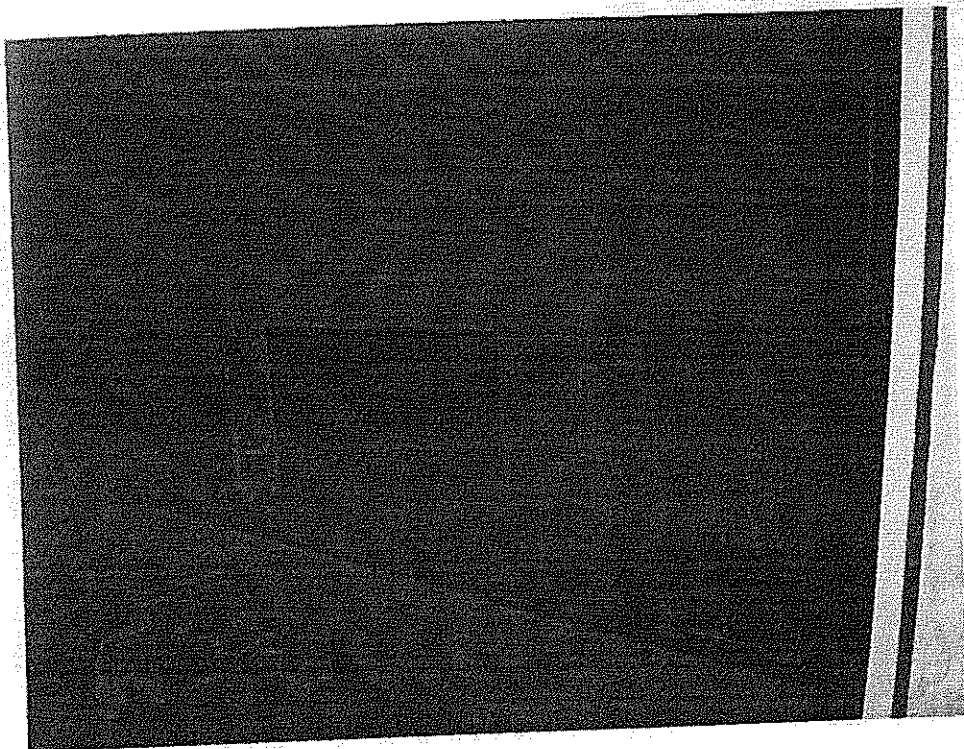


Foto 30 : soggiorno a piano terra.

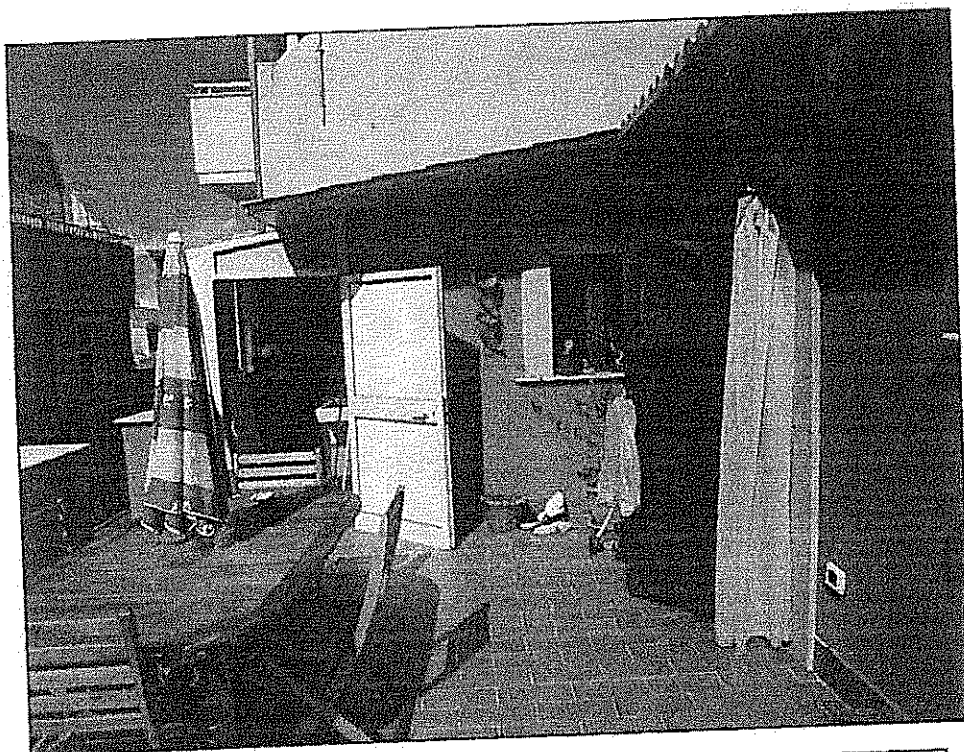
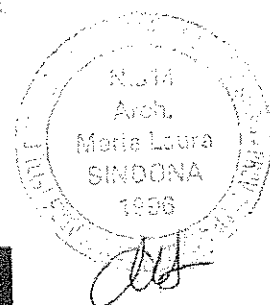


Foto 31 : vista terrazzo di piano primo con in fondo il vano lavanderia.

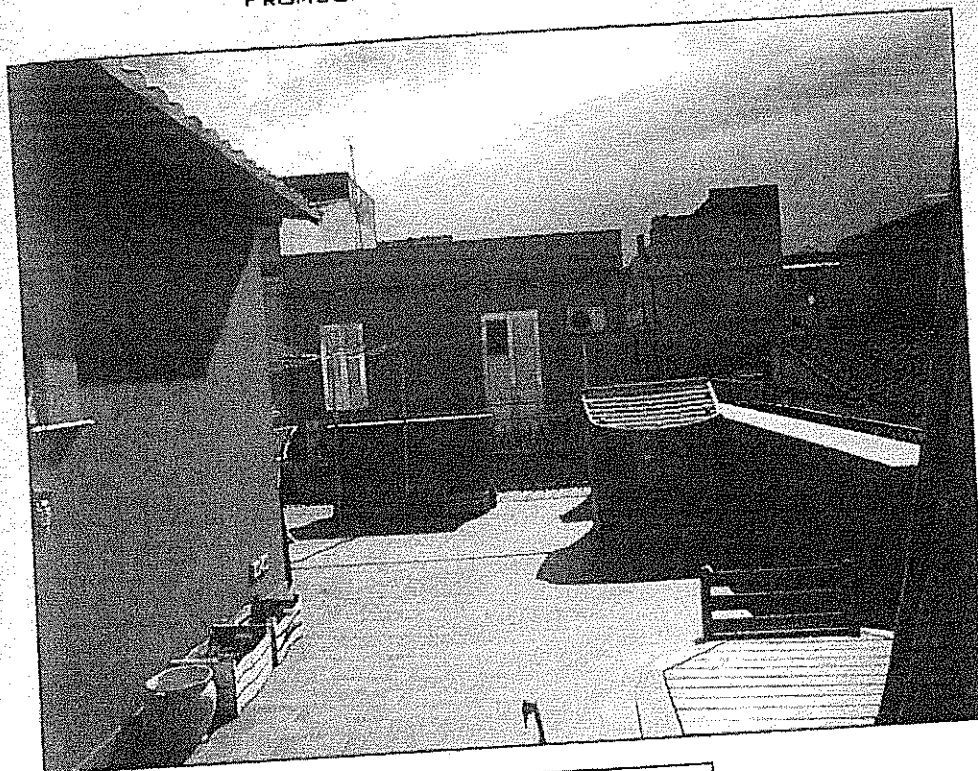


Foto 32 : vista terrazzo.

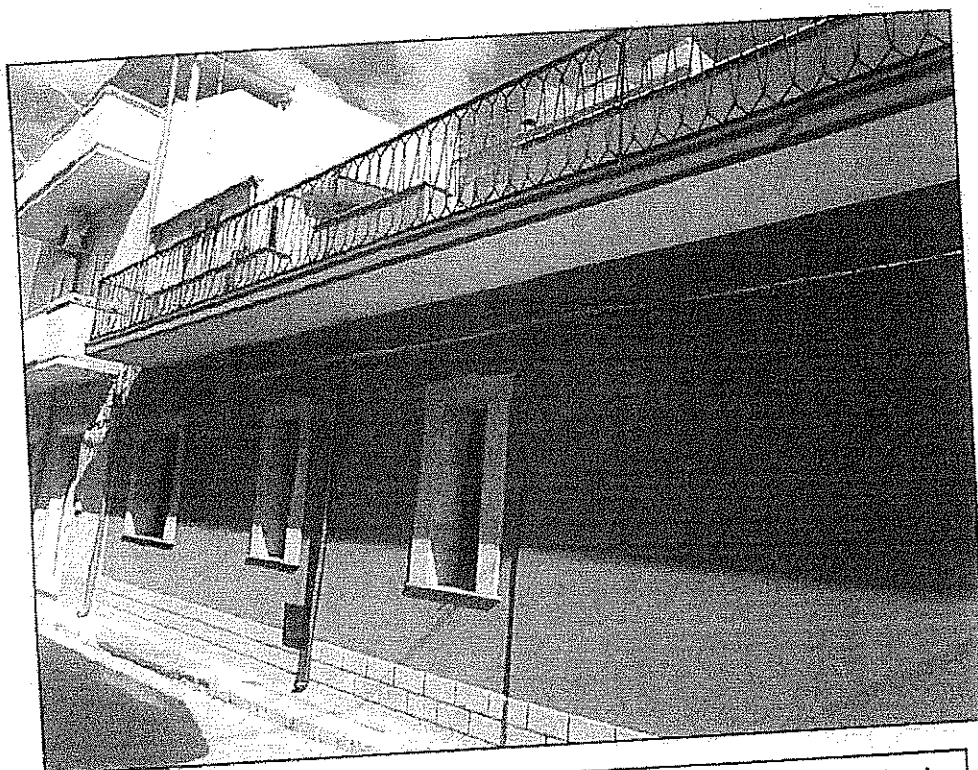
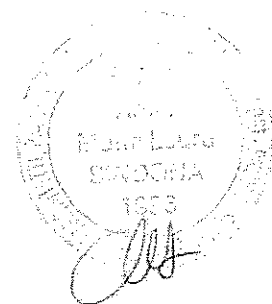



Foto 33 : prospetto laterale ad angolo tra via Tommaseo e via Cirinnà.



**TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 8/2011

**PROMOSSA DA
ASPRA FINANCE S.P.A.**

CONTRO


**INTEGRAZIONI ALLA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

G. E.: DOTT. LUCA GURRIERI

Siracusa, 28/05/2014

C.T.U.

arch. Maria Laura Sindona

TRIBUNALE DI SIRACUSA
PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 8/11

ASPRA FINANCE S.p.A.

contro

Creditore interveniente BMW Financial Italia S.p.A.

G.E. Dr. Luca Gurrieri

PREMESSE

In data 25/11/2011 la sottoscritta nominata C.T.U. dal G.E. dott. Luca Gurrieri ha prestato il giuramento di rito per il procedimento esecutivo n. 8/2011 promosso da Aspra Finance S.p.a. [redacted] successivamente riunito al proc.esec. N. 177/11 R.G. Esec. Immobiliari promosso da BMW Financial Italia S.p.A. co [redacted]

Il C.T.U. ha proceduto ad effettuare le indagini sugli immobili oggetto di pignoramento e, redatta la Relazione di Consulenza Tecnica, ha provveduto al suo deposito.

In data 19/10/2012 a mezzo fax La sottoscritta è stata convocata dal G.E. dott. Luca Gurrieri a comparire all'udienza del 15/02/13 per rispondere ai chiarimenti seguenti sollevati dal custode e professionista delegato alla vendita del compendio immobiliare, avv. Giovanna Pizzo:

"E' necessario rilevare al G.E. che l'immobile di via Archimede n. 117, di proprietà della [redacted] e pignorato per 1/2, è stato stimato dal ctu per l'intero. Inoltre, il CTU ha omesso di indicare se gli immobili pignorati siano provvisti o meno del certificato di agibilità."

Nel mese di giugno 2013 La sottoscritta ha depositato le proprie integrazioni nelle quali si da atto che l'immobile pignorato a danno de [redacted] è da

intendersi per la quota di 1/2, e si espone che in atti, presso gli Uffici competenti, non vi sono richieste né autorizzazioni di agibilità per tutti gli immobili oggetto di procedura.

Successivamente in data **Aprile 2014** la sottoscritta è stata contattata dal custode e professionista delegato alla vendita, avv. Giovanna Ivana Pizzo., per rispondere ad ulteriori richieste.

Il quesito è il seguente:

"Indicare sommariamente le spese necessarie al fine del rilascio del certificato di agibilità per gli immobili oggetto di procedura esecutiva".

Prima di rispondere al quesito, per un più immediato intendimento, si elencano i beni oggetto della procedura:

Cespite 1 – di proprietà della [redacted] per la quota di 1/1:

Appartamento in Pachino – Via Gioberti n. 87 – Censito al N.C.E.U. al Fgl 15 P.IIa 6095 Sub 2 Cat. A/3 – Distribuito ai Piani Terra, Primo e Secondo;

Garage in Pachino – Via Gioberti n. 85 – Censito al N.C.E.U. al Fgl 15 P.IIa 6095 Sub 1 Cat. C/6 – Posto al P.T.;

Cespite 2 – di proprietà della Sig.ra [redacted] per la quota di 1/2:

Appartamento in Pachino – Via Archimede n. 133 – Censito al N.C.E.U. al Fgl 15 P.IIa 7937 Sub 1 Cat. C/2 – Distribuito al Piano Terra;

Cespite 3 – di proprietà della Sig.ra [redacted] per la quota di 1/1:

Appartamento in Pachino – Via Tommaseo n. 105 – Censito al N.C.E.U. al Fgl 14 P.IIa 3376 Sub 1 Cat. A/4 – Distribuito al Piano Terra e Primo;

Si riporta un breve stralcio di quanto esposto nella precedente Relazione Integrativa:

"In merito ai certificati di agibilità in data 04/02/2013 il C.T.U. ha proceduto ad effettuare le verifiche sulla esistenza dei certificati suddetti e sull'eventuale esistenza anche soltanto di istanze per l'ottenimento degli stessi recandosi presso L'Ufficio Tecnico V Settore del Comune di Pachino.

Ha presentato regolare richiesta di consultazione di autorizzazioni di abitabilità relative agli immobili siti in Pachino in via Archimede n. 133 (n. 117); in via Gioberti n 87-89 (n. 85-87); via Tommaseo n. 105 in testa alle seguenti

Ha visionato alla presenza del funzionario arch. Cammisuli le pratiche edilizie su elencate ad eccezione di quella di via Tommaseo n. 105, non presente in archivio.

Da quanto sopra si conclude che in atti non vi sono richieste ne autorizzazioni di agibilità per gli immobili oggetto di CTU.

* * *

RISPOSTA AL QUESITO

" Indicare sommariamente le spese necessarie al fine del rilascio del certificato di agibilità per gli immobili oggetto di procedura esecutiva".

Premesso che tutte le unità immobiliari sono prive del Certificato di Agibilità, è bene precisare, relativamente allo stesso, che il rilascio da parte del Comune è subordinato, previa istruttoria di una pratica, alla verifica, ai sensi dell'art.24 comma I del DPR 6 giugno 2010 n. 380 (T.U. in materia edilizia), della condizioni di sicurezza (Idoneità Statica), igiene (Parere sanitario), salubrità (Verifica standard urbanistici e sanitari), risparmio energetico (Attestato Energetico), conformità degli impianti (Conformità Impianti elettrici L.10/90) e verifica della rispondenza catastale alle planimetrie di progetto approvate il tutto secondo quanto dispone la normativa vigente.

Cespite 1 :

Appartamento in Pachino – Via Gioberti n. 87 – Censito al N.C.E.U. al Fgl 15 P.IIa 6095 Sub 2 Cat. A/3 – Distribuito ai Piani Terra, Primo e Secondo;

I dati catastali specificati nell'Atto di pignoramento dell'unità abitativa sono rispondenti e conformi allo stato dei luoghi;

L'immobile risulta realizzato con Licenza Edilizia N. 714 del 27/11/1975. Dal confronto tra la planimetria allegata alla Licenza Edilizia e lo stato attuale dell'unità

abitativa si sono rilevate difformità limitatamente all'abitazione distribuita a Piano Terra Primo e Secondo.

Le difformità, per come precedentemente relazionato, sono sanabili ai sensi dell'Art. 13 della Legge 37/85 e le spese sono state quantificate in circa € 5.000,00;

Per quanto concerne la conformità degli impianti, la verifica dell'idoneità statica e la verifica degli standard igienico-urbanistici-sanitari sono da verificare.

Le spese sono così quantificabili:

Onorario Tecnico	€	2.300,00
Diritti – Spese istruttoria – Marche	€	200,00
<u>Totale Spese Rilascio Certificato di Agibilità</u>	€	<u>2.500,00</u>

Garage in Pachino – Via Gioberti n. 85 – Censito al N.C.E.U al Fgl 15 P.Ila 6095 Sub 1 Cat. C/6 – Posto al P.T.;

I dati catastale specificati nell'Atto di pignoramento dell'unità abitativa sono rispondenti e conformi allo stato dei luoghi;

L'immobile risulta realizzato con Licenza Edilizia N. 714 del 27/11/1975. Dal confronto tra la planimetria allegata alla Licenza Edilizia e lo stato attuale dell'unità non si sono riscontrate difformità;

Per quanto concerne il rilascio del Certificato di Agibilità si precisa che viene ricompreso nelle spese già indicate per l'unità abitativa in cui il garage risulta inserito;

Cespite 2 :

Appartamento in Pachino – Via Archimede n. 133 – Censito al N.C.E.U. al Fgl 15 P.Ila 7937 Sub 1 Cat. C/2 – Distribuito al Piano Terra;

I dati specificati nell'Atto di pignoramento dell'unità abitativa sono rispondenti alle risultanze catastali. L'unità risulta censita come "Magazzino", di fatto trattasi di una abitazione. Le planimetrie catastali non risultano aggiornate.

L'immobile risulta realizzato con Licenza Edilizia del 07/03/1975 N. 847.

Dal confronto tra la planimetria allegata alla Licenza Edilizia e lo stato attuale dell'unità abitativa, non si sono rilevate difformità benchè si segnali una diversa distribuzione interna che non necessita di regolarizzazione urbanistica.

Per quanto concerne la conformità degli impianti, la verifica dell'idoneità statica, la rispondenza delle planimetrie catastali allo stato di fatto ed al progetto approvato, sono da verificare.

Le spese sono così quantificabili:

Onorario Tecnico	€	2.300,00
Diritti – Spese istruttoria – Marche	€	200,00
<u>Totale Spese Rilascio Certificato di Agibilità</u>	€	<u>2.500,00</u>

Si fa osservare che la spesa è quantificata per l'intera unità immobiliare mentre la stessa è pignorata per la quota di 1/2.

Cespite 3 :

Appartamento in Pachino – Via Tommaseo n. 105 – Censito al N.C.E.U. al Fgl 14 P.IIa 3376 Sub 1 Cat. A/4 – Distribuito al Piano Terra e Primo;

I dati specificati nell'Atto di pignoramento dell'unità abitativa sono rispondenti alle risultanze catastali e queste conformi allo stato dei luoghi;

L'immobile risulta realizzato con Licenza Edilizia N. 653/69.

Le successive autorizzazioni non sono rintracciabili agli archivi Comunali.

Per quanto concerne la conformità degli impianti, la verifica dell'idoneità statica, la rispondenza delle planimetrie catastali allo stato di fatto ed al progetto approvato, sono da verificare.

Le spese sono così quantificabili:

Onorario Tecnico	€	2.300,00
Diritti – Spese istruttoria – Marche	€	200,00
<u>Totale Spese Rilascio Certificato di Agibilità</u>	€	<u>2.500,00</u>

VALORI STIMATI:

Cespite 1 – di proprietà della Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1:

Appartamento in Pachino – Via Gioberti nn. 85/87 – Censito al N.C.E.U. al Fgl 15 P.IIa 6095 Sub 2 Cat. A/3 – Distribuito ai Piani Terra, Primo e Secondo;

- € 82.079,00 (€ Ottantaduemilasettantanove/00)

Garage in Pachino – Via Gioberti nn. 85/87 – Censito al N.C.E.U. al Fgl 15 P.IIa 6095 Sub 1 Cat. C/6 – Posto al P.T.;

- € 18.349,00 (€ Diciottomilatrecentoquarantanove/00)

Cespite 2 – di proprietà della Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2:

Appartamento in Pachino – Via Archimede n. 133 – Censito al N.C.E.U. al Fgl 15 P.IIa 7937 Sub 1 Cat. C/2 – Distribuito al Piano Terra;

- € 51.093,00 = 1/2 € 25.546,50

(€ Venticinquemilacinquecentoquarantasei/50)

Cespite 3 – di proprietà della [REDACTED] per la quota di 1/1:

Appartamento in Pachino – Via Tommaseo n. 105 – Censito al N.C.E.U. al Fgl 14 P.IIa 3376 Sub 1 Cat. A/3 – Distribuito al Piano Terra e piano Primo ;

- € 125.283,00 (€ Centoventicinquemiladuecentoottantatre/00)

CONCLUSIONI

Riepilogando e concludendo, i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare hanno un valore così riassumibile:

	VALORE STIMATO	SPESE SANATORIA	SPESE AGIBILITA'
Cespite 1			
Appartamento	82.079,00 €	5.000,00 €	2.500,00 €
Garage	18.349,00 €		
Cespite 2			
1/2 Appartamento	25.546,50 €		2.500,00 €
Cespite 3			
Appartamento	125.283,00 €		2.500,00 €

Si rimette al G.E. se gli importi di spesa determinati debbano essere detratti dagli importi già stimati.

Con la presente relazione di stima, la sottoscritta arch. Maria Laura Sindona, ritiene di aver adempiuto al mandato affidatole, ringrazia il G.E. per la fiducia accordata e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Elenco Allegati

Parcella delle competenze e spese del C.T.U.

Siracusa, 28/05/2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Maria Laura SINDONA

Depositata presso la Cancelleria del Tribunale Civile di Siracusa, Sezione Esecuzioni Immobiliari insieme ai fascicoli di parte.

Siracusa, 20/05/2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Maria Laura SINDONA

Procedimento Esecutivo n. 8/11
ASPRA FINANCE Sp.A. contro [REDACTED]

31

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N.
8/2011

PROMOSSA DA
ASPRA FINANCE S.P.A.
CONTRO
[REDACTED]

G. E.: DOTT. LUCA GURRIERI

CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Siracusa, 18/06/2013

C.T.U.

arch. Maria Laura Sindona

CA-8-13
[Handwritten signature]

TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 8/11

ASPRA FINANCE S.p.A. con [redacted]

Creditore interveniente BMW Financial Italia S.p.A.

G.E. Dr. Luca Gurrieri – Prossima udienza 28/06/2013

Immobile e garage siti in Pachino sito in via Gioberti n. 85- 87

Immobile sito in Pachino in via Archimede n. 133

Immobile sito in Pachino in via Tommaseo n.105

Chiarimenti alla Relazione di Consulenza Tecnica Giudiziaria

PREMESSE

In data 19/10/2012 a mezzo fax La sottoscritta è stata convocata dal G.E. dott. Luca Gurrieri a comparire all'udienza del 15/02/13 per rispondere ai chiarimenti seguenti sollevati dal custode e professionista delegato alla vendita del compendio immobiliare, avv. Giovanna Pizzo:

"E' necessario rilevare al G.E. che l'immobile di via Archimede n. 117, di proprietà [redacted] pignorato per $\frac{1}{2}$, è stato stimato dal ctu per l'intero. Inoltre, il CTU ha ommesso di indicare se gli immobili pignorati siano provvisti o meno del certificato di agibilità.

Relativamente a quanto osservato in merito alla quota dell'immobile di proprietà della [redacted] si dà atto che la scrivente per mera dimenticanza ha ommesso di effettuare la decurtazione.

Pertanto ha trascritto l'intero valore dell'immobile senza la decurtazione della metà che va operata certamente in quanto [redacted] proprietaria per $\frac{1}{2}$ come si legge nella relazione notarile e nella ispezione ipotecaria. La valutazione

92-6-13
[initials]

dell'immobile effettuata per intero (trascritta in perizia) è pari a € 51.093,00 essa va decurtata di $\frac{1}{2}$, pari alla quota in proprietà alla sig. [REDACTED] che è quindi pari a € 25.546,50.

In merito ai certificati di agibilità in data 04/02/2013 il C.T.U. ha proceduto ad effettuare le verifiche sulla esistenza dei certificati suddetti e sull'eventuale esistenza anche soltanto di istanze per l'ottenimento degli stessi recandosi presso L'Ufficio Tecnico V Settore del Comune di Pachino.

Ha presentato regolare richiesta di consultazione di autorizzazioni di abitabilità relative agli immobili siti in Pachino in via Archimede n. 133 (n. 117); in via Gioberti n. 87-89 (n. 85-87); via Tommaseo n. 105 in testa alle seg. [REDACTED]

Ha visionato alla presenza del funzionario arch. Cammisuli le pratiche edilizie su elencate ad eccezione di quella di via Tommaseo n. 105, non presente in archivio.

Ha riscontrato che in atti non vi sono autorizzazioni di agibilità per gli immobili su elencati.

Si ribadisce quanto già esposto in relazione in merito alla licenza edilizia n. 653/69 in testa alla ditta [REDACTED] relativa all'immobile sito in via Tommaseo n. 105, e si relaziona che presso l'Ufficio tecnico non vi è traccia della relativa pratica.

Il funzionario arch. Cammisuli responsabile dell'Ufficio Agibilità ha effettuato ulteriori ricerche presso gli archivi del Comune controllando altri intestatari ma non rileva la detta pratica edilizia che pertanto risulta smarrita.

La sottoscritta in data 22/02/13 a conferma di quanto riscontrato ha ricevuto lettera prot. N. 5987 da parte dell'Ufficio Tecnico, ivi allegata, sulla inesistenza dei certificati di Agibilità richiesti, e sullo smarrimento della pratica edilizia in testa all' [REDACTED]

Si trascrive pertanto il testo della lettera (ivi allegata):

[redacted] è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 847/74 riguardante la modifiche della casa posta in via Archimede n. 133 (n. 117); per detto immobile non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità :

(Inoltre come già scritto nella relazione principale ,non furono realizzate le modifiche approvate con l'ultima licenza edilizia che prevedevano la realizzazione di una sopraelevazione).

[redacted] è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 424/67 riguardante la demolizione e ricostruzione della casa di civile abitazione posta in via Gioberti n. 87. successivamente è stata rilasciata ulteriore Licenza Edilizia n. 572/68.

Inoltre in data 23/12/1975 è stata rilasciata ulteriore Licenza Edilizia n. 714/75 per la ricostruzione del piano terra e sopraelevazione al piano primo.

Successivamente in data 17/09/1980 al n. protocollo 14838 la sig. [redacted] richiede il permesso di abitabilità a cui non fu mai dato corso;

[redacted] è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 653/69 riguardante un fabbricato per civile abitazione posto in via Tommaseo n. 105 . Allo stato attuale la suddetta pratica non si trova negli archivi Comunali .

ONERI DI SANATORIA

Il C.T.U. ha effettuato relativamente all'immobile di via Gioberti n. 87 un ulteriore riscontro tra il progetto approvato esistente in atti ed i rilievi dalla sottoscritta effettuati durante il sopralluogo , riscontrando insieme al tecnico del Comune una difformità . Come da informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico la difformità è sanabile in art. 13, essa consiste nella esistenza di n. 2 vani non presenti nel progetto approvato ubicati a piano secondo , essi sono estesi complessivamente 16.80 mq , con altezza

interna di mt. 2.70.

Le spese per ottenere la sanatoria ammontano:

Per gli oneri di urbanizzazione, secondo la L. 10/77 che prevede di moltiplicare i mc abusivi (in eccedenza) x € 2,18 /mc (importo stabilito da Delibera Comunale), per cui si ottiene:

$$\text{mq } 16,80 \times \text{h. } 2,70 = \text{mc } 45,36$$

$$\text{mc } 45,36 \times \text{€ } 2,18 \text{ mc} = 98,88 \text{ €}$$

per la determinazione del costo di costruzione € 252,21/mq x 0,85 = € 214,37 si moltiplica tale importo per i mq complessivi realizzati

$$\text{mq } 16,80 \times \text{€ } 214,37/\text{mq} = \text{€ } 3.601,41$$

A ciò vanno sommate

spese tecniche del tecnico di fiducia della ditta circa € 1.000

gli oneri concessori da versare al comune per il rilascio quali

Diritti di segreteria 300,00 €

le spese per istruzione pratica €100,00

Registrazione 262,00 €

Diritti rilascio parere sanitario € 80,00

n. 2 marche da 14,62 €

Tali i costi così dettagliati per la determinazione delle spese per l'ottenimento dell'autorizzazione in sanatoria per l'immobile di via Gioberti, la cui somma complessiva è € 4.500,00. Si rimette alla decisione del G.E. se tale importo debba essere sottratto dall'importo già stimato.

Conclusioni

Ottenuta l'autorizzazione in Sanatoria per detto immobile si procederà presentando istanza per il rilascio dell'autorizzazione di agibilità/abitabilità presso l'Ufficio

competente.

Relativamente agli altri immobili nulla osta al rilascio dei certificati di agibilità, anch'essi previa presentazione di regolare istanza presso l'Ufficio competente, il rilascio è subordinato alla verifica e, dove necessario, adeguamento delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico.

Si riporta di seguito il riepilogo dei valori di stima corretto

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

Garage sito in Pachino in via Gioberti n. 85	€ 18.349,00
Fabbricato sito in Pachino in via Gioberti n.85-87	€ 82.079,00
1/2 indiviso del Fabbricato sito in Pachino in via Archimede n. 133	€ 25.546,50
Fabbricato sito in via Tommaseo n. 115	€ 125.283,00

La sottoscritta ringrazia il G.E. per l'incarico affidatole, resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza

Siracusa li 18/06/2013

Il C.T.U.

arch. Maria Laura Sindona



Elenco allegati:

- Istanza al Comune di Pachino per ottenimento autorizzazioni di agibilità
- Risposta dell'Ufficio Tecnico V settore del Comune di Pachino