

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

Esecuzione n. 304/2009

G.E.: Dott. Salvatore Leuzzi

contro: XXXXXXXXXX

promossa da: Crias di Catania

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto dott. arch. Jonathan Zoppetti con studio in Siracusa, Piazza San Giuseppe n. 1, in data 23.12.2009 ha prestato giuramento in qualità di esperto per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i pignorati;
- c) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;
- e) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**  
26.8.2010  


- g) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- h) accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

#### **SOPRALLUOGHI**

Il sottoscritto C.T.U., previo formale avvio alle parti, in data 14.07.2010 si recava presso l'immobile oggetto di stima ubicato in zona Arenella (SR), via Lipari n. 3. All'atto del sopralluogo era presente la **[REDACTED]** **[REDACTED]** residente dell'immobile in oggetto. Nel corso di tale visita si procedeva al rilievo metrico e fotografico dei luoghi oggetto di stima.

#### **QUESITI a) b)**

*N.C.E.U. al foglio 162 particella 684 sub 1, cat. C/2, A/7 classe 3., (certificazione catastale del 06/07/2010).*

Dalle verifiche da me approntate attraverso i sopralluoghi e verifiche mappali visure storiche, si evince che al foglio 162 la particella 684 sub1 Si è potuto accertare negli uffici dei Registri Immobiliari di Siracusa che il 31 settembre del 2005 rogato dal Notaio Messina n. 30666, il sig **[REDACTED]** **[REDACTED]** nato a Palazzolo Acreide il 04-12del 1935 vendeva a **[REDACTED]** **[REDACTED]** (SR) i **[REDACTED]**.

Dal sopralluogo risulta il lotto e completamente recintato immobile posta al centro del lotto di pertinenza, si tratta di una villetta in stile rustico con accesso unico tramite un viale che serve abitazione e un garage chiudendosi su un lastrico solare.

Risulta abitazione non conforme alla planimetria catastale e al progetto in sanatoria, infatti è stata chiusa la veranda diventando soggiorno, ed è stato modificata la distribuzione interna con finitura di buona fattura vedi foto.

Il garage è completamente abusivo il locale tecnico è stato spostato sul perimetro della proprietà.

L'accesso all'immobile; avviene tramite un porta blindata, dove si immette in un unico ambiente cucina -soggiorno di misura circa 40 mq, in mezzo si trova un disimpegno di 1.18mt x 2.56, che distribuisce su un lato ad un bagno di 3.40mt x 4.00mt compreso di vasca idromassaggio cabina doccia lavabo sanitari, contigua un piccolo ripostiglio infine la camera da letto di 3.90mt x 3.50 fornita di cabina spogliatoi.

Le pareti portanti sono in blocchetti di tufo su queste e poggiata la copertura composta da un orditura portante in legno pieno, esiste una apertura, la pavimentazione risulta in gress finto legno in cucina soggiorno, le pareti sono intonacate con stucco alla veneziana.

Esterno è tutto intonacato ed è stata realizzato un sotto tetto sul intera abitazione non autorizzata.

Gli impianti elettrico è realizzato sottotraccia a parete.

In data posteriore alla domanda in sanatoria è stata chiusa la veranda e costruito il tetto ed anche il garage il tutto abusivamente.

- Abitazione	mq 97,68
- Garage	mq 28.80
Locale tecnico	mq 5,82
Totale Superficie	mq 132.30

#### **QUESITO c)**

Dalla documentazione presente agli atti l'immobile risulta intestato sig. ~~Attilio Sebastiano~~ proprietario per 1/1 bene personale.

#### **QUESITO d)**

Per ciò che concerne i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico si precisa che gli immobili di che trattasi ricadono in Zona "R1c" col nuovo PRG. Ne deriva che tramite L.R. 37/85 art 13 di

potere sanare lo stato di fatto perche rientra nei parametri urbanistici ed edilizi,

indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 0,09 mq/mq;

rapporto di copertura (RC):0.20 mq/mq

altezza massima (H):m7,50

considerando la superficie del lotto e di 1.096mq

(Uf) 0,09 mq/mqx 1.096mq= 99mq

(RC):0.20 mq/mqx1.096mq=219mq

#### **QUESITO e)**

Come si evince dalla Nota di Trascrizione allegata agli atti, si riporta, l'elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:

- tipo: Atto di pignoramento –su istanza di: Avv. Corrado Giuliano per la CRIAS Catania per l'importo pari € 13.584,78 depositato in cancelleria il 12/10/2009.

#### **QUESITO f)**

Nel P.R.G. di l'immobile ricade in zona "R1c" e la destinazione del bene oggetto di stima risulta conforme a quella prevista dallo strumento urbanistico vigente .

#### **QUESITO g)**

Dalla Certificazione del Comune di Siracusa prot. n. 569/G in data 06/10/2005, rilasciata a seguito di richiesta prot. n. 43078 del 06/10/2005, per l'immobile oggetto della presente procedura, è emerso quanto segue.

- In data 06/10/2005 alla ditta [REDACTED] in questo caso passata oggi a [REDACTED] ai sensi del art.37 della Legge 28 febbraio 1985, n.47 nella qualità di nuovo proprietario dell'immobile sopra descritto, presenta domanda delle opere da sanare in riferimento all'istanza di condono edilizio presentata ai sensi di legge Regionale 10/08/1985 n.37 .
- Da un esame istruttorio l'Ufficio Condono ha riscontrato abusi edilizi in difformità, Che le opere abusive relative all'istanza di sanatoria edilizia ricadono rientrano in sanatoria di cui all'art. 33 della

L. n. 47/85 come recepito dall'art. 23 della L.R. 37/85, precisando che per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria occorre:

- 1 Versare all'erario gli importi di cui sopra, a titolo di conguaglio oblazione e di oneri concessori;
- 2 Integrare la pratica con la documentazione di rito elencata all'art. 35 della L. n. 47/85, come recepito dall'art. 26 della L.R. n. 37/85;

Le difformità riscontrate nell'immobile in sede oggi di proprietà Di XXXXXXXXXX di sopralluogo rispetto al progetto in sanatoria in corso di Concessione edilizia, sono le seguenti:

- La chiusura della veranda.
- La costruzione di un locale Garage.
- La realizzazione di un sottotetto per unità abitativa esistente.
- La modifica interna
- La realizzazione di una nuova veranda .
- Lo spostamento del locale tecnico.

#### **QUESITO h)**

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità o agibilità. Il rilascio del certificato di abitabilità, atto necessario per la piena fruibilità dell'immobile, resta vincolato al rilascio del parere igienico-sanitario favorevole e della concessione edilizia in sanatoria di cui al superiore punto g.

#### **QUESITO i)**

Nel caso di quota indivisa, non è possibile fornire la valutazione della sola quota oggetto di pignoramento, perché non è comodamente divisibile il bene.

### **VALORE DEL'IMMOBILE**

L'immobile è stato valutato con i seguenti metodi:

#### **1) Stima per confronto**

Tale metodo consiste nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche

simili di cui si conosca il valore di mercato in funzione di tale parametro; successivamente, si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto tenendo conto delle peculiarità dello stesso.

Un immobile della medesima tipologia nella zona in esame, in condizioni di ordinarietà, può avere valore unitario variabile tra 1000,00 €/mq e 1500,00 €/mq.

Considerata la tipologia dell'immobile oggetto di stima, che si compone di due immobili indipendenti, si pone che il primo ad uso abitativo per le sue caratteristiche costruttive modeste le finiture esterne ed interne, lo stato di manutenzione modesto e l'andamento del mercato immobiliare nella zona, si può attribuire all'appartamento in esame un valore commerciale unitario pari a 1300 €/mq.

Mentre per il garage e veranda, non si può attribuire in esame un valore commerciale unitario pari a 1000 €/m<sup>2</sup>.

Tenuto conto che la sua superficie a garage è completamente abusiva, le superiori considerazioni conducono alla seguente valutazione:

- Abitazione	mq 98 x 1300 €/m <sup>2</sup>	= 127.400,00 €;
- Garage	mq 28.80 x 600€/ m <sup>2</sup>	= 17.280,00 €
- Locale tecnico	mq 5,82 x 400 €/ m <sup>2</sup>	= <u>2.328,00 €</u>
Sommano:		€ 147.008,00

## 2) Stima per capitalizzazione dei redditi

Il metodo, di tipo analitico, consiste nel determinare il valore di un immobile capitalizzando all'attualità il reddito prodotto dall'immobile in condizioni di normalità. Tale metodo si propone di determinare il valore del bene attraverso dati e informazioni reddituali.

Il reddito dell'immobile in condizioni di normalità è determinato sulla base dei valori di locazione di immobili simili opportunamente corretti secondo le caratteristiche intrinseche del bene stimato.

Il tasso di capitalizzazione è individuato, operando le opportune correzioni, sulla base dei tassi di rendita di immobili similari in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Sulla base dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile, individuato un potenziale reddito annuo lordo pari a € 8.000,00, il reddito netto annuo è ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, complessivamente determinati nella misura del 25 %.

Il reddito netto è pertanto il seguente:

$$€ 8.000,00 \times 75\% = € 6.000,00.$$

Il valore dell'immobile è ricavato per capitalizzazione del reddito netto, considerando nel caso in esame un tasso di capitalizzazione pari al 4,00 %.

Il valore per capitalizzazione dei redditi risulta pertanto pari a:

$$€ 6.000,00 / 4,00\% = € 150.000,00$$

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi di stima utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

$$(€ 147.008,00 + € 150.000,00) / 2 = € 148.504,00$$

ed in cifra tonda € 148.500,00

Al valore così determinato andrà detratto, ai fini della vendita, il costo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica degli abusi, nonché il costo per le competenze tecniche relative alle attività necessarie fino all'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.13 della Legge 47/85, stimato complessivamente in € 4.000,00:

$$€ 148.500,00 - € 4.000,00 = € 144.500,00.$$

**FORMAZIONE DEL LOTTO CON CONFINI E DATI CATASTALI:**

**UNICO LOTTO:** L'abitazione oggetto della presente relazione di C.T.U. N.C.E.U. al foglio 162 particella 684 sub 1, cat. C/2, A/7 classe 3, (certificazione catastale del 06/07/2010).

**Presunto valore venale :**

**EURO 144.500,00.(centoquarantaquattrocinquecento/00).**

Siracusa, li 22.07.2010



C.T.U.  
(dott. arch. Jonathan Zoppetti)



ALLEGATI:

- 1) verbali di sopralluogo;
- 2) visure catastali dell'immobile;
- 3) estratto del foglio di mappa ove risulta ubicato l'immobile;
- 4) planimetrie catastali dell'immobile;
- 5) rilievo;
- 6) documentazione fotografica;
- 7) copia della certificazione Settore Urbanistica del Comune di Siracusa;
- 8) specifica competenze C.T.U. e nota spese.

5/2/2015



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

Esecuzione n. 304/2009

G.E.: Dott. CHIARA SALAMONE

contro: [REDACTED]

promossa da: Crias di Catania

**RELAZIONE INTEGRATIVA**

FORMAZIONE DEL LOTTO CON CONFINI E DATI CATASTALI:

**UNICO LOTTO:** L'abitazione oggetto della presente relazione di C.T.U. N.C.E.U. al foglio 162 particella 684 sub 1, cat. C/2, A/7 classe 3., (certificazione catastale del 06/07/2010).

Il sottoscritto dott. arch. Jonathan Zoppetti con studio in Siracusa, in viale Teracati n. 31, in data 23.12.2015 in qualità di esperto per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1- *La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*
- 1- *RISPOSTA dalla verifica edilizia e urbanistica l'immobile in sanatoria 47/85 con n.pratica 569/G a nome di [REDACTED] (vedi allegato copia ufficio); si attesta che sono stati versanti oneri ed oblazioni in modo congruo ed intero;*
- 2- *In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, indicazione di sanabilità e dei relativi costi, di eventuale ripristino nel caso di abuso non sanabile;*
- 2- *RISPOSTA dalle informazioni prese negli uffici competenti nel caso specifico ad oggi la veranda in sanatoria 47/85 con n.pratica 569/G è stata chiusa senza autorizzazione ma, risulta, conforme agli strumenti*

*urbanistici vigenti quindi potrebbe essere sanata con art.13 ai sensi della 37/85 ma, ricade nel vincolo paesaggistico, quindi non può avere parere positivo da parte della Soprintendenza ai sensi del testo unico del testo unico;*

*art. 167 Testo unico al punto a) per i lavori , realizzati in assenza di difformità dall' autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazioni di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;*

*Quindi devono essere ripristinati i luoghi, della stanza ottenuta dalla chiusura riportandola a veranda e la demolizioni del locale garage.*

*Mentre il locale tecnico che è utilizzato per impianti ad uso della abitazione può essere mantenuta (secondo circolare interna soprintendenza art.15);*

*Quindi per il ripristino dei luoghi verrà calcolato da computo metrico;*

3- *Verificare attestazione di certificato energetico;*

3- *RISPOSTA le opere risultano sono abusive e non sono sanabili quindi non si può eseguire un attestazione energetica;*

NB. Il calcolo dei costi e dei oneri vedi nella relazione tecnica aggiornata;

Siracusa, li 20.02.2015

Il C.T.U.

(dott. arch. Jonathan Zoppetti)

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



Esecuzione n. 304/2009

G.E.: Dott. Chiara SALAMONE

contro: ██████████

promossa da: Crias di Catania

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**(secondo Relazione integrativa 2015)**

Il sottoscritto dott. arch. Jonathan Zoppetti con studio in Siracusa, Piazza San Giuseppe n. 1, in data 23.12.2009 ha prestato giuramento in qualità di esperto per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i pignorati;
- c) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;
- e) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- f) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- h) accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

#### **SOPRALLUOGHI**

Il sottoscritto C.T.U., previo formale avvio alle parti, in data 14.07.2010 si recava presso l'immobile oggetto di stima ubicato in zona Arenella (SR), via Lipari n. 3. All'atto del sopralluogo era presente la sig. [REDACTED] nato a Siracusa (SR) il 08.07.1977, residente dell'immobile in oggetto. Nel corso di tale visita si procedeva al rilievo metrico e fotografico dei luoghi oggetto di stima.

#### **QUESITI a) b)**

*N.C.E.U. al foglio 162 particella 684 sub 1, cat. C/2, A/7 classe 3., (certificazione catastale del 06/07/2010).*

Dalle verifiche da me approntate attraverso i sopralluoghi e verifiche mappali visure storiche, si evince che al foglio 162 la particella 684 sub1 Si è potuto accertare negli uffici dei Registri Immobiliari di Siracusa che il 31 settembre del 2005 rogato dal Notaio Messina n. 30666, il sig. [REDACTED]

Dal sopralluogo risulta il lotto e completamente recintato immobile posta al centro del lotto di pertinenza, si tratta di una villetta in stile rustico con

accesso unico tramite un viale che serve abitazione e un garage chiudendosi su un lastrico solare.

Risulta abitazione non conforme alla planimetria catastale e al progetto in sanatoria, infatti è stata chiusa la veranda diventando soggiorno, ed è stato modificata la distribuzione interna con finitura di buona fattura vedi foto. Il garage è completamente abusivo il locale tecnico è stato spostato sul perimetro della proprietà.

L'accesso all'immobile; avviene tramite una porta blindata, dove si immette in un unico ambiente cucina -soggiorno di misura circa 40 mq, in mezzo si trova un disimpegno di 1.18mt x 2.56, che distribuisce su un lato ad un bagno di 3.40mt x 4.00mt compreso di vasca idromassaggio cabina doccia lavabo sanitari, contigua un piccolo ripostiglio infine la camera da letto di 3.90mt x 3.50 fornita di cabina spogliatoi.

Le pareti portanti sono in blocchetti di tufo su queste e poggiata la copertura composta da un orditura portante in legno pieno, esiste una apertura, la pavimentazione risulta in gress finto legno in cucina soggiorno, le pareti sono intonacate con stucco alla veneziana.

Esterno è tutto intonacato ed è stata realizzato un sotto tetto sull'intera abitazione non autorizzata.

Gli impianti elettrici è realizzato sottotraccia a parete.

In data posteriore alla domanda in sanatoria è stata chiusa la veranda e costruito il tetto ed anche il garage il tutto abusivamente.

- Abitazione	mq 97,68
- Garage	mq 28.80
Locale tecnico	<u>mq 5,82</u>
Totale Superficie	mq 132.30

#### **QUESITO c)**

Dalla documentazione presente agli atti l'immobile risulta intestato sig.  proprietario per 1/1 bene personale.

#### **QUESITO d)**

Per ciò che concerne i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico si precisa che gli immobili di che trattasi ricadono in

Zona "R1c" col nuovo PRG. Ne deriva che tramite L.R. 37/85 art 13 di potere sanare lo stato di fatto perche rientra nei parametri urbanistici ed edilizi,

indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 0,09 mq/mq;

rapporto di copertura (RC):0.20 mq/mq

altezza massima (H):m7,50

considerando la superficie del lotto e di 1.096mq

(Uf) 0,09 mq/mqx 1.096mq= 99mq

(RC):0.20 mq/mqx1.096mq=219mq

#### **QUESITO e)**

Come si evince dalla Nota di Trascrizione allegata agli atti, si riporta, l'elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:

- tipo: Atto di pignoramento –su istanza di: Avv. Corrado Giuliano per la CRIAS Catania per l'importo pari € 13.584,78 depositato in cancelleria il 12/10/2009.

#### **QUESITO f)**

Nel P.R.G. di l'immobile ricade in zona "R1c" e la destinazione del bene oggetto di stima risulta conforme a quella prevista dallo strumento urbanistico vigente .

#### **QUESITO g)**

Dalla Certificazione del Comune di Siracusa prot. n. 569/G in data 06/10/2005, rilasciata a seguito di richiesta prot. n. 43078 del 06/10/2005, per l'immobile oggetto della presente procedura, è emerso quanto segue.

- In data 06/10/2005 alla ditta Gallo Paolo in questo caso passata oggi a Attardo Salvatore ai sensi del art.37 della Legge 28 febbraio 1985, n.47 nella qualità di nuovo proprietario dell'immobile sopra descritto, presenta domanda delle opere da sanare in riferimento all'istanza di condono edilizio presentata ai sensi di legge Regionale 10/08/1985 n.37 .
- Da un esame istruttorio l'Ufficio Condono ha riscontrato abusi edilizi in difformità, Che le opere abusive relative all'istanza di sanatoria edilizia ricadono rientrano in sanatoria di cui all'art. 33 della

L. n. 47/85 come recepito dall'art. 23 della L.R. 37/85, precisando che per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria occorre:

- 1 Versare all'erario gli importi di cui sopra, a titolo di conguaglio oblazione e di oneri concessori;
- 2 Integrare la pratica con la documentazione di rito elencata all'art. 35 della L. n. 47/85, come recepito dall'art. 26 della L.R. n. 37/85;

Le difformità riscontrate nell'immobile in sede oggi di proprietà Di Attardo Salvatore di sopralluogo rispetto al progetto in sanatoria in corso di Concessione edilizia, sono le seguenti:

- La chiusura della veranda.
- La costruzione di un locale Garage. (mq. 28.80 )
- La realizzazione di una nuova veranda .
- Lo spostamento del locale tecnico.

#### **QUESITO h)**

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità o agibilità. Il rilascio del certificato di abitabilità, atto necessario per la piena fruibilità dell'immobile, resta vincolato al rilascio del parere igienico-sanitario favorevole e della concessione edilizia in sanatoria di cui al superiore punto g.

#### **QUESITO i)**

Nel caso di quota indivisa, non è possibile fornire la valutazione della sola quota oggetto di pignoramento, perché non è comodamente divisibile il bene.

### **VALORE DEL'IMMOBILE**

L'immobile è stato valutato con i seguenti metodi:

#### **1) Stima per confronto**

Tale metodo consiste nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili di cui si conosca il valore di mercato in funzione di tale parametro; successivamente, si determina il valore dell'immobile

oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto tenendo conto delle peculiarità dello stesso.

Un immobile della medesima tipologia nella zona in esame, in condizioni di ordinarietà, può avere valore unitario variabile tra 1000,00 €/mq e 1500,00 €/mq.

Considerata la tipologia dell'immobile oggetto di stima, che si compone di due immobili indipendenti, si pone che il primo ad uso abitativo per le sue caratteristiche costruttive modeste le finiture esterne ed interne, lo stato di manutenzione modesto e l'andamento del mercato immobiliare nella zona, si può attribuire all'appartamento in esame un valore commerciale unitario pari a 1300 €/mq.

Mentre per il garage e veranda, non si può attribuire in esame un valore commerciale unitario pari a 1000 €/m<sup>2</sup>.

Tenuto conto che la sua superficie a garage è completamente abusiva, le superiori considerazioni conducono alla seguente valutazione:

- Abitazione	mq 75 x 1300 €/m <sup>2</sup>	= 97.400,00 €;
- Veranda	mq 21 x 600€/ m <sup>2</sup>	= <u>12.600,00 €</u>
Sommano:		<b>€ 110.000,00</b>

## 2) Stima per capitalizzazione dei redditi

Il metodo, di tipo analitico, consiste nel determinare il valore di un immobile capitalizzando all'attualità il reddito prodotto dall'immobile in condizioni di normalità. Tale metodo si propone di determinare il valore del bene attraverso dati e informazioni reddituali.

Il reddito dell'immobile in condizioni di normalità è determinato sulla base dei valori di locazione di immobili simili opportunamente corretti secondo le caratteristiche intrinseche del bene stimato.

Il tasso di capitalizzazione è individuato, operando le opportune correzioni, sulla base dei tassi di rendita di immobili simili in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Sulla base dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile, individuato un potenziale reddito annuo lordo pari a € 8.000,00, il reddito netto annuo è ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, complessivamente determinati nella misura del 25 %.

Il reddito netto è pertanto il seguente:

$$€ 6.000,00 \times 75\% = € 4.500,00.$$

Il valore dell'immobile è ricavato per capitalizzazione del reddito netto, considerando nel caso in esame un tasso di capitalizzazione pari al 4,00 %.

Il valore per capitalizzazione dei redditi risulta pertanto pari a:

$$€ 6.000,00 / 4,00\% = € \mathbf{112.500,00}$$

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi di stima utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

$$(€ 110.000,00 + € 112.500,00) / 2 = € \mathbf{111.250,00}$$

*NB.*

*Al valore così determinato andrà detratto, ai fini della vendita, il costo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica degli abusi, nonché il costo per le competenze tecniche relative alle attività necessarie fino all'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria della Legge 47/85, Compreso il costo delle demolizioni che sono insanabili del garage e della veranda chiusa quindi del suo ripristino :*

1- La veranda chiusa senza autorizzazione risulta conforme agli strumenti urbanistici quindi potrebbe essere sanata con art.13 ai sensi della 37/85 ma ricade nel vincolo paesaggistico quindi non può avere parere positivo dalla soprintendenza ai sensi del testo unico del testo unico art. 167 al punto a) per i lavori, realizzati in assenza di diffinità dall' autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazioni di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati; quindi devono essere ripristinati i luoghi, della stanza ottenuta dalla chiusura riportandola a veranda e la

demolizioni del locale garage. Mentre il locale tecnico che è utilizzato per impianti ad uso della abitazione può essere mantenuta (secondo circolare interna soprintendenza art.15);

Quindi per il ripristino dei luoghi da computo metrico costa € 6085,00 + iva

2-Oblazioni per il muretto di recinto € 600,00; sanatoria L.R. n.47/85;

3- Oneri per il rilascio concessione versamenti di € 258,00 + € 294,00 + 2 marche da bollo 16,00, n.1 marca da € 1,00 per ogni elaborato grafico;

Spese del TECNICO per il ritiro concessione urbanistica e abilita regolarizzazione catastale, certificazione energetica : € 2000,00 autocertificazione parere sanitario mancante;

sommano € 9618,00;

€ 111.250,00 - € 9618,00 = € 101.632,00.

FORMAZIONE DEL LOTTO CON CONFINI E DATI CATASTALI:

UNICO LOTTO: L'abitazione oggetto della presente relazione di C.T.U. N.C.E.U. al foglio 162 particella 684 sub 1, cat. C/2, A/7 classe 3, (certificazione catastale del 06/07/2010).

Presunto valore venale :

in cifra tonda

**EURO 101.600,00**.(centounomilaseicentoeuro/00).

Siracusa, li 22.02.2015

Il C.T.U.

(dott. arch. Jonathan Zoppetti)