

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Seconda sezione civile
Esecuzioni immobiliari

Procedimento n. **457/2013 RG** - G.E. dott.ssa **CONCITA CULTRERA**

CREDITORE:



DEBITORE:

...OMISSIS...



OGGETTO DEL PROCEDIMENTO: Espropriazione immobiliare post L. 80

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

1) - GENERALITA'

In data 09/05/2014 l'ill.mo Giudice, dott.ssa Concita Cultrera, 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 10/06/2014.

Successivamente il procedimento veniva sospeso ed in data 12/09/2018 l'ill.mo Giudice, preso atto della nomina del C.T.U., invitava lo stesso alla ripresa delle operazioni peritali.

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima, riportati negli atti del procedimento 457/2013, risultano essere:

- *Abitazione e garage siti in Pachino, via Andrea Costa n. 9 e 11, in catasto urbano del Comune di Pachino al fg. 14 p.lla 1735 sub 2, P.T. e I P., vani 6, e sub 1, mq 14; in regime di comunione legale di beni con la moglie ...OMISSIS...;*
- *Immobile, per la quota pari ad 1/6, sito in Pachino, via Pellegrino Rossi n. 135 e 133, in catasto urbano del Comune di Pachino al fg. 22 p.lla 1412 sub 1 e 2; pervenuto per successione di ...OMISSIS... del 17/04/2008;*
- *Immobile, per la quota pari ad 1/12, sita in Noto, c.da San Lorenzo, in catasto urbano del Comune di Noto al fg. 411 p.lla 503; pervenuto per successione di ...OMISSIS... del 17/04/2008.*

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. 1-2-3-4-5"), dell'elaborato planimetrico della particella n. 1412 del foglio n. 22 del Comune di Pachino ("ALLEGATO n. 6") e dell'elenco dei suoi subalterni ("ALLEGATO n. 7"), delle planimetrie ("ALLEGATI n. 8-9-10-11-12") e delle iscrizioni e trascrizioni immobiliari negli ultimi vent'anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento ("ALLEGATI n. 13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28").

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 n. 3 lotti funzionali, comprendenti tutte le unità immobiliari pignorate e così costituiti:

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

- Unità immobiliare di civile abitazione sita in Pachino, via Andrea Costa n. 9, piano terra e primo, censita al NCEU del Comune di Pachino al fg. 14 p.lla 1735 sub 2, cat. A/3, cl. 2, vani 6, RC Euro 309,87 (di proprietà di ...OMISSIS... e ...OMISSIS...);
- Unità immobiliare non residenziale sita in Pachino, via Andrea Costa n. 11, piano terra, censita al NCEU del Comune di Pachino al fg. 14 p.lla 1735 sub 1, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 14, RC Euro 44,11 (di proprietà di ...OMISSIS... e ...OMISSIS...);

LOTTO FUNZIONALE n. 2, comprendente l'immobile identificato con la sigla "2A", costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Unità immobiliare di civile abitazione sita in Pachino, via Pellegrino Rossi n. 135, piano terra, primo e secondo, censita al NCEU del Comune di Pachino al fg. 22 p.lla 1412 sub 2, cat. A/3, cl. 3, vani 3, RC Euro 185,92 (di proprietà di ...OMISSIS..., per la quota pari ad 1/6);
- Unità immobiliare non residenziale sita in Pachino, via Pellegrino Rossi n. 133, piano terra, censita al NCEU del Comune di Pachino al fg. 22 p.lla 1412 sub 1, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 56, RC Euro 205,34 (di proprietà di ...OMISSIS..., per la quota pari ad 1/6);

LOTTO FUNZIONALE n. 3, comprendente l'immobile identificato con la sigla "3A", costituito dalla seguente unità immobiliare:

- Unità immobiliare di civile abitazione sita in Noto, c.da San Lorenzo, via I strada n. 21-23, piano terra e primo, censita al NCEU del Comune di Noto al foglio 411, p.lla 503, cat. A/7, cl. 3, vani 8,5, RC Euro 834,08 (di proprietà di ...OMISSIS..., per la quota pari ad 1/12).

Con istanza del 19/01/2019, spedita via PEC, all'Archivio Notarile di Modica, è stata richiesta una copia del seguente atto:

- atto di "compravendita" del 04/10/1995, repertorio n. 47193, notaio dott. Giuseppe Terranova ("ALLEGATO n. 29");

Con lettera del 26/12/2018 ("ALLEGATO n. 30"), spedita tramite P.E.C. furono richieste al Dirigente del Settore n. 10 – Urbanistica - Edilizia Privata - Gestione del Patrimonio del Comune di

Pachino, informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili; se, nel caso i sopraccitati immobili fossero regolari sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro abitabilità/agibilità, fossero 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 fossero state presentate per gli stessi immobili richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultassero sanate o sanabili; nel qual caso fu 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 risultasse essere stata rilasciata), una copia dei Certificati di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciati; fu richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la loro sanabilità; con la stessa lettera fu richiesto, anche, il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte, relativamente agli stessi immobili.

Furono allegate alla lettera sopraccitata copie, in formato pdf, del "Decreto di nomina dell'esperto stimatore", del "Verbale di giuramento per conferimento incarico di stima", del "Verbale di udienza dell'11/09/2018", delle visure catastali storiche e delle planimetrie degli immobili.

In data 10/01/2019 il Dirigente del Settore n. 10 – Urbanistica - Edilizia Privata - Gestione del Patrimonio del Comune di Pachino, consegnò, brevi manu, al sottoscritto C.T.U., presso l'UTC del Comune di Pachino:

- n. 1 copia, completa degli elaborati tecnici, della Licenza di Costruzione n. 630/68 ("ALLEGATO n. 31"), con cui il Sindaco del Comune di Pachino approvava, in data 12/04/1969, il progetto di costruzione di un garage, ubicato nel Comune di Pachino nella via P. Rossi.

Dal confronto tra le visure catastali storiche ("ALLEGATO n. 1-2"), le planimetrie catastali ("ALLEGATO n. 8-9") ed i rilievi effettuati dal sottoscritto in sede di sopralluogo ("Tav. n. 1 – Immobile "1A" – Piano terra", "Tav. n. 2 – Immobile "1A" – Piano terra" e "Tav. n. 3 – Immobile "1A" – Piano primo"),

Premesso che:

- per detto fabbricato, il Comune di Pachino non ha fornito alcuna documentazione che riguardi in qualche modo l'immobile in oggetto;
- di contro, in fase di sopralluogo, il proprietario ha fornito al C.T.U. il "nulla osta al sig. ...OMISSIS... per esecuzione lavori edili riguardante la Variante al progetto n° 47/71 –

Licenza Edilizia n° 531/69 in corso di realizzazione in Pachino, via Andrea Costa n. 9” (“**ALLEGATO n. 32**”), ma il Comune non ha consegnato nessun documento, riferito ai due progetti sopra riportati, in quanto non trovato;

- quanto sopra trova conferma nell’atto di “compravendita” del 04/10/1995, in cui la parte venditrice dichiara che *“l’immobile oggetto del presente atto è stato costruito ai sensi del progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Pachino nella seduta del 4 settembre 1969, relativo Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili rilasciato dal Sindaco del Comune di Pachino in data 23 settembre 1969, successivo progetto di variante approvato dalla stessa Commissione Edilizia nella seduta del 10 aprile 1971, e relativo Nulla osta rilasciato in data 19 aprile 1971 (...) censito nel NCEU del Comune di Pachino al fg. 14 mappale 1735 sub 1, via A. Costa n. 11, P.T., cat. C/6, mq 14 e mappale 1735 sub 2, via A. Costa n. 9, cortile di via Brodolini P.T.e I P., cat. A/3, vani 6 ”* (“**ALLEGATO n. 29**”);

si evince che:

- l’unità strutturale è regolare sotto il profilo urbanistico, nonostante il Comune non sia in possesso dei due progetti approvati, che ne attestano la regolarità;
- l’immobile, comprendente sia il garage che l’abitazione, non risulta essere dotato del Certificato di Abitabilità/Agibilità;
- il piano terra, riguardante sia il garage che l’appartamento, ed il primo piano dell’immobile sono conformi alle planimetrie catastali;

Dal confronto tra la Licenza di Costruzione n. 630/68 (“**ALLEGATO n. 31**”), completa degli elaborati grafici, consegnata dal Comune di Pachino al C.T.U., le visure catastali storiche (“**ALLEGATI n. 3-4**”), l’elaborato planimetrico della particella n. 1412 del foglio n. 22 (“**ALLEGATO n. 6**”), l’elenco dei suoi subalterni (“**ALLEGATO n. 7**”) e le planimetrie catastali (“**ALLEGATI n. 10-11**”) ed i rilievi effettuati dal sottoscritto in sede di sopralluogo (“**Tav. n. 4 – Immobile “2A” – Piano terra**”, “**Tav. n. 5 – Immobile “2A” – Piano primo**” e “**Tav. n. 6 – Immobile “2A” – Piano secondo**”), si evince che:

- l’unità immobiliare, censita nel N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio n. 22, particella n. 1412, subalterno n. 1 (garage al piano terra), risulta essere munita di Regolare Licenza di Costruzione n. 630/68 (“**ALLEGATO n. 31**”) del 12/04/1969, rilasciata dal Comune di Pachino;
- diversamente, l’unità immobiliare, censita nel N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio n. 22, particella n. 1412, subalterno n. 2 (appartamento a primo piano), non risulta essere munita di Licenza, Concessione Edilizia e/o in Sanatoria; per essa, non risultano elaborati

tecnicisti all'UTC di Pachino; conseguentemente, non risulterebbe regolare, dal punto di vista urbanistico;

- le due unità immobiliari non risultano essere dotate del Certificato di Abitabilità/Agibilità;
- catastalmente, le due planimetrie depositate all'UTE corrispondono allo stato di fatto; pur tuttavia, in fase di sopralluogo, il C.T.U. ha riscontrato che l'unità immobiliare censita al fg 22 p.lla 1412 sub 2 non risulta essere costituita da soli 3 vani catastali, così come riportato nella visura ("ALLEGATO n. 4") e nella planimetria ("ALLEGATO n. 11"), nella quale circa metà dell'unità immobiliare urbana in oggetto è unita alla p.lla 660 sub 4; l'immobile rappresenta, allo stato di fatto in cui si trova, una sola unità abitativa, che non può essere frazionata;

Pertanto, considerato che

- l'immobile ricade in zona "B" del PRG del Comune di Pachino, che prevede, per i lotti di terreno interclusi di superficie superiore a mq 120 e non superiore a mq 200, un volume max consentito di mc 1.000;

si ha, per il lotto di mq 142,50, su cui è ubicato il fabbricato in oggetto, una cubatura reale di mc 1.000;

ciò posto, la parte costruita potenzialmente abusiva potrebbe essere sanata urbanisticamente in virtù dell'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 volume complessivo dell'immobile rientra in quello consentito.

Tutte le variazioni sopra riportate, urbanistiche e/o catastali, possono essere regolarizzate senza problemi. 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.

Con lettera del 20/12/2018 ("ALLEGATO n. 33"), protocollata all'URP del Comune di Noto, furono richieste al Dirigente del Settore n. 3 – Ufficio tecnico – Assetto e Tutela del Territorio del Comune di Noto, informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile; se, nel caso il sopraccitato immobile fosse regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della sua

abitabilità/agibilità, fossero stati rilasciati dall'Ente, per esso, "Concessioni e/o Licenze Edilizie", "Certificati di Abitabilità e/o Agibilità", con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui il suddetto fabbricato fosse costruzione abusiva o comprendente, in parte, opere abusive, se fossero state presentate per lo stesso immobile richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultassero sanate o sanabili; nel qual caso fu 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 risultasse essere stata rilasciata), una copia dei Certificati di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciati; fu richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la sua sanabilità; con la stessa lettera fu richiesto, anche, il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte, relativamente allo stesso immobile.

Furono allegate alla lettera sopraccitata copie, in formato pdf, del "Decreto di nomina dell'esperto stimatore", del "Verbale di giuramento per conferimento incarico di stima", del "Verbale di udienza dell'11/09/2018", delle visure catastali storiche e delle planimetrie dell'immobile; si allegò inoltre copia della Nota di trascrizione n. 83 del 03/02/2010, Registro generale n. 2092, Registro particolare n. 1552, relativa alla **Concessione Edilizia, rep. n. 589/2009** del 24/11/2009, rilasciata dal Sindaco del Comune di Noto al sig. ...OMISSIS..., [REDACTED] per l'immobile sito nel Comune di Noto, c.da San Lorenzo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Noto al foglio 411, particella 503.

In data 10/01/2010 il Dirigente del Settore n. 3 – Ufficio tecnico – Assetto e Tutela del Territorio del Comune di Noto, consegnò, brevi manu, al sottoscritto C.T.U., presso l'URP del Comune di Noto:

- n. 1 copia, completa degli elaborati tecnici, della Concessione Edilizia in sanatoria n. 589/09 ("ALLEGATO n. 34"), con cui il Dirigente rilasciò, in data 24/11/2009, al sig. ...OMISSIS..., [REDACTED] *"la Concessione Edilizia in Sanatoria per la regolarizzazione dei lavori riguardanti la realizzazione di un immobile, con destinazione residenziale, sito nel Comune di Noto in C.da San Lorenzo, censito in catasto al fg. 411 p.lla 503, avente i seguenti dati dimensionali: superficie del lotto mq. 1000,47; superficie coperta mq. 175,71; volume totale dell'abuso mc. 605,98"*;
- comunicazione dell'UTC ("ALLEGATO n. 35"), prot. gen. n° 1059 del 09/01/2019, che, in risposta dell'istanza del C.T.U., "alla ditta ...OMISSIS... non era stato rilasciato alcun Certificato di Abitabilità/Agibilità relativamente all'immobile con C.E. in Sanatoria n° 589/09 del 24/11/2009;

Dal confronto tra la Concessione Edilizia in sanatoria n. 589/09 (“**ALLEGATO n. 34**”), completa degli elaborati grafici, consegnata dal Comune di Noto al C.T.U., la visura catastale storica (“**ALLEGATO n. 5**”), le planimetrie catastali (“**ALLEGATO n. 12**”) ed i rilievi effettuati dal sottoscritto in sede di sopralluogo (“**Tav. n. 7 – Immobile “3A” – Planimetria lotto**”, “**Tav. n. 8 – Immobile “3A” – Piano terra**” e “**Tav. n. 9 – Immobile “3A” – Piano primo**”), si evince che:

- l’unità immobiliare, censita nel N.C.E.U. del Comune di Noto al foglio n. 411, particella n. 503, risulta essere munita di Regolare Concessione Edilizia in sanatoria n. 589/09 (“**ALLEGATO n. 32**”) del 24/11/2009, rilasciata dal Comune di Noto;
- essa non risulta essere dotata del Certificato di Abitabilità/Agibilità (“**ALLEGATO n. 35**”);
- catastalmente, le due planimetrie depositate all’UTE corrispondono allo stato di fatto.

Nel corso dell’incarico sono stati effettuati n. 4 sopralluoghi, come appresso specificati:

Sopralluogo n. 1: è stato effettuato in data 28/12/2018 presso l’unità strutturale, sita in Pachino, via Andrea Costa n. 9, piano terra e primo, ed è proseguito presso l’unità strutturale sita in Pachino, P. Rossi n. 133-135, piano terra, primo e secondo.

Con lettera spedita via PEC il 24/12/2018 (“**ALLEGATO n. 36**”), presso lo studio legale dell’avv. Arturo Giocolano, era stata informata delle operazioni peritali di sopralluogo, per il giorno 28/12/2018 alle ore 9.30, presso l’immobile sito in Pachino, via Andrea Costa n. 9, la Società [redacted] domiciliata presso lo studio dell’avv. Arturo Giocolano, in Siracusa, via Servi di Maria n. 4; con lettera spedita via PEC il 24/12/2018 (“**ALLEGATO n. 37**”), presso lo studio legale dell’avv. Lucenti Salvatore, era stata informata delle operazioni peritali di sopralluogo, per il giorno 28/12/2018 alle ore 9.30, presso l’immobile sito in Pachino, via Andrea Costa n. 9, la [redacted]

[redacted] domiciliata presso lo studio dell’avv. Lucenti Salvatore, in Pachino, via C. Scalia n. 104; con lettera spedita via PEC il 24/12/2018 (“**ALLEGATO n. 38**”), agli indirizzi di posta elettronica certificata [redacted]

[redacted] successivamente, si è cercato inutilmente di informare delle operazioni peritali di sopralluogo, per il giorno 28/12/2018 alle ore 9.30, presso l’immobile sito in Pachino, via Andrea Costa n. 9, la Società [redacted] quanto indirizzi non validi; e con lettera A/R del 19/12/2018 (“**ALLEGATO n. 39**”) era stato informato delle operazioni peritali di sopralluogo e convocato, al fine di consentire l’accesso al sottoscritto C.T.U. presso l’immobile oggetto di stima, per il giorno 28/12/2018 alle ore 9.30,

motivi personali del sig. ...OMISSIS..., si concordò di anticipare le operazioni peritali sopraccitate al giorno 03/01/2019, alle ore 11.00, presso l'immobile in Pachino, via Pellegrino Rossi n. 133-135.

Risultò presente il sig. ...OMISSIS..., nella qualità di comproprietario dell'immobile.

Furono controllate ed annotate, per l'immobile oggetto di stima, 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 tecnologici e lo stato di manutenzione dell'immobile; furono anche rilevate le dimensioni dei locali. Venne eseguito il rilievo fotografico di alcuni locali interni degli immobili.

Durante il sopralluogo fu redatto il “Verbale di sopralluogo n. 2” (“**ALLEGATO n. 46**”).

Sopralluogo n. 3: è stato effettuato in data 10/01/2019 presso l'unità strutturale, sita in Noto, c.da San Lorenzo, piani T-1, censita al NCEU del Comune di Noto al foglio 411, particella 503.

In sede di sopralluogo n. 2, come riportato nel “Verbale di sopralluogo n. 2”, in seguito alla richiesta del sig. ...OMISSIS..., il C.T.U. aveva fissato il sopralluogo, prima presso l'immobile sito in Pachino, via A. Costa n. 9-11, censito al NCEU del Comune di Pachino al foglio 14, particella 1735, subalterni 1-2, e successivamente nell'immobile sito in Noto, c.da San Lorenzo, piani T-1, censito al NCEU del Comune di Noto al foglio 411, particella 503, per il giorno 10/01/2019 alle ore 8.45. In data 09/01/2019 il sig. ...OMISSIS... contattava telefonicamente il sottoscritto C.T.U. e lo informava che il sopralluogo presso l'immobile sito in Pachino, via A. Costa n. 9-11 non poteva essere effettuato per motivi personali; si dichiarava, però, disponibile a consentire il sopralluogo, per lo stesso giorno 10/01/2019 alle ore 10.45, presso l'immobile sito in Noto, c.da San Lorenzo, piani T-1, censito al NCEU del Comune di Noto al foglio 411, particella 503; e che in sede di tale sopralluogo si sarebbero concordate la data e l'ora per il sopralluogo nell'immobile sito in Pachino, via A. Costa n. 9-11. Il sottoscritto confermava la sua presenza nell'immobile sito in Noto, c.da San Lorenzo, piani T-1, per il giorno 10/01/2019 alle ore 10.45.

Risultò presente il sig. ...OMISSIS..., nella qualità di comproprietario dell'immobile.

Furono controllate ed annotate, per l'immobile oggetto di stima, 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 tecnologici 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 degli immobili.

Durante il sopralluogo fu redatto il “Verbale di sopralluogo n. 3” (“**ALLEGATO n. 47**”).

Sopralluogo n. 4: è stato effettuato in data 11/01/2019 presso l'unità strutturale, sita in Pachino, via A. Costa n. 9-11, censita al NCEU del Comune di Pachino al foglio 14, particella 1735, subalterni 1-2.

In sede di sopralluogo n. 3, effettuato in data 10/01/2019 presso l'immobile sito in Noto, c.da San Lorenzo, piani T-1, censito al NCEU del Comune di Noto al foglio 411, particella 503, come riportato nel "Verbale di sopralluogo n. 3", e come richiesto al C.T.U. dal sig. ...OMISSIS..., fu concordato che il sopralluogo, presso l'immobile sito in Pachino, via A. Costa n. 9-11, censito al NCEU del Comune di Pachino al foglio 14, particella 1735, subalterni 1-2, fosse effettuato il giorno seguente, venerdì 11/01/2019 alle ore 15.00.

Risultò presente il sig. ...OMISSIS..., nella qualità di comproprietario dell'immobile.

Furono controllate ed annotate, per l'immobile oggetto di stima, 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 tecnologici e lo stato di manutenzione dell'immobile; furono anche rilevate le dimensioni dei locali.

Venne eseguito il rilievo fotografico di alcuni locali interni degli immobili.

Durante il sopralluogo fu redatto il "Verbale di sopralluogo n. 4" ("**ALLEGATO n. 48**").

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) Formalità, 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 n. 3 lotti funzionali, l'esplicazione dei quesiti è stata effettuata nei fascicoli che seguono, relativi ai lotti funzionali n. 1, n. 2 e n. 3, di cui fanno parte i beni oggetto di stima.

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

- Unità immobiliare di civile abitazione sita in Pachino, via Andrea Costa n. 9, piano terra e primo, censita al NCEU del Comune di Pachino al fg. 14 p.lla 1735 sub 2, cat. A/3, cl. 2, vani 6, RC Euro 309,87 (di proprietà di ...OMISSIS... e ...OMISSIS...);
- Unità immobiliare non residenziale sita in Pachino, via Andrea Costa n. 11, piano terra, censita al NCEU del Comune di Pachino al fg. 14 p.lla 1735 sub 1, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 14, RC Euro 44,11 (di proprietà di ...OMISSIS... e ...OMISSIS...);

LOTTO FUNZIONALE n. 2, comprendente l'immobile identificato con la sigla "2A", costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Unità immobiliare di civile abitazione sita in Pachino, via Pellegrino Rossi n. 135, piano terra, primo e secondo, censita al NCEU del Comune di Pachino al fg. 22 p.lla 1412 sub 2, cat. A/3, cl. 3, vani 3, RC Euro 185,92 (di proprietà di ...OMISSIS..., per la quota pari ad 1/6);
- Unità immobiliare non residenziale sita in Pachino, via Pellegrino Rossi n. 133, piano terra, censita al NCEU del Comune di Pachino al fg. 22 p.lla 1412 sub 1, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 56, RC Euro 205,34 (di proprietà di ...OMISSIS..., per la quota pari ad 1/6);

LOTTO FUNZIONALE n. 3, comprendente l'immobile identificato con la sigla "3A", costituito dalla seguente unità immobiliare:

- Unità immobiliare di civile abitazione sita in Noto, c.da San Lorenzo, via I strada n. 21-23, piano terra e primo, censita al NCEU del Comune di Noto al foglio 411, p.lla 503, cat. A/7, cl. 3, vani 8,5, RC Euro 834,08 (di proprietà di ...OMISSIS..., per la quota pari ad 1/12).

FASCICOLETTO n. 1

LOTTO FUNZIONALE n. 1

Immobile “1A”: Unità immobiliare di civile abitazione sita in Pachino, via Andrea Costa n. 9, piano terra e primo, censita al NCEU del Comune di Pachino al fg. 14 p.lla 1735 sub 2;

Unità immobiliare non residenziale sita in Pachino, via Andrea Costa n. 11, piano terra, censita al NCEU del Comune di Pachino al fg. 14 p.lla 1735 sub 1.



IMMOBILE “1A”

Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L’immobile in oggetto è un fabbricato a piano terra e primo piano, caratterizzato da un’abitazione ed un garage; risulta ubicato in via Andrea Costa, ai numeri civici 9 (unità abitativa) ed 11 (garage).

Oltre che dal garage a piano terra, l’immobile risulta essere costituito, sempre a piano terra, da un vano scala, un corridoio, un soggiorno, una cucina, un bagno, una stanza da letto matrimoniale e da una stanza da letto singola; a primo piano da una camera, un ripostiglio e da una terrazza.



Foto 1 – Immobile “1A” – Prospetto principale su via Andrea Costa

E’ costituito da n. 2 unità catastali, così individuate:

- Catasto Fabbricati del Comune di Pachino, foglio n. 14, particella 1735, sub 1, piano terra, cat. C/6, cl. 2, mq 14, RC Euro 44,11 (“**ALLEGATO n. 1**”);
- Catasto Fabbricati del Comune di Pachino, foglio n. 14, particella 1735, sub 2, piano terra e primo, cat. A/3, cl. 2, vani 6, RC Euro 309,87 (“**ALLEGATO n. 2**”).



Foto 2 – Immobile “1A” - Prospetto posteriore visto da Sud-Ovest



Foto 3 – Immobile “1A” - Prospetto posteriore visto da Nord-Est

L'immobile "1A" risulta avere due prospetti liberi, uno su via Andrea Costa e l'altro su via Brodolini; negli altri due lati è in aderenza con altre unità immobiliari.

Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni

L'immobile risulta essere inserito in una zona periferica del Comune di Pachino a forte caratteristica commerciale. L'area risulta essere fornita di tutti i servizi più importanti quali reti elettrica, idrica e fognaria pubbliche; le sedi stradali sono ben definite e forniscono una ottima visione geometrica dell'area di ubicazione dell'immobile.

Quesito c) – Stato di possesso dei beni

Con l'atto di compravendita del 04/10/1995, repertorio n. 47193, notaio dott. Giuseppe Terranova ("ALLEGATO n. 29") i sigg. ...OMISSIS..., [REDACTED] per la quota pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni, e ...OMISSIS..., [REDACTED] per la quota pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni, acquistano da ...OMISSIS..., [REDACTED] e ...OMISSIS..., [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Pachino, via Andrea Costa n. 9 (unità abitativa) ed 11 (garage), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pachino al foglio 14, particella 1735 sub 1 (P.T.) e sub 2 (P.T. e I.P.).

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta essere abitato dal sig. ...OMISSIS... e dalla moglie, sig.ra ...OMISSIS....

Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate presso Uffici Pubblici e/o presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile ("ALLEGATI n. 13-14"), per l'immobile "1A" è risultato quanto segue:

Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

Domande giudiziali: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuna

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuna

Altre trascrizioni:

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 10/10/1995 (“**ALLEGATO n. 15**”)

Registro Particolare: n. 10490

Registro Generale: n. 13900

Pubblico Ufficiale: notaio Terranova Giuseppe, rep. 47193 del 04/10/1995

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Compravendita

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- NOTA DI ISCRIZIONE del 19/12/1997 (“**ALLEGATO n. 16**”)

Registro Particolare: n. 1729

Registro Generale: n. 17439

Pubblico Ufficiale: Notaio Maltese Ettore, rep. 17388 del 05/12/1997


Specie: Ipoteca volontaria

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo

- NOTA DI ISCRIZIONE del 03/11/2003 (“**ALLEGATO n. 17**”)

Registro Particolare: n. 3203

Registro Generale: n. 19513

Pubblico Ufficiale: 
3847/2003 del 22/10/2003

Specie: Ipoteca legale

Derivante da: Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73

- DOMANDA DI ANNOTAZIONE del 23/04/2004 (“**ALLEGATO n. 18**”)

Registro Particolare: n. 906

Registro Generale: n. 9213

Pubblico Ufficiale  repertorio n. 3203/2003 del
20/09/2006

Autorità emittente: Tribunale di Siracusa

Specie: Annotazione a iscrizione

Descrizione: Cancellazione totale

- NOTA DI ISCRIZIONE del 29/11/2007 (“**ALLEGATO n. 19**”)

Registro Particolare: n. 6784

Registro Generale: n. 28615

Pubblico Ufficiale: [REDACTED] rep. 34187/2007 del
28/06/2007

Specie: Ipoteca legale

Derivante da: Ipoteca ai sensi dell’art. 77 del D.P.R. 602/73

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 08/09/2009 (“**ALLEGATO n. 20**”)

Registro Particolare: n. 13133

Registro Generale: n. 19055

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, rep. 433/2009 del 01/04/2009

Specie: Atto Esecutivo o Cautelare

Descrizione: Verbale di Pignoramento Immobili

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 04/10/2013 (“**ALLEGATO n. 21**”)

Registro Particolare: n. 11248

Registro Generale: n. 14585

Pubblico Ufficiale: [REDACTED] rep. 842 del 05/08/2013

Specie: Atto Esecutivo o Cautelare

Descrizione: Verbale di Pignoramento Immobili

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 08/11/2013 (“**ALLEGATO n. 22**”)

Registro Particolare: n. 12502

Registro Generale: n. 16369

Pubblico Ufficiale: Tribunale Civile, rep. 2787/2013 del 10/10/2013

Specie: Atto Esecutivo o Cautelare

Descrizione: Verbale di Pignoramento Immobili

- NOTA DI ISCRIZIONE del 01/04/2014 (“**ALLEGATO n. 23**”)

Registro Particolare: n. 432

Registro Generale: n. 4509

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, rep. 256/2013 del 08/08/2013

Specie: Ipoteca giudiziale

Derivante da: Sentenza di condanna

Altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Altre informazioni per l'acquirente

Spese fisse annue di gestione dell'immobile e di manutenzione: spese di gestione variabili in base ai consumi di eventuali impianti tecnologici; spese di gestione di illuminazione e pulizia dell'ingresso comune;

Altre spese: nessuna

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

Con lettera del 26/12/2018 (“**ALLEGATO n. 30**”), spedita tramite P.E.C. furono richieste al Dirigente del Settore n. 10 – Urbanistica - Edilizia Privata - Gestione del Patrimonio del Comune di Pachino, informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili; se, nel caso i sopraccitati immobili fossero regolari sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro abitabilità/agibilità, fossero 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 fossero state presentate per gli stessi immobili richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultassero sanate o sanabili; nel qual caso fu 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 risultasse essere stata rilasciata), una copia dei Certificati di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciati; fu richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la loro sanabilità; con la stessa lettera fu richiesto, anche, il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte, relativamente agli stessi immobili.

Furono allegate alla lettera sopraccitata copie, in formato pdf, del “Decreto di nomina dell'esperto stimatore”, del “Verbale di giuramento per conferimento incarico di stima”, del “Verbale di udienza dell'11/09/2018”, delle visure catastali storiche e delle planimetrie degli immobili.

Dal confronto tra le visure catastali storiche (“**ALLEGATO n. 1-2**”), le planimetrie catastali (“**ALLEGATO n. 8-9**”) ed i rilievi effettuati dal sottoscritto in sede di sopralluogo (“**Tav. n. 1 –**

Immobile “1A” – Piano terra”, “Tav. n. 2 – Immobile “1A” – Piano terra” e “Tav. n. 3 – Immobile “1A” – Piano primo”),

Premesso che:

- per detto fabbricato, il Comune di Pachino non ha fornito alcuna documentazione che riguardi in qualche modo l’immobile in oggetto;
- di contro, in fase di sopralluogo, il proprietario ha fornito al C.T.U. il ”nulla osta al sig. Cultrera Sebastiano per esecuzione lavori edili riguardante la Variante al progetto n° 47/71 – Licenza Edilizia n° 531/69 in corso di realizzazione in Pachino, via Andrea Costa n. 9” (“**ALLEGATO n. 32**”), ma il Comune non ha consegnato nessun documento, riferito ai due progetti sopra riportati, in quanto non trovato;
- quanto sopra trova conferma nell’atto di “compravendita” del 04/10/1995, in cui la parte venditrice dichiara che *“l’immobile oggetto del presente atto è stato costruito ai sensi del progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Pachino nella seduta del 4 settembre 1969, relativo Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili rilasciato dal Sindaco del Comune di Pachino in data 23 settembre 1969, successivo progetto di variante approvato dalla stessa Commissione Edilizia nella seduta del 10 aprile 1971, e relativo Nulla osta rilasciato in data 19 aprile 1971 (...) censito nel NCEU del Comune di Pachino al fg. 14 mappale 1735 sub 1, via A. Costa n. 11, P.T., cat. C/6, mq 14 e mappale 1735 sub 2, via A. Costa n. 9, cortile di via Brodolini P.T.e I P., cat. A/3, vani 6 ”* (“**ALLEGATO n. 29**”);

si evince che:

- l’unità strutturale è regolare sotto il profilo urbanistico, nonostante il Comune non sia in possesso dei due progetti approvati, che ne attestano la regolarità;
- l’immobile, comprendente sia il garage che l’abitazione, non risulta essere dotato del Certificato di Abitabilità/Agibilità;
- il piano terra, riguardante sia il garage che l’appartamento, ed il primo piano dell’immobile sono conformi alle planimetrie catastali.

Quesito f) – Descrizione analitica dei singoli beni

Ubicazione: l’immobile risulta ubicato nel comune di Pachino, via Andrea Costa, ai numeri civici 9 (unità abitativa) ed 11 (garage);

Esposizione: il prospetto principale su via Andrea Costa risulta essere esposto a Sud-Est; il prospetto posteriore è orientato a Nord-Ovest;

Tipologia: è un immobile intercluso tra due altri fabbricati; risulta avere due prospetti liberi, uno su via Andrea Costa e l'altro su via Brodolini; negli altri due lati è in aderenza con altre unità immobiliari;

Composizione interna: l'immobile, oltre che dal garage a piano terra, risulta essere costituito, sempre a piano terra, da un vano scala, un corridoio, un soggiorno, una cucina, un bagno, una stanza da letto matrimoniale e da una stanza da letto singola; a primo piano da una camera, un ripostiglio e da una terrazza;



Foto 4 – Immobile “1A” – Ingresso a piano terra



Foto 5 – Immobile “1A” – Piano Terra – Garage



Foto 6 – Immobile “1A” – Piano Terra – Corridoio



Foto 7 – Immobile “1A” – Piano Terra – Soggiorno

Altezza interna utile: l'altezza interna utile netta, dalla quota pavimento al soffitto, risulta essere ml 3,00 per tutti i locali dell'immobile;

Caratteristiche strutturali: l'intero fabbricato, di cui fanno parte il garage e l'unità immobiliare residenziale, è una costruzione in muratura;

Strutture portanti verticali: sono costituite da muratura, per come riferito dal proprietario, in conci di tufo calcareo;

Fondazioni: non sono visibili; si può presupporre, per analogia ad altre strutture similari, che esse siano costituite da cordoli in c.a.;



Foto 8 – Immobile “1A” – Piano Terra – Cucina



Foto 9 – Immobile “1A” – Piano Terra – Camera da letto singola



Foto 10 – Immobile “1A” – Piano Terra – Bagno

Strutture portanti orizzontali: non sono visibili; si può presupporre, per analogia ad altre strutture similari, e come anche confermato dal sig. ...OMISSIS..., che esse siano costituite da solai in latero-cemento;

Copertura: la copertura del piano terra è in parte costituita dai locali a primo piano, ed in parte dal terrazzo sempre a primo piano; il ripostiglio a primo piano ha una copertura a tetto spiovente;

Manto di copertura: pavimento dei solai del terrazzo per i locali a primo piano e lastre di eternit per il ripostiglio a primo piano;

Scale esterne: il dislivello tra il piano stradale e l'ingresso del vano-scala interno dell'immobile è superato a mezzo di n. 1 gradino;



Foto 11 – Immobile “1A” – Piano Terra – Camera da letto matrimoniale

Scale interne: sono costituite da tre rampe di scale del vano scala, la prima costituita da n. 2 gradini ed un pianerottolo, la seconda da n. 11 gradini ed un pianerottolo, la terza da n. 8 gradini ed un pianerottolo;

Tamponamenti: sono realizzati in mattoni forati dello spessore di cm 8;

Intonaci: sono del tipo civile, costituiti da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato sestato e traversato con malta bastarda dosata con 150÷200 kg di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia e strato finale di pittura in tutti i locali, compreso il vano-scala;



Foto 12 – Immobile “1A” – Piano primo – Vanoscala

Pavimenti: in ceramica in tutti i locali, in granito nella scala interna;

Infissi esterni: in alluminio anodizzato;

Infissi interni: in legno;

Impianto elettrico: a Norma, sotto traccia con protezione a monte di interruttori di protezione magnetotermici ($I_n = 25 \text{ A}$) e differenziali (corrente differenziale di 30 mA);

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

Impianto termico: l'immobile è privo di impianto termico;



Foto 13 – Immobile “1A” – Piano primo – Camera



Foto 14 – Immobile “1A” – Piano primo – Terrazza



Foto 15 – Immobile “1A” – Umidità nell’ingresso a piano terra

A.P.E.: il sig. ...OMISSIS... informa il C.T.U. che non sono state mai redatti APE (Attestazione di Prestazione Energetica) per l’immobile oggetto di stima; il C.T.U. ha provveduto a redigere l’“Attestazione di prestazione energetica” per tale immobile, oggetto di stima (**“ALLEGATO n. 49”**);

Stato di manutenzione: l’immobile, alla data attuale, risulta essere in discrete condizioni di manutenzione e conservazione in quasi tutti i locali del piano terra; presenta, però, tracce visibili di umidità nei locali adiacenti al terrazzo a primo piano e nell’ingresso, dall’esterno all’interno del vano scala, nella muratura verticale a Nord-Est.

Nella tabella n. 1 si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile (“**Tav. n. 1 – Immobile “1A” – Piano terra**”, “**Tav. n. 2 – Immobile “1A” – Piano terra**” e “**Tav. n. 3 – Immobile “1A” – Piano primo**”); 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 m² di superficie utile, ed il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, pozzi luce, 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, pozzi luce, ecc.; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.

Tabella n. 1

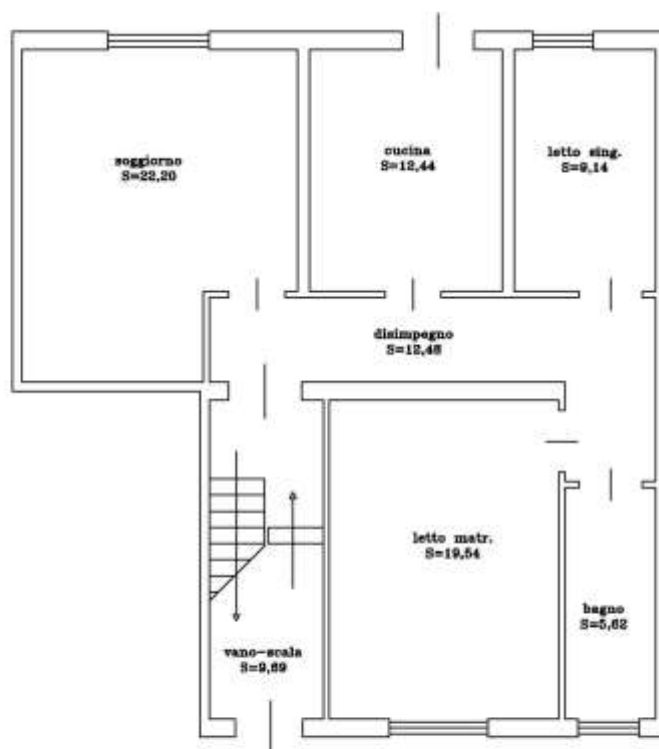
<u>LOCALE</u>	<u>SUP. NETTA</u>	<u>COEFF.</u>	<u>SUP. EQUIV.</u>
P.T. – garage	S = mq. 14,30	0,60	mq 8,58
P.T. – vano scala	S = mq. 9,69	0,60	mq 5,81
P.T. – disimpegno	S = mq. 12,48	1,00	mq 12,48
P.T. – soggiorno	S = mq. 22,20	1,00	mq 22,20
P.T. – cucina	S = mq. 12,44	1,00	mq 12,44
P.T. – letto singolo	S = mq. 9,14	1,00	mq 9,14
P.T. – bagno	S = mq. 5,62	1,00	mq 5,62
P.T. – letto matrimoniale	S = mq. 19,54	1,00	mq 19,54
1° P. – camera	S = mq. 15,21	1,00	mq 15,21
1° P. – ripostiglio	S = mq. 5,56	1,00	mq 5,56
1° P. – terrazzo	S = mq. 79,65	0,33	mq 26,28
1° P. – balcone	S = mq. 2,03	0,33	mq 0,67
1° P. – balcone	S = mq. 4,85	0,33	mq 1,60
Superficie equivalente di calcolo = S_{1A} =			mq 145,13

Immobile in Pachino - via A. Costa n. 11 - Piano terra
Comune di Pachino - N.C.E.U. - Fog. 14, p.lla 1735, sub. 1



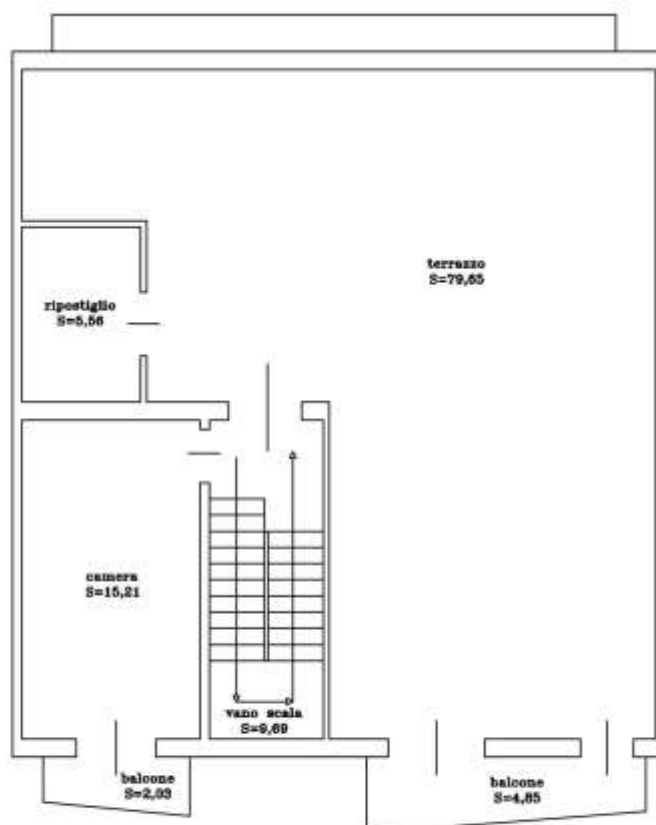
TAV. n. 1 - Immobile "1A" - Piano terra

Immobile in Pachino - via A. Costa n. 9, via G. Brodolini - Piani terra e primo
Comune di Pachino - N.C.E.U. - Fog. 14, p.lla 1735, sub. 2



TAV. n. 2 - Immobile "1A" - Piano terra

Immobile in Pachino – via A. Costa n. 9, via G. Brodolini – Piani terra e primo
Comune di Pachino – N.C.E.U. – Fog. 14, p.lla 1735, sub. 2



TAV. n. 3 – Immobile "1A" – Piano primo

Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze

L'immobile non risulta avere dotazioni condominiali e pertinenze.

Quesito h) – Valutazione dell'immobile "1A"

La valutazione dell'immobile verrà eseguita utilizzando due differenti metodologie di stima; dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con V_{1A-1} e V_{1A-2} , si ricaverà la stima V_{1A-A} dell'unità immobiliare "1A", come media dei due importi calcolati, stima valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie.

La stima effettiva del fabbricato "1A", V_{1A} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{1A-A} e l'importo delle detrazioni D_{1A} , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per la richiesta e l'ottenimento del Certificato di abitabilità/agibilità, D_{1A-A} , ed in quelle per l'eliminazione dell'umidità a piano terra ed a primo piano, D_{1A-UM} .

I metodi di valutazione utilizzati sono due: 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.

La costruzione di confronto, ai fini della stima dell'immobile "1A", risulta essere un fabbricato a terra e primo, sito nella stessa zona di via Andrea Costa dell'immobile "1A"; a piano terra, costituito da un ingresso di m^2 3,29, un disimpegno di m^2 7,86, un soggiorno di m^2 13,46, un bagno di m^2 5,33, una cucina di m^2 11,67, due camere rispettivamente di m^2 17,13 e m^2 12,40, oltre un garage di m^2 20,00; a primo piano, un terrazzo della superficie di m^2 108,40; costruzione dalle condizioni simili a quelle dell'unità immobiliare, oggetto della nostra stima. Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 95.000,00. Andiamo a calcolare la superficie equivalente del fabbricato di confronto data dalla somma della superficie utile di tutti i locali, a cui bisogna sommare la superficie del garage, calcolata al 60%, e del terrazzo ridotta ad 1/3, per quanto prima specificato. La superficie equivalente dell'immobile di riferimento è data dalla superficie di m^2 $(3,29+7,86+13,46+5,33+11,67+17,13+12,40+20,00*0,60+108,40*1/3)$, pari a 119,27 m^2 ; il rapporto $95.000,00/119,27$, pari a 796,51 €/m², ci dà il valore unitario di stima, P_{1R} , dell'immobile di riferimento, che coincide con il valore unitario di stima, P_{1A} , del nostro immobile "1A";

$$P_{1R} = P_{1A} = 796,51 \text{ €/m}^2$$

Ed avendo calcolato nell'esplicazione del quesito f) la superficie equivalente dell'immobile "1A", a questo punto possiamo individuare il valore economico, V_{1A-1} , dell'immobile "1A" come prodotto del prezzo unitario P_{1A} per la superficie equivalente S_{1A} ; cioè

$$V_{1A-1} = P_{1A} \times S_{1A} = € (796,51 \times 145,13) = €. 115.597,50$$

Metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dall'immobile;
- 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_{1AC})

La capitalizzazione V_{1AC} del reddito netto medio annuo del nostro immobile sarà dato da

$$V_{1AC} = ((R-S)/r)$$

Considerando:

- il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto lordo medio annuo attribuibile, pari ad €. 4.800,00;
- le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 5% di R;
- le perdite per sfitti ed insolvibilità pari all'incirca al 4% 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;
- il tasso di capitalizzazione (r) pari a 0,027
- la quota di svalutazione H dell'immobile per vetustà pari a circa il 18% del valore di stima;

si avrà,

a fronte di un reddito lordo medio annuo

$$R = €. 4.800,00$$

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

$$S = 23\% \text{ di } €. 4.800,00 = €. 1.104,00$$

e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di $r = 0,027$, avremo il valore della capitalizzazione V_{1AC} del reddito netto medio annuo, pari a

$$V_{1AC} = (R-S)/r = (4.800,00 - 1.104,00)/ 0,027 = €. 136.888,89$$

La riduzione per vetustà è pari

$$H = 18\% \text{ di } V_{1AC} = 18\% \text{ di } \text{€}. 136.888,89 = \text{€}. 24.640,00$$

Avremo il valore

$$V_{1A-2} = V_{1AC} - H = \text{€} (136.888,89 - 24.640,00) = \text{€}. 112.248,89$$

Stima dell'immobile "1A"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima V_{1AA} dell'unità strutturale, come media tra i valori ricavati nei due metodi utilizzati (metodo a confronto e metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti), V_{1A-1} e V_{1A-2} , valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie; cioè

$$V_{1AA} = (V_{1A-1} + V_{1A-2})/2 = \text{€} (115.597,50 + 112.248,89)/2 = \text{€}. 113.923,20$$

Calcolato, quindi, il valore V_{1AA} dell'immobile, la stima definitiva del fabbricato "1A", V_{1A} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{1AA} e l'importo delle detrazioni D_{1A} , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per la richiesta e l'ottenimento del Certificato di abitabilità/agibilità, D_{1A-A} , ed in quelle per l'eliminazione dell'umidità a piano terra ed a primo piano, D_{1A-UM} .

$$V_{1A} = V_{1AA} - D_{1A}$$

$$V_{1AA} = \text{€}. 113.923,20$$

$$D_{1A} = D_{1A-A} + D_{1A-UM}$$

$$D_{1A-A} = \text{€}. 1.000,00$$

$$D_{1A-UM} = \text{€}. 2.000,00$$

$$D_{1A} = \text{€}(1.000,00 + 2.000,0) = \text{€}. 3.000,00$$

$$V_{1A} = V_{1AA} - D_{1A} = \text{€} (113.923,20 - 3.000,00) = \text{€}. 110.923,20$$

Stima dell'immobile "1A"

$V_{1A} =$	€. 110.923,20
------------------------------	----------------------

Quesito i) – Valutazione quota indivisa

Considerato che il sig. ...OMISSIS... ha il 50% della proprietà dell'immobile stimato "1A", avremo

$$V_{1A-...OMISSIS...} = 50\% \text{ di } V_{1A} = 50\% \text{ di } \text{€}. 110.923,20 = \text{€}. 55.461,60$$

Stima quota ...OMISSIS... dell'immobile "1A"

V_{1A-...OMISSIS...} =	€. 55.461,60
---------------------------------------	---------------------

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

Si allega alla presente la seguente documentazione:

- ALLEGATO 1: Visura catastale storica catasto fabbricati del Comune di Pachino, Foglio n. 14, particella n. 1735, subalterno n. 1;
- ALLEGATO 2: Visura catastale storica catasto fabbricati del Comune di Pachino, Foglio n. 14, particella n. 1735, subalterno n. 2;
- ALLEGATO 3: Visura catastale storica catasto fabbricati del Comune di Pachino, Foglio n. 22, particella n. 1412, subalterno n. 1;
- ALLEGATO 4: Visura catastale storica catasto fabbricati del Comune di Pachino, Foglio n. 22, particella n. 1412, subalterno n. 2;
- ALLEGATO 5: Visura catastale storica catasto fabbricati del Comune di Noto, Foglio n. 411, particella n. 503;
- ALLEGATO 6: Elaborato planimetrico – Catasto fabbricati del Comune di Pachino, Foglio n. 22, particella n. 1412;
- ALLEGATO 7: Elenco subalterni – Catasto fabbricati del Comune di Pachino, Foglio n. 22, particella n. 1412;
- ALLEGATO 8: Planimetria catastale – Catasto fabbricati del Comune di Pachino, Foglio n. 14, particella n. 1735, subalterno n. 1;
- ALLEGATO 9: Planimetria catastale – Catasto fabbricati del Comune di Pachino, Foglio n. 14, particella n. 1735, subalterno n. 2;
- ALLEGATO 10: Planimetria catastale – Catasto fabbricati del Comune di Pachino, Foglio n. 22, particella n. 1412, subalterno n. 1;
- ALLEGATO 11: Planimetria catastale – Catasto fabbricati del Comune di Pachino, Foglio n. 22, particella n. 1412, subalterno n. 2;
- ALLEGATO 12: Planimetria catastale – Catasto fabbricati del Comune di Noto, Foglio n. 411, particella n. 503;
- ALLEGATO 13: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T306975 del 18/12/2018 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Pachino fg. 14 p.lla 1735 sub 2);
- ALLEGATO 14: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T310302 del 18/12/2018 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Pachino fg. 14 p.lla 1735 sub 1);

- ALLEGATO 15: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T306975 del 18/12/2018 - Nota di trascrizione del 10/10/1995, Registro Generale n. 13900, Registro Particolare n. 10490;
- ALLEGATO 16: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T306975 del 18/12/2018 - Nota di iscrizione del 19/12/1997, Registro Generale n. 17439, Registro Particolare n. 1729;
- ALLEGATO 17: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T306975 del 18/12/2018 - Nota di iscrizione del 03/11/2003, Registro Generale n. 19513, Registro Particolare n. 3203;
- ALLEGATO 18: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T306975 del 18/12/2018 – Domanda di annotazione del 23/04/2004, Registro Generale n. 9213, Registro Particolare n. 906;
- ALLEGATO 19: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T306975 del 18/12/2018 - Nota di iscrizione del 29/11/2007, Registro Generale n. 28615, Registro Particolare n. 6784;
- ALLEGATO 20: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T306975 del 18/12/2018 - Nota di trascrizione del 08/09/2009, Registro Generale n. 19055, Registro Particolare n. 13133;
- ALLEGATO 21: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T306975 del 18/12/2018 - Nota di trascrizione del 04/10/2013, Registro Generale n. 14585, Registro Particolare n. 11248;
- ALLEGATO 22: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T306975 del 18/12/2018 - Nota di trascrizione del 08/11/2013, Registro Generale n. 16369, Registro Particolare n. 12502;
- ALLEGATO 23: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T306975 del 18/12/2018 - Nota di trascrizione del 01/04/2014, Registro Generale n. 4509, Registro Particolare n. 432;
- ALLEGATO 24: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T311392 del 18/12/2018 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Pachino fg. 22 p.lla 1412 sub 1);
- ALLEGATO 25: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T311877 del 18/12/2018 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Pachino fg. 22 p.lla 1412 sub 2);

- ALLEGATO 26: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T311392 del 18/12/2018 - Nota di trascrizione del 29/07/2009, Registro Generale n. 17018, Registro Particolare n. 11667;
- ALLEGATO 27: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T313052 del 18/12/2018 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Noto fg. 411 p.lla 503);
- ALLEGATO 28: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T313052 del 18/12/2018 - Nota di trascrizione del 03/02/2010, Registro Generale n. 2092, Registro Particolare n. 1552;
- ALLEGATO 29: Atto di “compravendita” del 04/10/1995, repertorio n. 47193, notaio dott. Giuseppe Terranova;
- ALLEGATO 30: Lettera di richiesta del 26/12/2018, spedita via PEC, al Comune di Pachino, riguardante il rilascio di copia conforme di concessioni, certificati, attestati ed informazioni degli immobili oggetto di stima;
- ALLEGATO 31: Licenza di Costruzione n. 630/68 del 12/04/1969, riguardante il progetto di costruzione di un garage, ubicato nel Comune di Pachino nella via P. Rossi;
- ALLEGATO 32: Nulla Osta per esecuzione lavori edili riguardante la Variante al progetto n° 47/71 – Licenza Edilizia n° 531/69 in corso di realizzazione in Pachino, via Andrea Costa n. 9”;
- ALLEGATO 33: Lettera di richiesta del 20/12/2018, protocollata brevi manu, al Comune di Noto, riguardante il rilascio di copia conforme di concessioni, certificati, attestati ed informazioni degli immobili oggetto di stima;
- ALLEGATO 34: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 589/09 del 24/11/2009, per un immobile, con destinazione residenziale, sito nel Comune di Noto in C.da San Lorenzo, censito in catasto al fg. 411 p.lla 503;
- ALLEGATO 35: Risposta dell’UTC, prot. gen. n° 1059 del 09/01/2019, all’istanza del C.T.U.;
- ALLEGATO 36: Lettera del 24/12/2018, spedita via PEC, alla Società [REDACTED] c/o Studio Legale avv. Arturo Giocolano, in Siracusa, via Servi di Maria n. 4, per comunicazione inizio operazioni peritali;
- ALLEGATO 37: Lettera del 24/12/2018, spedita via PEC, alla [REDACTED] c/o Studio Legale avv.

Lucenti Salvatore, in Pachino, via C. Scalia n. 104, per comunicazione inizio operazioni peritali;

- ALLEGATO 38: Lettera del 24/12/2018, spedita via PEC, alla Società [REDACTED] [REDACTED] per comunicazione inizio operazioni peritali;
- ALLEGATO 39: Lettera A/R del 19/12/2018 al sig. ...OMISSIS..., domiciliato in Pachino, via Andrea Costa n. 9, per comunicazione inizio operazioni peritali;
- ALLEGATO 40: Verbale di sopralluogo n. 1;
- ALLEGATO 41: Lettera del 28/12/2018, spedita via PEC, alla Società [REDACTED] [REDACTED] c/o Studio Legale avv. Arturo Giocolano, in Siracusa, via Servi di Maria n. 4, per comunicazione operazioni peritali di sopralluogo;
- ALLEGATO 42: Lettera del 28/12/2018, spedita via PEC, alla [REDACTED] [REDACTED] c/o Studio Legale avv. Lucenti Salvatore, in Pachino, via C. Scalia n. 104, per comunicazione operazioni peritali di sopralluogo;
- ALLEGATO 43: Lettera del 28/12/2018, spedita via PEC, alla Società [REDACTED] [REDACTED] per comunicazione operazioni peritali di sopralluogo;
- ALLEGATO 44: Lettera A/R del 28/12/2018 al sig. ...OMISSIS..., domiciliato in Pachino, via Andrea Costa n. 9, per comunicazione operazioni peritali di sopralluogo;
- ALLEGATO 45: Lettera del 28/12/2018, spedita via PEC, al sig. ...OMISSIS..., c/o Studio Legale avv. Pietro Aglianò, in Avola via Cavour n. 50, per comunicazione operazioni peritali di sopralluogo;
- ALLEGATO 46: Verbale di sopralluogo n. 2;
- ALLEGATO 47: Verbale di sopralluogo n. 3;
- ALLEGATO 48: Verbale di sopralluogo n. 4;
- ALLEGATO 49: Certificato di “Attestazione di Prestazione Energetica” (APE) redatto dal C.T.U. per l’immobile “1A”, censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino, Foglio n. 14, particella n. 1735, subalterno n. 2, con attestazione di invio dell’APE al Catasto Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana;
- ALLEGATO 50: Certificato di “Attestazione di Prestazione Energetica” (APE) redatto dal C.T.U. per l’immobile “2A”, censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino, Foglio n. 22, particella n. 1412, subalterno n. 2, con attestazione di invio

dell'APE al Catasto Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana;

- ALLEGATO 51: Certificato di “Attestazione di Prestazione Energetica” (APE) redatto dal C.T.U. per l'immobile “3A”, censito al N.C.E.U. del Comune di Noto, Foglio n. 411, particella n. 503, con attestazione di invio dell'APE al Catasto Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana;
- Documentazione fotografica intercalata nella “Relazione di consulenza tecnica”

Noto, li 22/01/2019

IL C.T.U.

ing. Giuseppe Allegra