

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONE MOBILIARE E IMMOBILIARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 208/2010 R.E.I.

CREDITORE

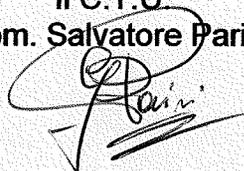
DEBITORI

GIUDICE DELL'ESEC.: DOTT. S. LEUZZI

C.T.U.: GEOM. SALVATORE PARISI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

II C.T.U.
Geom. Salvatore Parisi



20 GEN. 2011

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI - 7 FEB. 2011
IL CANCELLIERE
Dott. ss4

RELAZIONE DI CONSULENZA

Il sottoscritto geometra Salvatore Parisi con studio in Lentini Via Cerere N.° 29, nella qualità di C.T.U. nominato dall'ill.mo Magistrato dott. Salvatore Leuzzi con provvedimento del 04/11/2010, avuta legale conoscenza del mandato, dopo avere studiato i fascicoli della procedura ed individuato gli immobili pignorati, ha iniziato le operazioni per espletare l'incarico.

Preliminari

Allo scopo di verificare la documentazione catastale e dei Registri Immobiliari, la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della loro abitabilità, il sottoscritto ha intrapreso diverse attività che qui di seguito vengono in ordine riportate specificandone data, luogo e motivo facendo anche richiesta al Comune di Avola (vedi Doc. 3).

Data	Luogo	Motivo
04/11/2010	Siracusa	Tribunale per giuramento
22-11-2010	Avola	Presentazione Istanza al Comune di Avola e sopralluogo informale
01-12-2010	Siracusa - Catasto	Visure catastali ed estratto di mappa
12-01-2011	Avola	Sopralluogo formale in Via V. Brancati n. 20
12-01-2011	Avola	Ritiro documentazione al Comune di Avola

Durante l'espletamento delle predette attività, il sottoscritto, con avviso a mezzo lettera raccomandata A.R. del 28/12/2010, disponeva accesso sui luoghi per il giorno 12 Gennaio 2011.

Attraverso il controllo informatico sugli avvenuti recapiti delle raccomandate, nel sito di Poste Italiane, il sottoscritto è venuto a conoscenza, alcuni giorni prima del sopralluogo, che la raccomandata indirizzata ai debitori non era ancora stata recapitata; per cui, attraverso indagini sul territorio, ha potuto intercettare, telefonicamente, il padre del debitore, al quale, spiegati i motivi dell'ispezione e le

conseguenze di un mancato accesso, lo pregava di avvisare il figlio di farsi trovare sui luoghi alle ore 9,30 del giorno 12/01/2011.

Il 10 Gennaio 2011, veniva restituita, dal servizio postale, al mittente, per mancato recapito, la raccomandata dei debitori.

Giorno 12 Gennaio 2011, il sottoscritto, ugualmente, si è recato sui luoghi ed ivi ha trovato il debitore, signor -----, al quale ha consegnato la raccomandata non recapitata, facendosi firmare la ricevuta di avvenuto recapito; dopo, sono state svolte, regolarmente, le attività d'ispezione e rilevamento dei luoghi come da verbale d'accesso allegato.

Quindi, dopo avere espletato le operazioni sui luoghi, con la scorta della documentazione depositata in atti e quella acquisita sui luoghi e nei vari Uffici pubblici, il sottoscritto è in grado di presentare all'alta considerazione del Magistrato richiedente il presente rapporto che si compone di due parti.

La 1ª Parte è formata dal Cap. 1 (Individuazione e indicazione degli immobili pignorati); Cap. 2 (Descrizione dettagliata, condizioni statiche, di conservazione e dati metrici); Cap. 3 (Stato di possesso); Cap. 4 (Vincoli ed oneri giuridici); Cap. 5 (Pratiche edilizie e regolarità urbanistica); la 2ª Parte è formata dal Cap. 6 (Stima) e Cap. 7 (Conclusioni).

PARTE 1ª

Cap. 1

Individuazione ed indicazione degli immobili pignorati

Oggetto d'esecuzione immobiliare è un fabbricato sito in Avola, Via Vitaliano Brancati N.º20 (e non N.º 18 come riportato nell'atto di pignoramento) composto da un piano terra con sovrastante lastrico solare in proprietà indivisa ai coniugi -----, nato a ----- il ----- e -----, nata a ----- il -----; confina: a

Nord con la predetta Via, ad Est con casa di -----, a Sud con casa di -----
----- e ad Ovest con case dei signori -----, ----- e -----;
ad esso vi si arriva partendo dalla Piazza Umberto 1°, percorrendo il Corso
Garibaldi fino a superare il Largo Sicilia e l'edificio scolastico A. Caia, da qui,
girando a sinistra fino ad arrivare al civico 20 della Via Vitaliano Brancati.

Il fabbricato, in catasto è riportato al foglio 63 del Comune di Avola, particella 297
Sub. 1, categoria A/4 – classe 3ª – vani 4,5, Via Vitaliano Brancati N.° 6 – Piano
Terra e particella 297 sub. 2, lastrico solare, Via Vitaliano Brancati N.° 6 – Piano
primo.

La zona ove ricade la costruzione è posta a Sud del centro urbano di Avola
interessata da fabbricati realizzati tra gli anni cinquanta e sessanta del secolo
scorso con presenza di fabbricati abusivi, dopo, regolamentati con il piano di
recupero edilizio; essa è servita da scuole e centri commerciali, ma, utilizzata
maggiormente da fabbricati ad uso residenziale.

Cap. 2

Descrizione dettagliata, condizioni statiche, di manutenzione e dati metrici

2.1 Descrizione dettagliata

Al fabbricato vi si accede attraverso un portoncino d'ingresso che si apre sulla
Via Vitaliano Brancati N.° 20 e che dà direttamente in un ampio androne –
corridoio che disimpegna tutto l'appartamento; questo è composto di un ampio
vano adibito a soggiorno-cucina separato da un muretto basso, da questo si può
accedere al locale lavanderia ricavato all'interno di un cavedio; dal corridoio si può
accedere in un camerino, nel bagno e nella camera da letto, questi ultimi tre locali
prendono aria e luce dal cavedio anzidetto mediante finestre che si aprono su di
esso. Dall'androne d'ingresso si diparte una scala, a più rampe, che conduce al

piano terrazza ove esiste, oltre il torrino della scala, anche un ripostiglio ricavato nella parte più a Sud di essa.

L'appartamento è completamente ultimato al civile in tutte le sue parti, con pavimenti, a tappeto, in segato di marmo, fatta eccezione del bagno ove sono in gres ceramico a colori; le pareti dei vani sono intonacate e tinteggiate ad idropittura a colori; in particolare tutti i soffitti e le pareti del soggiorno – cucina, sono decorati con stucchi a disegni geometrici, che, opportunamente tinteggiati e colorati, insieme alle coloriture delle pareti, creano un ambiente di gradevole aspetto; le pareti del bagno sono rivestite, fino all'altezza di mt. 2,00 circa, con mattonelle in gres ceramico maiolicato a colori, mentre nella cucina è stata rivestita solamente la porzione di parete corrispondente al piano cottura; il bagno è munito di apparecchiature igienico - sanitarie e di vasca angolare; gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in alluminio preverniciato muniti di persiane ad ante regolabili dello stesso materiale; il portone d'ingresso è in metallo e vetri.

L'appartamento è dotato di impianti idrico, elettrico e di scarico sotto traccia ed allacciati alle rispettive reti pubbliche.

La parete esterna di prospetto, sulla Via V. Brancati, è intonacata e tinteggiata con pittura resino-plastica.

La scala che conduce al piano terrazza, sovrastante l'appartamento già descritto, ha le pedate rivestite con lastre di marmo botticino e le alzate con lastre di marmo rosso S. Agata ed è munita di ringhiera in ferro.

Dalla scala, mediante un serramento in ferro ad unica anta, si accede al lastrico solare ove è stato ricavato, nella parte più a Sud, come sopra detto, per tutta la larghezza del lotto, un ripostiglio con copertura a tetto spiovente in elementi

prefabbricati (termo-copertura); si notano altresì, a confine con il fabbricato del signor -----, i muretti di parapetto del cavedio su cui sono poggiati gli elementi di copertura sorretti da un telaio metallico posto in modo tale da consentire anche l'aerazione del cavedio, alcune lastre di copertura di questo sono del tipo traslucido per consentire anche il passaggio della luce.

La terrazza è completamente pavimentata con mattonelle in cemento e graniglia di marmo, essa è altresì dotata di ballatoio che si aggetta sulla pubblica via, anch'esso pavimentato con mattonelle in gres ceramico e munito di ringhiera in ferro di protezione.

2.2 **Condizioni statiche e stato di conservazione**

Il fabbricato, che sorge su un'area di sedime di mq. 107, fu realizzato negli anni cinquanta del secolo scorso con strutture portanti in muratura di conci arenarei mista ad elementi in cemento armato, il solaio è in latero cemento e ferro ad eccezione della copertura del vano scala e del ripostiglio che sono a tetto spiovente, realizzati con lastre prefabbricate (termo-copertura).

Non sono state riscontrate lesioni di alcun tipo che ne possano turbare l'equilibrio statico; l'appartamento, come oggi si trova e come lo stesso signor ----- dichiarava in sede di sopralluogo, è stato da recente ristrutturato; esso si presenta in buone condizioni di conservazione, fatta eccezione di alcune disfunzioni causate da umidità di risalita le quali hanno deteriorato tanto l'intonaco che la coloritura; dette disfunzioni, come riferiva l'esecutato, sono causate dal cattivo funzionamento dell'impianto di scarico (vedi foto n. 14).

2.3 **Dati metrici del fabbricato**

Qui di seguito si riportano i dati metrici relativi all'appartamento e precisamente le

superfici utili (Su) di ogni singolo vano con accessori diretti e le superfici non residenziali (Snr) delle pertinenze esclusive dirette e scoperte precisando che l'altezza utile tra pavimento e soffitto è mediamente di ml 3,05.

Piano	Locale	Su/mq	Snr/mq		Locale	Su/mq	Snr/mq
P. T.	Atrio	19,32		P. T.	Bagno	4,98	
P. T.	Cucina	9,79		P. T.	Cam.da letto	21,86	
P. T.	Soggiorno	16,72		P. 1°	Ripostiglio	10,21	
P. T.	Lavanderia	5,35		P. 1°	Ballatoio	4,64	
P. T.	camerino	8,77		P.1°	Terrazza	65,36	
Totale Superficie utile (Su)		=	Mq. 86,79				
Totale Sup. non resid. (Snr)		=	Mq. 80,21				

Pertanto la superficie utile dell'intero alloggio è di mq. 86,79, mentre quella delle superfici coperte e scoperte a 1° piano è di mq. 80,21.

E' stata altresì calcolata per il piano terra la superficie catastale imponibile e cioè quella a lordo dei muri e tramezzi.

Per il predetto calcolo è stato adottato lo stesso metodo che utilizza l'Agenzia del Territorio (procedura Docfa) per stabilire Reddito, classe e categoria, utilizzando il programma "Docfa" distribuito dal Ministero delle Finanze e da esso sono scaturiti i seguenti dati metrici (Doc. 6):

Ambiente di tipo "A" (vani e accessori comunicanti) = mq 107

Il programma restituisce una superficie virtuale imponibile denominata "Superficie catastale" di mq 107.

Cap. 3

Stato di possesso

Al momento dell'ispezione, il fabbricato era tenuto in uso dal signor -----

esecutato, insieme al suo nucleo familiare, come lo stesso dichiarava a verbale.

Cap. 4

Vincoli ed oneri

4.1 **Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

- a) Non sono emerse domande giudiziali;
- b) Non sono emersi atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura.
- c) Non sono emersi provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura**

ATTO GIUDIZIARIO del 16/04/2010– Rep. 1469/2010 - Tribunale di Siracusa –
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili – trascritto il
19/05/2010 R.G. n.°12248 e R.P. n. 8199 a favore -

contro

1. nato a il per la quota di ½ sull'appartamento
sito in Avola Via Vitaliano Brancati n. 6, P.T., in catasto riportato al foglio
63, p.la 297 sub. 1 e sul lastrico solare sito in Avola Via Vitaliano Brancati
n. 6, P.1°, in catasto riportato al foglio 63, p.la 297 sub. 2 ;
2. nata a il per la quota di ½
sull'appartamento sito in Avola Via Vitaliano Brancati n. 6, P.T., in catasto
riportato al foglio 63, p.la 297 sub. 1 e sul lastrico solare sito in Avola Via
Vitaliano Brancati n. 6, P.1°, in catasto riportat o al foglio 63, p.la 297 sub.
2 ;

4.3 **Vincoli ed oneri giuridici che non saranno cancellati dalla procedura**

Non sono emersi ne vincoli e ne oneri giuridici che non saranno cancellati
dalla procedura

4.4 **Informazioni per l'acquirente**

Il fabbricato attualmente non è in regola con le leggi urbanistiche, in esso sono presenti opere abusive per l'intero fabbricato; le predette opere, però, rientrando fra quelle annoverate dall'art. 13 della Legge 47/85 (legge sul condono edilizio) possono essere sanate ed i costi saranno quantificati al seguente Cap. 6; inoltre ancora il lotto su cui sorge il fabbricato ha una disponibilità edificatoria residua, pari all'intero 1° piano, essendo consentiti nella zona non oltre due piani fuori terra.

4.5 Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio

Alla data del 28/06/2010 gli immobili in oggetto si appartenevano a ----- nato a ----- il ----- e ----- nata a ----- il -----.

Ai predetti signori, gli immobili in oggetto erano così pervenuti:

Trascrizione N.° 1315/890 del 15/01/2007 nascente da atto di vendita notaio Leanza Marcello del 09/01/2007 a favore di -----, ----- e -----, ----- contro -----, ----- avente per oggetto:

- abitazione di tipo popolare in Avola Via Brancati N.° 20 P.T., vani 4,5, in catasto foglio 63 p.lla 297 sub. 1;
- lastrico solare in Avola Via Brancati N.° 20 a 1° piano, in catasto al foglio 63, p.lla 297 sub. 2.

Ai signori ----- gli immobili in oggetto erano così pervenuti:

Trascrizione N.° 12194/9820 del 05/09/1997 nascente da atto di vendita notaio Pensavalle Emanuele del 29/08/1997 a favore di ----- contro -----, -----, avente per oggetto:

- abitazione di tipo popolare in Avola Via Brancati N.° 6 P.T., vani 4,5, in catasto foglio 63 p.lla 297 sub. 1;

- lastrico solare in Avola Via Brancati N.° 6 a 1° piano, in catasto al foglio 63, p.lla 297 sub. 2.

A ----- gli immobili in oggetto erano così pervenuti:

Trascrizione N.° 1112/865 del 19/01/1976 nascente da successione per legge a favore di -----, -----, ----- (coniuge usufruttuario per 1/3) e contro l'eredità di ----- e deceduta il ----- (denuncia di successione n. ---- Volume ----), avente per oggetto, tra gli altri ½ di casa in Avola Via Brancati N.° 6 a piano terra e terrazza sovrastante senza indicazioni catastali.

Trascrizione N.° 14044/12197 del 11/09/1980 nascente da atto di donazione e divisione notaio Bellucci del 05/09/1980 a favore e contro ----- nato a --- ----- il -----, -----, nato a ----- il -----, -----, nato a ----- il ----- e -----, nata a ----- il ----- e contro ----- nato a ----- il -----; con il detto atto il signor --- ----- ha donato ai figli -----, -----, ----- e -----, fra gli altri:

la nuda proprietà di ½ di una casa in Avola Via Brancati N.° 6 a piano terra vani 3,5 con terrazza sovrastante in catasto foglio 63, p.lle 297 sub. 1 e 297 sub. 2.

Il donante si riserva l'usufrutto.

Con lo stesso atto i signori ----- dividono beni in comune e la signora ----- si è attribuita, fra gli altri:

casa in Avola Via Brancati N.° 6 Piano terra, vani 3,5 con terrazza sovrastante in catasto foglio 63 particella 297 sub.1 e particella 297 sub. 2.

Su ½ di detti immobili grava l'usufrutto a favore di -----.

N.B.: Il signor ----- è deceduto il -----.

Cap. 5

5.1 **Pratiche edilizie e regolarità urbanistica**

Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato non è in regola.

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Avola (Doc. 3) risulta esitata, con parere positivo, a favore dei coniugi ----- (precedenti proprietari) la licenza edilizia N.° 441 del 24/02/1971 relativamente ad un fabbricato di maggiore estensione, che comprende la porzione dell'immobile interessata dalla procedura.

Dall'esame dell'elaborato grafico (progetto), allegato alla Licenza di costruzione di cui prima, si evince il preesistente prospetto su cui esistevano due ampi accessi carrabili ed un portone d'ingresso laterale (si presume che il piano terra esistente fosse utilizzato a rimessa); il progetto prevedeva la modifica di tali aperture e la creazione di un portone d'ingresso centrale ed inoltre la sopraelevazione del primo e del secondo piano per creare all'interno di ogni uno di essi due appartamenti serviti dalla stessa scala e con accesso dal portone centrale di cui prima.

Gli allora titolari della Licenza edilizia, coniugi -----, nell'attuare le opere, invece di rispettare il progetto, divisero il lotto in due porzioni e realizzarono, nella parte competente la procedura, un appartamento a piano terra con sovrastante terrazza serviti dalla stessa scala e con ingresso indipendente dal resto del fabbricato; la distribuzione interna degli spazi venne realizzata, come oggi si trova, simile a quella del primo piano del progetto, e, alla data del 13/05/1975,

l'appartamento fu dichiarato al Catasto con forma e distribuzione degli spazi interni così come oggi si trova.

Si fa notare, che il Comune di Avola non ha trovato, nei propri archivi, il progetto originario, pertanto si sconosce la data di realizzazione del preesistente piano Terra, ma, non si esclude la sua esistenza perché, diversamente, la Commissione Edilizia non avrebbe approvato il progetto per la realizzazione delle modifiche al piano Terra e la sopraelevazione del solo primo piano; il secondo piano non venne approvato e, per tal motivo, si trova sbarrato nel progetto di cui il Comune ha rilasciato copia al sottoscritto.

Dalla stessa certificazione rilasciata dal Comune di Avola, si evince ancora:

“ In base al P.R.G. vigente, approvato con D. Dir. n.°425/DRU del 08/04/2003 e D.

Dir n.°565/DRU del 25/05/2004, la destinazione urbanistica è la seguente:

“ Zona Br3 “ , in detta zona si applicano le prescrizioni di cui all'art. 17 delle Norme Tecniche di attuazione del su indicato P.R.G., che testualmente così recitano:

- 1) La zona Br 1, 2, 3, 4, 5, 7 comprendono le aree normate dai piani di recupero ai sensi della L.R. 37/85 e dei quali mantengono i relativi parametri edificatori;*
- 2) In queste zone il P.P.R. si attua per intervento diretto mediante singola concessione. Sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni.*
- 3) La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq 5;*
 - Per lotti aventi una superficie non superiore a mq 120, la densità massima sarà di mc/mq 8 e l'altezza massima ml 8;*
 - Per lotti aventi una superficie superiore a 120 mq e non superiore a mq 200, il volume massimo consentito è di 1000 mc. fermo restando l'altezza massima di ml 8;*

- *Per lotti di superficie superiore a 200 mq, la densità massima sarà quella prevista per la zona di 5,00 mc/mq.*
- 4) *Numero massimo dei piani 2;*
- 5) *Altezza massima degli edifici mt. 8. E' ammessa la costruzione del torrino scala, ascensore oltre l'altezza massima;*
- 6) *Utilizzazione edilizia fondiaria fino a 1mq/mq;*
- 7) *Lotto minimo d'intervento, non definito;*
- 8) *Tipologia: - mantenimento delle tipologie esistenti. Per demolizione e ricostruzione o nuove costruzioni, sono ammesse le tipologie esistenti, blocchi aperti isolati o a schiera con divieto di cortili chiusi.*
- 9) *Distanza dal margine della strada: ammessa la edificazione sul filo stradale;*
- 10) *Distanza dai confini di lotto: ½ dell'altezza massima (minimo mt 5,00), salvo accordo convenzionato tra i confinanti per edificare in aderenza lungo il confine. Nel caso in cui preesistono fabbricati sui confini di lotto è ammessa la costruzione in aderenza.*
- 11) *Distanza tra i fabbricati: pari all'altezza massima dei fabbricati fronteggianti (minimo mt. 10).*

Alla luce di quanto certificato dal Comune di Avola e di quanto accertato sui luoghi, si può asserire quanto segue:

- 1) L'appartamento a piano Terra, essendo totalmente difforme al progetto approvato, è totalmente abusivo, ma, ricorrendo le condizioni di cui all'art. 13 della Legge 47/85, esso può essere regolarizzato previo esborso, in misura doppia, degli oneri di concessione.

2) L'area, oggi occupata dal lastrico solare, è edificabile in quanto in essa ricorrono le condizioni di piano relative alla zona di P.R.G. denominata "Zona Br 3" ove possono essere realizzati non oltre due piani fuori terra.

3) A secondo piano può essere realizzato il torrino della scala oltre l'altezza massima consentita che è di mt. 8 (quella attuale è di circa mt. 3,30).

Inoltre ancora, dalla certificazione rilasciata dal Comune di Avola, non sono emerse, per il fabbricato in questione, domande di condono edilizio.

I costi relativi alla regolamentazione del predetto immobile saranno quantificati e descritti al seguente Cap. 6. riguardante la stima.

5.2 **Abitabilità**

Non risulta essere stato rilasciato alcun certificato di abitabilità.

PARTE 2ª

Cap. 6

STIMA

6.1 **Criteri di stima**

Tenuto conto delle condizioni del fabbricato, della sua dislocazione rispetto al vicino centro storico, del mercato immobiliare del Comune di Avola, si è ritenuto opportuno procedere alla stima dei beni pignorati nel seguente modo:

- Per la stima dell'appartamento a piano terra, si procederà mediante la capitalizzazione del suo reddito netto annuo (Stima analitica) e detraendo dal suo valore venale tutti gli oneri per regolarlo dal punto di vista urbanistico;
- La stima del lastrico solare sarà fatta in funzione della sua potenzialità edificatoria.

Nella ricerca del reddito annuo ordinario ci si è avvalsi dei dati desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.), settore dell'Agenzia del Territorio di

Siracusa (Doc. 5) riferiti alla zona periferica C.da Quallaci o Gualleci e precisamente su Via Vitaliano Brancati - Codice di zona: D1; Microzona catastale n. 1, tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale.

Considerato:

- che la superficie virtuale lorda catastale è di mq 107;
- che l'Osservatorio del mercato immobiliare, per abitazioni civili di tipo economico e popolare (Categ. A/4), indica un canone di locazione mensile che oscilla tra il 1,8 e 2,7 €/mq di superficie lorda; dopo avere esperito un'indagine sul mercato immobiliare del luogo, n'è scaturito che per l'appartamento in questione, reso regolare ed abitabile, può essere adottato un canone mensile di €. 300,00 corrispondente a €/mq 2,8; tale parametro, leggermente superiore al valore massimo di locazione indicato dall'osservatorio O.M.I., trova giustificazione poiché trattasi di abitazione di recente ristrutturazione.

Pertanto il canone mensile anticipato e adottato è di €. 300,00.

6.2. Stima analitica dell'appartamento a piano terra

Per ottenere il reddito netto annuo (Bfl) è necessario accumulare a fine anno le varie mensilità con tasso d'interesse semplice legale del 1,5% (D.M. 07/12/2010 – G.U. n.°292 del 15/12/2010) con la seguente formula di matematica finanziaria:

$Bfl = C \times (12 + i \times t)$, dove

Bfl = Beneficio fondiario lordo posticipato; C = Canone mensile anticipato;

i = saggio d'interesse legale e t = scadenze mensili periodiche costanti riferite ad un anno = 78/12;

quindi sostituendo i valori alla formula precedentemente enunciata, si ha:

$Bfl = 300,00 \times (12 + 0,015 \times 78/12) = \text{€} . 3.629,25$ (Beneficio fondiario lordo posticipato)

Alla superiora somma vanno detratte le seguenti spese:

1. Quota di manutenzione, reintegrazione ed assicurazione:

pari al 7% del Bfl = €. 254,05

2. Imposte e tasse: pari al 12% del Bfl = €. 435,51

3. Amministrazione (spese condominiali e servizi):

pari al 13% del Bfl = €. 471,80

4. Sfiti ed inesigibilità: pari al 3% del Bfl = €. 108,88

Sommano le spese €. 1.270,24

5. Interessi nelle anticipazioni delle spese che

si considerano mediamente anticipate:

$\frac{1}{2} \times (\text{€} 1.270,24 \times 0,015) = \text{€} 9,53$

Somma delle spese + interessi = €. 1.279,77

Per calcolare il Beneficio fondiario netto (Bfn), saranno detratte dal Beneficio fondiario lordo (Bfl) le spese prima calcolate:

$Bfn = Bfl - \text{spese}$

$Bfn = \text{€} 3.629,25 - \text{€} 1.279,77 = \text{€} 2.349,48$ (Beneficio fondiario netto da capitalizzare).

Considerazioni sulla scelta del tasso di capitalizzazione (r)

Tenuto conto dei comodi e scomodi dell'immobile oggetto di stima, la sua ubicazione, la sua appetibilità commerciale, si ritiene congruo adottare un tasso di capitalizzazione pari al 2,70 %, per cui si ha un valore venale:

$Vv = Bfn : r = \text{€} 2.349,48 : 0,027 = \text{€} 87.017,78$ (Valore venale

dell'appartamento regolarizzato).

Equivalente ad €/mq 813,25.

6.2.1. Adeguamenti e correzioni alla stima del Piano Terra

Al superiore valore venale vanno detratte le spese per la regolamentazione urbanistica e per l'eliminazione delle cause e danni provocati dal cattivo funzionamento dell'impianto fognario così come segue.

6.2.1.1 Spese per la regolamentazione urbanistica del Piano Terra

Tali spese si articolano nelle seguenti voci:

Contributi di concessione in misura doppia, registrazione della Concessione Edilizia, parere sanitario, bolli e diritti di segreteria, oneri tecnici, certificato di abitabilità (quest'ultimo comporta per il suo rilascio, l'adeguamento degli impianti tecnologici e relativa certificazione ai sensi della legge 46/1990, pratica edilizia con relativi oneri tecnici e diritti comunali); quindi qui di seguito si riportano i presunti importi per tale regolamentazione:

- Contributo sul costo di costruzione, vedi scheda parametrica allegata (Doc. 7).

In misura doppia

2 x € 844,70.....= € 1.689,40

- Oneri di urbanizzazione relativi alla cubatura del piano terra il cui importo unitario oggi adottato dal Comune di Avola è di €/mc 3,31.

In misura doppia

Mq 107 x ml 3,30 = mc 353,10 (cubatura abusiva)

2 x (mc 353,10 x €/mc 3,31)= € 2.337,52

- Registrazione della Concessione Edilizia ai RR.II.= € 260,00
- Parere Sanitario= € 200,00
- Marche da bollo e diritti di segreteria = € 100,00
- Oneri tecnici = € 1.000,00
- Certificato di Abitabilità compresi tutti gli oneri tecnici,

Amministrativi e adeguamento impianti tecnologici certificati = €. 2.000,00

Totale delle spese presunte per la regolarizzazione urbanistica = €. 7.586,92

6.2.1.2 Spese per l'eliminazione delle cause e danni

Per la manutenzione straordinaria dell'impianto fognario, relative opere che ne derivano, compresi i ripristini degli intonaci ammalorati e relative tinteggiature, si stima un costo complessivo di €. 2.000,00.

6.3 Valore attuale dell'appartamento a Piano Terra

Al valore venale così come calcolato al precedente Cap. 6.2. vanno detratte le spese occorrenti per regolarizzare l'appartamento dal punto di vista urbanistico che ammontano ad €. 7.586,92 (Cap. 6.2.1.1) nonché le spese di riparazione (Cap. 6.2.1.2); quindi si ha il seguente valore finale:

€. 87.017,78 - (€. 7.586,92 + €. 2.000,00) = **€. 77.430,86 (Valore dell'appartamento a Piano terra).**

6.4 Stima del lastrico solare edificabile a 1° Piano

Tenuto conto che sul lastrico solare può essere edificato un appartamento simile a quello sottostante a piano terra, senza tener conto di eventuali esuberi di cubatura consentita poiché come già relazionato nel lotto possono essere edificati solo due piani fuori terra, per la stima dell'area edificabile si prende come base di riferimento il valore del potenziale appartamento che si può realizzare, tale valore si ritiene uguale a quello dell'appartamento a piano terra pari ad €.87.017,78.

Dato che l'area edificabile incide per il 20% sul valore dell'appartamento, si ha:

€. 87.017,78 x 0,20 = **€. 17.403,56 (Valore del lastrico solare suscettibile di sopraelevazione)**

6.5 Riepilogo Valore Finale del Compendio Pignorato

- Valore attuale dell'appartamento a piano terra€ 77.430,86

€. 87.017,78 x 0,20 = €. 17.403,56 (Valore del lastrico solare suscettibile di sopraelevazione)

6.5 **Riepilogo Valore Finale del Compendio Pignorato**

- Valore attuale dell'appartamento a piano terra€. 77.430,86
- Valore attuale del lastrico solare suscettibile di sopraelevazione€. 17.403,56

Valore finale del compendio pignorato = €. 94.834,42

Cap. 7

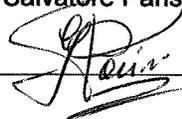
Conclusioni

Credo di avere dato esaurienti risposte ai quesiti posti dal G.E., pertanto, rassegno il mandato ricevuto e rimanendo a disposizione della S.V. ill.ma per qualsiasi ulteriore delucidazione, La ringrazio per la fiducia accordatami.

Siracusa/Lentini addì 20/01/2011.

Il C.T.U.

(geom. Salvatore Parisi)



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato "A" →; Elaborato grafico ed estratto di mappa catastale;
- Allegato "B" →; Reperti fotografici;
- Verbale di sopralluogo in carta resa legale;

Documenti:

- Doc. n.° 1 → Visure e planimetrie catastali;
- Doc. n.° 2 → Lettera di convocazione alle parti;
- Doc. n.° 3 → Richiesta e documenti rilasciati dal Comune di Avola;
- Doc. n.° 4 → Stralcio del P.R.G. di Avola e prescrizioni di piano;
- Doc. n.° 5 → Quotazioni O.M.I.;
- Doc. n.° 6 → Simulazione di accatastamento proc. Docfa;
- Doc. n.° 7 → Scheda parametrica;
- Parcella delle competenze.