

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Dott. Ing. FRANCA DI PIETRO

VIA RAITI N° 52

96010 SORTINO (SR)

Telefax: 0931/953256

Cell. 3394955818

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. U. Dr.ssa Maria Cristina Di Stazio

U. L. R. G. N. 153/2011

RELAZIONE INTEGRATIVA PROCEDURA DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

Creditore procedente: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PACEINO

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PACEINO

con l'avv.to *[firma]*

Debitori:

~~[testo cancellato]~~

~~[testo cancellato]~~

Intervenuti:

~~[testo cancellato]~~

con l'avv.to *[firma]*



RELATORE :

Dott. Ing. FRANCA DI PIETRO



SOMMARIO

RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	2
CRITERIO DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI ABUSIVI E NON SANABILI	3
IMMOBILI UBICATE IN TERRITORIO DI PACHINO, LOTTO 5	3
IMMOBILI UBICATE IN TERRITORIO DI PACHINO LOTTO 6	5
IMMOBILI UBICATE IN TERRITORIO DI PORTOPALO DI CAPO PASSERO, LOTTO 8	6
CONCLUSIONI	7

CRITERIO DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI ABUSIVI E NON SANABILI

In base alle disposizioni del Tribunale di Siracusa se un immobile è totalmente abusivo, si individua il valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementato del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già smesso o, nel caso in cui non sia stato smesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni.

IMMOBILI UBICATE IN TERRITORIO DI PACHINO, LOTTO 5

Il lotto n° 5 è costituito dal terreno individuato al N.C.T. del comune di Pachino al foglio 26 con la particella 60. All'interno del terreno è stato costruito un fabbricato individuato con la lettera "PP" senza i necessari titoli edilizi, e insanabile.

Il terreno "P" individuato con la particella 60 ha una superficie complessiva di novemilaseicentossanta metri quadrati (9670,00 m²) decurtato dell'impronta dell'edificio realizzato di 109 metri quadrati.

Il più probabile valore di mercato è pari ad € 3,00 x (9670-109) = € 28.583,00

L'unità immobiliare "PP" ha un'impronta di 109 mq ed una superficie



commerciale di 87,63 mq.

I lavori di demolizione del fabbricato consistono in:

- o Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito extraurbano, con superfici laterali totalmente libere, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello in sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte.
- o trasporto di materie provenienti dalle demolizioni alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori.
- o Oneri della sicurezza.

Il valore della demolizione del fabbricato è di € 3.000,00 comprensivo degli oneri della Sicurezza.

Per calcolare il valore dell'area di sedime del fabbricato "PP", viene utilizzato il valore del terreno individuato con la particella 60, ossia € 3,00*109,00= € 327,00

Per individuare il valore locatizio del bene è stato utilizzato il valore in base al mercato locale delle locazioni, inteso come libero mercato, relativamente ad immobili presenti nella stessa zona ed aventi medesime caratteristiche, stabilendo il fitto mensile che potrebbe essere realizzato per l'immobile in questione, considerato in stato di normale produttività, si è fatto riferimento, sempre, alla banca dati "dell'Agenzia delle Entrate-OMI", relativo ai canoni di locazione d'immobili simili ubicati nella stessa zona di quelli oggetto di causa, per gli immobili a destinazione abitativa. Applicando tale metodologia estimativa, si ha: canone di locazione: 1,5 €/mq2 * mese R lordo= 1,5*87,63*12= € 1.577,34; considerando che per l'immobile in oggetto non è presente un ordine di demolizione il valore locativo viene moltiplicato per 10 anni, cioè: € 1.577,34*10= € 15.773,4 (stima valore locatizio).

Per determinare il valore di stima del fabbricato si sottrae il valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementato del valore locatizio, cioè: € 327,00-3.000,00+15.773,4= € 13.100,4 (valore locatizio del bene per un



mercato locale delle locazioni, si è fatto riferimento, sempre, alla banca dati "dell'Agencia delle Entrate-OMI", relativo ai canoni di locazione d'immobili simili ubicati nella stessa zona di quelli oggetto di causa, per gli immobili a destinazione magazzino. Applicando tale metodologia estimativa, si ha: Canone di locazione: $1,1 \text{ €/m}^2 \cdot \text{mese} \cdot \text{lordo} = 1,1 \cdot 54,95 \cdot 12 = \text{€ } 725,34$; considerando che per l'immobile in oggetto non è presente un ordine di demolizione il valore locativo viene moltiplicato per 10 anni, cioè: $\text{€ } 725,34 \cdot 10 = \text{€ } 7.253,4$ (stima valore locativo).

Per determinare il valore di stima del fabbricato si somma il valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementato del valore locativo, cioè: $\text{€ } 73,00 - 2.500,00 + 7.253,4 = \text{€ } 4.826,4$ (valore locativo del bene per un periodo di dieci anni).

Il valore locativo del fabbricato è € 4.826,4

Il valore complessivo al netto della decurtazione del CESPITE 6 è di € $1.551 + 4.826,4 = \text{€ } 6.477,4 \approx \text{€ } 6.500,00$ (euro seimilacinquecento/00).

IMMOBILE UBICATO IN TERRITORIO DI PORTOPALO DI CAPO PASSERO, LOTTO 8

Il lotto 8 è costituito dal terreno censito al N.C.T. del Comune Di Portopalo Di Capo Passero al foglio di mappa 40 particelle 619 ("T") e fabbricato ubicato all'interno del terreno "TT", il fabbricato è insanabile inoltre si trova in pessime condizioni manutentive e statiche, quindi dovrà essere demolito.

Le opere consisteranno nella demolizione vuota per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito extraurbano, con superfici laterali totalmente libere, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello in sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte. Rimozione di opere in ferro, quali ringhiere, grate, cancelli, compresi l'accatastamento del materiale utilizzabile ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta. Rimozione e smaltimento cementi. Trasporto di materie provenienti dalle demolizioni alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori. Oneri della



sicurezza. Il costo di demolizione dell'immobile è di € 3.000,00.

- o Per calcolare il valore dell'area di sedime del fabbricato "TT", viene utilizzato il valore del terreno individuato con la particella 619, ossia € $3,00 * 120 = € 360,00$
- o considerando che per l'immobile in oggetto non è presente un ordine di demolizione il valore locativo viene moltiplicato per 10 anni, tenuto conto dello stato di fatto dell'immobile il valore locativo mensile è di € 40,00 cioè: € $40 * 12 * 10 = € 4.800,00$ (stima valore locativo per dieci anni).
- o Per determinare il valore di stima del fabbricato si somma il valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementato del valore locativo, cioè: € $360 - 3.000,00 + 4.800,00 = € 2.160,00$ (valore locativo del bene per un periodo di dieci anni).
- o Il valore del terreno individuato con la particella 619 è di € $3,00 * (6110 - 120) = € 17.970,00$
- o Il valore complessivo al netto della decurtazione del CESPITE 8 è di € $17.970,00 + 2.160,00 = € 20.130 \approx € 20.000$ (euro ventimilaeuro/00).

CONCLUSIONI

Il valore complessivo al netto della decurtazione del CESPITE 5 è di € 42.000,00 (euro quarantaduemilaeuro/00).

Il valore complessivo al netto della decurtazione del CESPITE 6 è di € 6.500,00 (euro seimilacinquecento/00).

Il valore complessivo, al netto delle decurtazioni del Lotto 8 è di € 20.000,00 (euro ventimilaeuro/00).

Con quanto innanzi esposto il sottoscritto ritiene di aver adeguatamente espletato il mandato conferitole dall'Illmo C.O.T. Dott.ssa Cristina Maria Stazio.

La sottoscritta ringrazia per la fiducia e accordatale e rassegna la presente relazione integrativa di consulenza tecnica d'ufficio.

(Il CTU Dott. Ing. Franca Di Pietro)

