

-superficie utile: mq. 352,00

Il valore, quindi, dell'immobile è stato calcolato effettuando una stima per via analitica e una con metodo sintetico.

METODO SINTETICO:

Sulla base delle informazioni assunte presso le agenzie immobiliari site a Piazza Armerina e dalla ricerca dei parametri di mercato del luogo, si è accertato che il valore medio di mercato, riferito al metro quadrato di superficie, praticato per compravendite di unità immobiliari adibite a civile abitazione nella zona e tenendo conto dello stato di manutenzione, degli accessori e delle finiture dell'immobile stesso, si sono ottenuti i seguenti valori unitari di mercato:

N.	AGENZIA IMMOBILIARE	TELEFONO	VALORE UNITARIO
1	Osservatorio dei valori immobiliari	Agenzia del territorio	€/mq 400,00
2	Piazza Caduti Lavoro, 1 Piazza Armerina		€/mq 380,00

Media dei valori €/ mese 307,00

In definitiva si ha:

N.	Descrizione	Estensione	Valore unitario	Importo Stimato
1	Magazzino Deposito	352,00 m ²	400,00 €/m ²	€. 140.800,00

Il risultato così ottenuto identifica il probabile prezzo unitario da applicare al bene da valutare, secondo il metodo sintetico.

V. ITALO GRANATO	Nome File	C.R.I.A.S. ve
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	

15

METODO ANALITICO:

si applica la seguente formula:

$$V = \frac{R_N}{r}$$

Dove V = valore dell'immobile

R_N = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione, che per investimenti simili, si considera un coefficiente di rischio avente un tasso del 4%.

CALCOLO DEL REDDITO NETTO

$$R_N = \text{Reddito lordo} - \text{spese}$$

CALCOLO DEL REDDITO LORDO

Il reddito lordo si identifica nel canone di locazione annuo calcolato sulla base di un canone mensile calcolato in base alle superfici sopra identificate per metro quadrato di superficie dell'u.i. al mese. Pertanto si ha:

N.	DESCRIZIONE	ESTENSIONE	CANONE MENSILE PER MQ.	CANONE LORDO ANNUO
1	Magazzino deposito	352,00 m ²	1,65 €/m ² xmese	€ 7.966,00

CALCOLO DELLE SPESE

Le spese da considerare che restano a base delle detrazioni sono: di manutenzione; per servizi; per assicurazioni; per ammortamento; per amministrazione; per imposte e tasse.

Considerando, in debito conto, le spese di manutenzione, visto lo stato conservativo dell'immobile, e le spese di assicurazione, nonché considerando una percentuale in complessivo un ammontare di spese pari al 30% del reddito lordo su tutte le voci sopra elencate, si avrà:

$$\text{Spese} = 30\% * € 7.966,00 = € 2.390,00$$

V. ITALO GRANIATO	Nome File:	C.R.I.A.S. vc
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	

16

$$R_N = C_{\text{canone annuo}} - S_{\text{pese}} = \text{€. 7.966,00} - \text{€. 2.390,00} = \text{€. 5.576,00}$$

$$\text{Da cui il valore di mercato del bene: } V = \frac{\text{€. 5.576,00}}{4,00\%} = \text{€. 139.400,00}$$

Pertanto dai due metodi di valutazione effettuato si ottiene un valore medio pari a

$$V_{\text{mercato}} = \frac{V_{\text{Analitico}} + V_{\text{Simetico}}}{2} = \frac{\text{€. 140.800,00} + \text{€. 139.400,00}}{2} = \text{€. 140.100,00}$$

Si ribadisce ancora una volta che tale valore viene ottenuto tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile.

G - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

In base alle ricerche eseguite dal sottoscritto CTU presso l'ufficio tecnico del comune di Piazza Armerina è risultato quanto di seguito esposto.

Il fabbricato condominiale ubicato in Piazza Armerina alla via Italo Granato, di cui l'immobile pignorato fa parte, è stato costruito sul lotto di terreno, censito al FG 125 part.lla 708 e 709, in forza di Concessione Edilizia n. 77 del 14.12.1987. Tale Concessione fu rilasciata ai sigg.

nato a Piazza Armerina il

a Salerno il

e

nata a Piazza Armerina il

Il progetto, redatto per un lotto di terreno ricadente in zona omogenea B3 del P.R.G., come risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica, prevedeva un piano scantinato contenente n.7 autorimesse, n.5 locali per deposito e un ripostiglio condominiale.

V. ITALO GRANATO	Nome File	C.R.I.A.S.
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	

Successivamente, con atto di vendita e permuta stipulato in data 27.06.1988, con rep.n.43387 racc.n.9607, la

acquista dai suddetti proprietari e titolari di Concessione edilizia. Dagli atti si ha notizia di una C.E. n.170 del 12.11.1988, che però non è stata reperita presso gli archivi dell'ufficio tecnico comunale. Nell'anno 1989, fu presentato un progetto di variante e venne rilasciata relativa concessione edilizia n.47 del 15.05.1989 con la quale si trasferì la Concessione edilizia alla nuova società proprietaria.

Infine, in data 10.02.1990 il comune di Piazza Armerina rilasciò Concessione edilizia di conformità n. 9 alla società e

ai sensi dell'art.15 della L.47/85 alle C.E. n.77 del 14.12.1987, C.E. n.170 del 12.11.1988 e C.E. n. 47 del 15.05.1989. Con quest'ultima si riprodusse l'assetto definitivo del fabbricato, che è conforme alla situazione attuale trovata anche dal sottoscritto in sede di operazioni peritali.

Della documentazione citata si allegano copie delle Concessioni Edilizie, degli elaborati grafici del piano cantinato reperite, note di trascrizione, atto di vendita e permuta.

G.1 - VERIFICA DI IRREGOLARITÀ EDILIZIE RISCOstrate.

Dalle ispezioni eseguite si rileva che l'immobile pignorato risulta conforme a quanto previsto nell'ultima Concessione edilizia e corrispondente alla planimetria catastale. Tuttavia si rileva anche l'esistenza di un tramezzo a chiusura di una piccola porzione dell'immobile, realizzata in assenza di comunicazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85. Poiché si tratta di una semplice comunicazione a titolo gratuito, l'abuso non è soggetto a sanatoria con versamento di oblazioni, bensì ad una semplice sanzione amministrativa. Come prescrive l'art. 26 della L. 47/85, la

OSM

V. ITALO GRANATO	Nome File	C.R.I.A.S. VS
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	

18

sanzione sarà pari a 1/3 della sanzione prevista dall'art. 10 (sanzioni per mancata presentazione di autorizzazione edilizia), che a sua volta è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere e comunque non inferiore a € 258,23. Nel caso in esame, visto il trascurabile aumento di valore dell'immobile per il tramezzo realizzato, la sanzione prevista è quella minima sopra riportata.

G.2 - PROCEDURE E SPESE CON CUI LE IRREGOLARITÀ EDILIZIE RISCONTRATE POSSONO ESSERE EVENTUALMENTE SANATE.

La procedura, in questi casi è la presentazione di un progetto in sanatoria ex art. 13 L 47/85.

CONCLUSIONI

Dai sopralluoghi effettuati, dalle indagini eseguite si è rilevato sinteticamente quanto segue:

- A. L'immobile pignorato è un magazzino deposito sito in Piazza Armerina alla via Italo Granato, snc, censito al FG 125 part.IIa 708 sub 22, di proprietà dell'esecutato, sig.
- B. Sull'immobile non insistono vincoli, oneri o formalità;
- C. L'immobile è attualmente occupato dalla ditta dei figli del debitore che lo usa come magazzino e deposito materiali e attrezzi, nonché ricovero mezzi, a titolo gratuito, senza alcun contratto di locazione;
- D. Il valore stimato per l'immobile è pari a €. 140.000,00;

Ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, il sottoscritto rassegna la presente consulenza tecnica d'ufficio, che si compone di n. 18 pagine e degli allegati indicati in calce, ringraziando la S.V. della fiducia accordatami, e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione dovesse necessitare.

V. ITALO GRANATO	Nome File	C.R.I.A.S. v.c.
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

- documentazione fotografica (n. 9 fotografie);
- Visura storica, stralcio di mappa e planimetria catastale;
- Visura di aggiornamento presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna, rispetto alla relazione notarile;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Concessioni edilizie corredate di elaborati di progetto;
- certificati di inesistenza vincoli (Soprintendenza ai BB.CC.AA. e Isp.to Rip.le per le Foreste di Enna);
- Verbale di sopralluogo (n. 1);
- Note fax e note racc. A/R del C.T.U. di invito alle operazioni peritali ed istanze di richiesta documenti presso gli enti;
- Comunicazione dell'amministratore condominiale di non esistenza del regolamento condominiale.

Letta e confermata, viene sottoscritta.

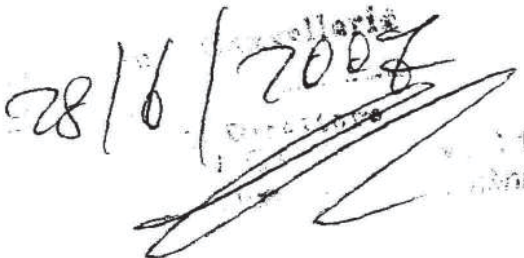
Enna, 27.06.2007

IL C.T.U.
Dott. Ing. Alessandro Scalfò



[Handwritten signature]

28/6/2007



V. ITALO GRANATO	Nome File	C.R.I.A.S.
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	VS

CONDOMINIO "ITALO GRANATO"
VIA ITALO GRANATO 2
94015 PIAZZA ARMERINA

L'amministratore

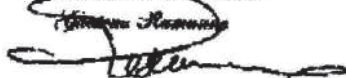
Egr. Sig

94015 PIAZZA ARMERINA

In merito alla Sua richiesta di avere copia del Regolamento condominiale del condominio di via Italo Granato s.n.c. ove la S.V. è comproprietaria di una Unità Immobiliare, le comunico che il condominio ha adottato fin dalla sua origine le tabelle millesimali per la ripartizione delle spese straordinarie e di esercizio ma non è fornito di Regolamento condominiale, per cui ogni comportamento dei Sigg. Condomini è demandato al rispetto del Codice Civile e delle norme sancite dalla Suprema Corte di Cassazione e sentenze varie fatte valere in Italia.

Distinti saluti

L'amministratore



Piazza Armerina A. 20.06.2007

Via Papa Roncalli n.55
94015 PIAZZA ARMERINA

21

Scegli

AGGIUNGI QUESTA PAGINA AL TUO MENU

Novità Documentazione Servizi Software Modulistica Agenzia Posta

agenzia del Territorio

>> Qualità ed equità <<

me > Servizi > Osservatorio Immobiliare > Valori Immobiliari > Pubblicazioni OMI > a libera accesso > Banca dati delle quotazioni immobiliari >

banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione

Anno: 2006 Semestre: 2

Provincia: ENNA
 Comune: PIAZZA ARMERINA
 Località/zona: Centrale/PIAZZA GEN.CASCINO-VIA MUSCARA-
 Codice di zona: E1
 Microzona catastale n.: 1
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori				
		Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)	
Abitazioni civili	OTTIMO	Min	700	L	2,9	L
		Max	900		3,7	
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	Min	600	L	2,4	L
		Max	800		3,3	
Autorimesse		Min	350	L	1,4	L
		Max	450		1,9	
Box		Min	350	L	1,4	L
		Max	450		1,9	

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Nuova interrogazione

Stampa

Legenda

22

TRIBUNALE DI ENNA
(SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

OGGETTO:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE:

C

DEBITORE:

ALLEGATO: **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

STUDIO TECNICO

Ing. Alessandro SCELFO

Via Pergusa n. 102 - 94100 ENNA

Tel - fax 0935 24 884 - cell. +39 320 166 87 11

e-mail: alescelfo@libero.it

N. R. E.

n. 36/06

PROX UDIENZA:

DATA CONSEGNA:

GIU 2007

NOTE

IL GIUDICE ISTRUTTORE :

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

dott. ing. Alessandro SCELFO

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ENNA n. 584



APPROVAZIONI E VISTI :

UB



FOTO N. 1 - PIAZZA ARMERINA - V. ITALO GRANATO. Prospetto esterno edificio.

DE LA PROVINCIA DI ENNA
ALESSANDRO
N. 184 - Sez. A
8/10/06

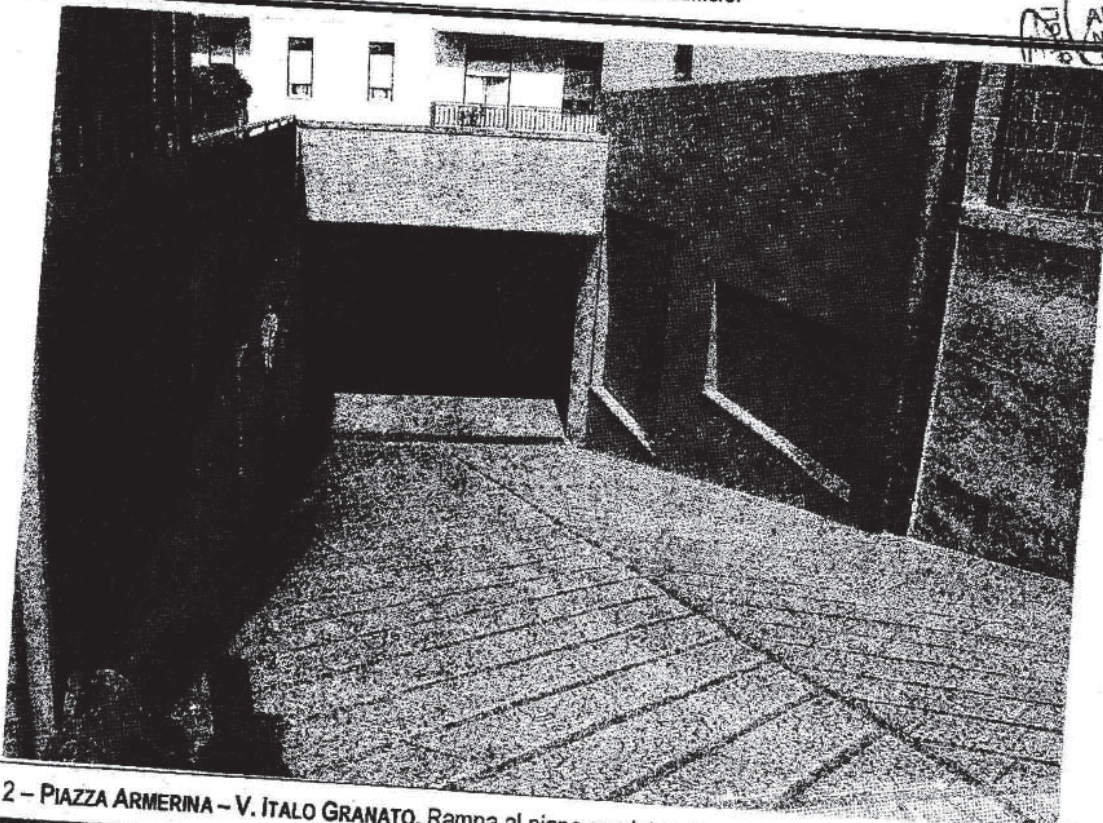


FOTO N. 2 - PIAZZA ARMERINA - V. ITALO GRANATO. Rampa al piano seminterrato.

IMMOBILE V. I. TGRANATO, SN Nome File

Piazza Armerina

A

26

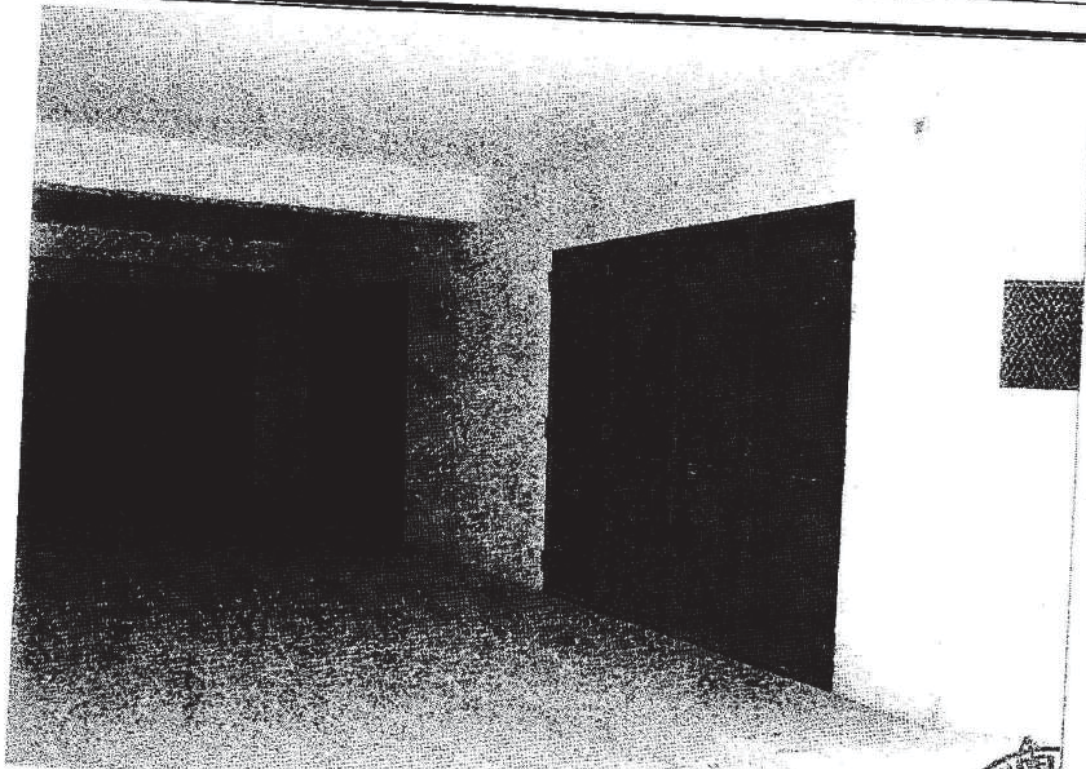


FOTO N. 3 - PIAZZA ARMERINA - V. ITALO GRANATO. piano seminterrato.



FOTO N. 4 - PIAZZA ARMERINA - V. ITALO GRANATO. piano seminterrato Rampa inclinata.

IMMOBILE V. I. TGRANATO, 5N

Nome File *

Piazza Armerina

B

25



FOTO N. 5 - PIAZZA ARMERINA - V. ITALO GRANATO. Interno dei locali verso il lato rampa

PROVINCIA DI ENNA
D. S. G. E. I.
ALESSANDRO
N. 584 S. E. A.



FOTO N. 6 - PIAZZA ARMERINA - V. ITALO GRANATO. Interno dei locali

IMMOBILE V. I. TGRANATO, SN

Nome File:

Piazza Armerina

C
26



FOTO N. 7 - PIAZZA ARMERINA - V. ITALO GRANATO. Interno dei locali. WC sullo scorcio.

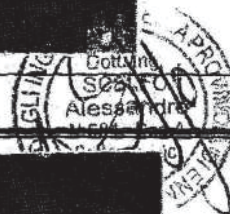


FOTO N. 8 - PIAZZA ARMERINA - V. ITALO GRANATO. Interno dei locali verso il lato prospetto principale.

IMMOBILE V. I. TGRANATO, SN

Nome File: _____

Piazza Armerina

D

2A

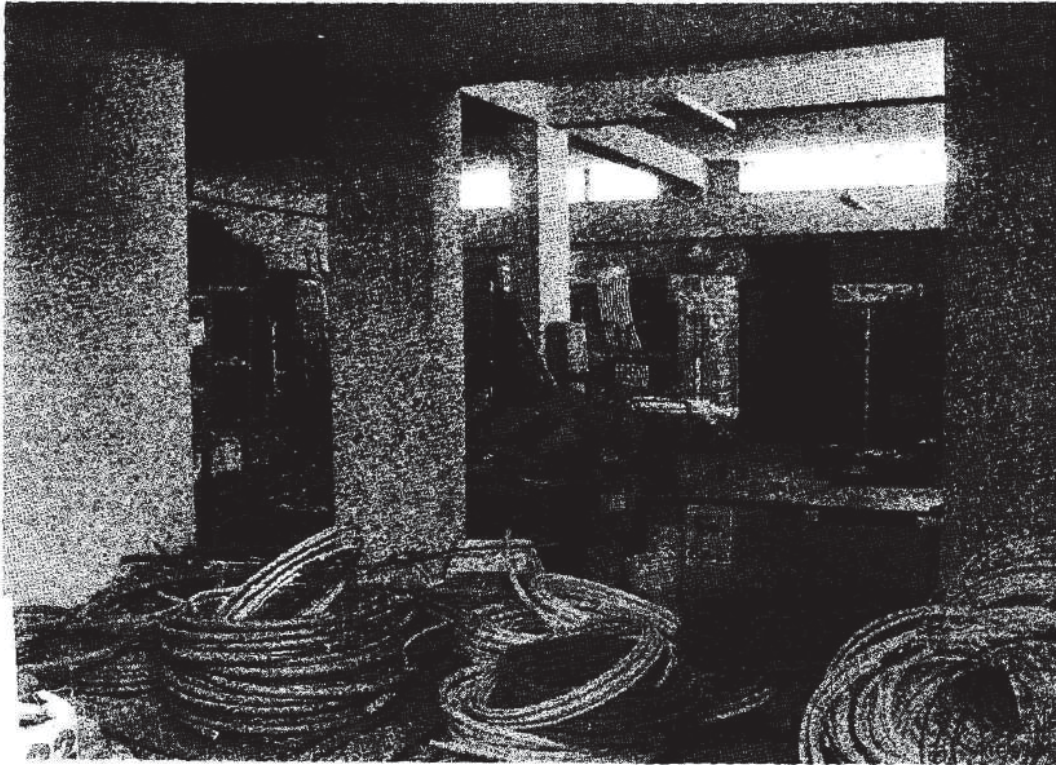


FOTO N. 9 - PIAZZA ARMERINA - V. ITALO GRANATO. Interno dei locali. Sullo sfondo tramezzatura creata senza comunicazione ai sensi - art 9 LR 37/85.