

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**Seconda sezione civile**  
**Esecuzioni immobiliari**

Procedimento n. **217/2018 RG** - G.E. dott.ssa **CONCITA CULTRERA**

**CREDITORE:**

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.**

**DEBITORE:**



**OGGETTO DEL PROCEDIMENTO:** Espropriazione immobiliare post L. 80

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

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



## 1) - GENERALITA'

In data 06/07/2018 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 12/07/2018.

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima, riportati negli atti del procedimento 217/2018 risultano essere:

- *Edificio sito in Rosolini, via Giovanni Maltese n. 111, composto a pianterreno da un vano garage esteso metri quadri quindici circa, quattro vani ed accessori, a primo piano da cinque vani ed accessori ed a secondo piano da casotto copri scala ed annessa terrazza, confinante con la via E. Toti e con la proprietà Ricca o suoi aventi causa. Censito nel C.F. del Comune di Rosolini al foglio 30, particelle:*
  - 613 sub 1 (ex 599 sub 1), via Giovanni Maltese, piano T, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5;
  - 613 sub 2 (ex 599 sub 2), via E. Toti, piano T, cat. C/6, cl. 3, mq 15;
  - 613 sub 3 (ex 599 sub 3), via Giovanni Maltese n. 111, piani 1-2, cat. A/3, cl. 3, vani 6;gli immobili sopraelencati risultano essere di proprietà dei sigg.

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**"), delle planimetrie ("**ALLEGATI n. 4-5-6**") e delle iscrizioni e trascrizioni immobiliari negli ultimi vent'anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento ("**ALLEGATI n. 7-8-9-10-11-12-13-14-15**").

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. 2 lotti funzionali, comprendenti tutte le unità immobiliari pignorate, 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 Rosolini, via Giovanni Maltese, 111, piano terra, censita al NCEU del Comune di Rosolini (SR), al foglio 30, particella 613, sub 1, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, RC Euro 468,68
- Quota parte (da considerarsi in fase di stima pari al 50%), relativa all'unità immobiliare sopraccitata, dell'ingresso a piano terra, del vano scala, che da piano terra permette l'accesso ai piani primo e secondo, e dei locali e della terrazza a secondo piano;
- Unità immobiliare non residenziale sita in Rosolini, via Enrico Toti, 1, piano terra, censita al NCEU del Comune di Rosolini (SR), al foglio 30, particella 613, sub 2, cat. C/6, cl. 3, mq 15, RC Euro 68,17

LOTTO FUNZIONALE n. 2, comprendente l'immobile identificato con la sigla "2A", costituito dalla seguente unità immobiliare:

- Unità immobiliare di civile abitazione sita in Rosolini, via Giovanni Maltese, 111, piano primo, censita al NCEU del Comune di Rosolini (SR), al foglio 30, particella 613, sub 3, cat. A/3, cl. 3, vani 6, RC Euro 511,29
- Quota parte (da considerarsi in fase di stima pari al 50%), relativa all'unità immobiliare sopraccitata, dell'ingresso a piano terra, del vano scala, che da piano terra permette l'accesso ai piani primo e secondo, e dei locali e della terrazza a secondo piano.

Con lettera del 26/07/2018 ("ALLEGATO n. 16"), spedita tramite P.E.C. furono richieste al Dirigente del Settore n. 10 – Urbanistica - Edilizia Privata - Gestione del Patrimonio del Comune di Rosolini, 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", delle visure catastali storiche e delle planimetrie degli immobili; si allegò inoltre copia della nota di trascrizione n. 138 del 21/07/2006, Registro generale n. 20330, Registro particolare n. 11040, relativa alla Concessione Edilizia in Sanatoria, rep. n. 67/2006 del 13/07/26, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rosolini ai signori, ciascuno proprietario per la quota di 1/5,

per l'immobile sito nel Comune di Rosolini, via G. Maltese, angolo via E. Toti, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini al foglio 30, particella 599.

In data 20/09/2018 il Dirigente del Settore n. 10 – Urbanistica - Edilizia Privata - Gestione del Patrimonio del Comune di Rosolini, consegnò, brevi manu, al sottoscritto C.T.U., presso l'UTC del Comune di Rosolini:

- n. 1 copia, completa degli elaborati tecnici, della Concessione Edilizia in sanatoria n. 67/2006 (**"ALLEGATO n. 17"**), con cui il Sindaco del Comune di Rosolini dispose, in data 06/07/2006, il *"rilascio a favore di*

*dell'edificio interamente abusivo, destinato a civile abitazione, ubicato nel Comune di Rosolini in via G. Maltese angolo via E. Toti, insistente su di un lotto della superficie di mq 127,14 e composto da un piano terra destinato a civile abitazione ad esclusione di un vano destinato a garage; un piano primo destinato a civile abitazione; un piano copertura, dove oltre al vano copri scala vi insistono due vani, uno destinato a sgombero e l'altro destinato*



*a lavanderia. La copertura di quest'ultimo piano è in c.a. L'opera è censita in Catasto al foglio 30 p.lla 599*”;

- risposta prot. gen. n. 26300 del 20/09/2018 (“**ALLEGATO n. 18**”), alla nota del C.T.U., da cui si legge “*non risulta rilasciata certificazione di agibilità e/o uso per il sopradetto immobile e non risulta presentata richiesta per il rilascio della medesima certificazione*”.

Dal confronto tra la Concessione Edilizia in sanatoria n. 67/2006 del 06/07/2006 (“**ALLEGATO n. 17**”), completa degli elaborati grafici, consegnata dal Comune di Rosolini al C.T.U., le visure catastali storiche (“**ALLEGATI n. 1-2**”), le planimetrie catastali (“**ALLEGATO n. 4-5**”) ed i rilievi effettuati dal sottoscritto in sede di sopralluogo (“**Tav. n. 1 – Immobile “1A” – Piano terra**” e “**Tav. n. 3 – Immobile “1A” – Piano secondo**” ), si evince che:

- l'unità strutturale risulta essere munita di Regolare Concessione edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Rosolini, C.E. in Sanatoria n. 67/2006;
- il piano terra dell'immobile è conforme agli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria n. 67/2006, a meno di piccole modifiche interne inessenziali; in quanto non risultano modificati i valori del volume e della superficie utile dello stesso piano;
- il piano secondo dell'immobile, ossia il piano copertura, è conforme alla C.E. in sanatoria n. 67/2006, a meno di una parte del terrazzo (una superficie di mq 16,58), che è stata tamponata e chiusa superiormente; in base ad informazioni fornite dall'U.T.C. di Rosolini, tale abuso può essere sanato, in seguito a richiesta della proprietaria, per una superficie fino al 15% della superficie di piano (quest'ultima circa 128 mq), al costo di €. 25,00/mq;
- l'immobile non risulta essere dotato del Certificato di Abitabilità/Agibilità.

Dal confronto tra la Concessione Edilizia in sanatoria n. 67/2006 del 06/07/2006 (“**ALLEGATO n. 17**”), completa degli elaborati grafici, consegnata dal Comune di Rosolini al C.T.U., la visura catastale storica (“**ALLEGATO n. 3**”), la planimetria catastale (“**ALLEGATO n. 6**”) ed i rilievi effettuati dal sottoscritto in sede di sopralluogo (“**Tav. n. 2 – Immobile “2A” – Piano primo**” e “**Tav. n. 3 – Immobile “2A” – Piano secondo**” ), si evince che:

- l'unità strutturale risulta essere munita di Regolare Concessione edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Rosolini, C.E. in Sanatoria n. 67/2006;
- il piano primo dell'immobile è conforme agli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria n. 67/2006, a meno di piccole modifiche interne inessenziali; in quanto non risultano modificati i valori del volume e della superficie utile dello stesso piano;



- il piano secondo dell'immobile, ossia il piano copertura, è conforme alla C.E. in sanatoria n. 67/2006, a meno di una parte del terrazzo (una superficie di mq 16,58), che è stata tamponata e chiusa superiormente; in base ad informazioni fornite dall'U.T.C. di Rosolini, tale abuso può essere sanato, in seguito a richiesta della proprietaria, per una superficie fino al 15% della superficie di piano (quest'ultima circa 128 mq), al costo di €. 25,00/mq;
- l'immobile non risulta essere dotato del Certificato di Abitabilità/Agibilità.

Nel corso dell'incarico è stato effettuato n. 1 sopralluogo, come appresso specificato:

Sopralluogo n. 1: è stato effettuato in data 25/10/2018 presso l'unità strutturale, sita in Rosolini, via Giovanni Maltese, 111, piani terra, primo e secondo; con lettera spedita via PEC il 24/10/2018 (“**ALLEGATO n. 19**”), presso lo Studio Legale dell'avv. Iginò La Rocca, era stata informata dell'inizio delle operazioni peritali, per il giorno 25/10/2018, alle ore 9.30, presso l'immobile sito in Rosolini, via G. Maltese n. 111, la BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., con sede in Siena, piazza Salimbeni n. 3 domiciliata presso lo studio legale dell'avv. Iginò La Rocca, in Siracusa, via Adda n. 33 C; con lettera spedita via PEC il 17/10/2018 (“**ALLEGATO n. 20**”), presso lo Studio Legale dell'avv.

\_\_\_\_\_ ; e con lettere A/R del 17/10/2018 (“**ALLEGATO n. 21**”) erano stati informati dell'effettuazione delle operazioni peritali di “Sopralluogo”, e convocati, al fine di consentire l'accesso al sottoscritto C.T.U. presso l'immobile oggetto di stima, per il giorno 25/10/2018 alle ore 9.30, presso l'immobile sito in Rosolini, via G. Maltese n. 111,

Risultarono presenti la \_\_\_\_\_ nella qualità di comproprietaria dell'immobile per 1/3 in regime di separazione dei beni ed il sig \_\_\_\_\_ nella qualità di comproprietario per 1/3.

Furono controllate ed annotate, per gli immobili 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. 1” (“**ALLEGATO n. 22**”).



## **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. 2 lotti funzionali, l'esplicazione dei quesiti è stata effettuata nei fascicoli che seguono, relativi ai lotti funzionali n. 1 e n. 2, 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 Rosolini, via Giovanni Maltese, 111, piano terra, censita al NCEU del Comune di Rosolini (SR), al foglio 30, particella 613, sub 1, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, RC Euro 468,68
- Quota parte (da considerarsi in fase di stima pari al 50%), relativa all'unità immobiliare sopraccitata, dell'ingresso a piano terra, del vano scala, che da piano terra permette l'accesso ai piani primo e secondo, e dei locali e della terrazza a secondo piano;
- Unità immobiliare non residenziale sita in Rosolini, via Enrico Toti, 1, piano terra, censita al NCEU del Comune di Rosolini (SR), al foglio 30, particella 613, sub 2, cat. C/6, cl. 3, mq 15, RC Euro 68,17



LOTTO FUNZIONALE n. 2, comprendente l'immobile identificato con la sigla "2A", costituito dalla seguente unità immobiliare:

- Unità immobiliare di civile abitazione sita in Rosolini, via Giovanni Maltese, 111, piano primo, censita al NCEU del Comune di Rosolini (SR), al foglio 30, particella 613, sub 3, cat. A/3, cl. 3, vani 6, RC Euro 511,29
- Quota parte (da considerarsi in fase di stima pari al 50%), relativa all'unità immobiliare sopraccitata, dell'ingresso a piano terra, del vano scala, che da piano terra permette l'accesso ai piani primo e secondo, e dei locali e della terrazza a secondo piano.



## **FASCICOLETTO n. 1**

### **LOTTO FUNZIONALE n. 1**

**Immobilie “1A”:** Unità immobiliare di civile abitazione sita in Rosolini, via Giovanni Maltese, 111, piano terra, censita al NCEU del Comune di Rosolini (SR), al foglio 30, particella 613, sub 1; Unità immobiliare non residenziale sita in Rosolini, via Enrico Toti, 1, piano terra, censita al NCEU del Comune di Rosolini (SR), al foglio 30, particella 613, sub 2.



## **IMMOBILE “1A”**

### **Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni**

L’immobile è costituito dall’appartamento a piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra, dalla quota parte, relativa all’unità immobiliare sopraccitata, dell’ingresso a piano terra, del vano scala (che da piano terra permette l’accesso ai piani primo e secondo) e dei locali e della terrazza a secondo piano, e da un vano destinato a garage.



Foto 1 – Immobile “1A” – Prospetto principale su via Maltese

L’immobile è sito nel Comune di Rosolini ed è ubicato ad angolo tra via Maltese e via Toti; l’appartamento risulta avere l’ingresso al numero civico 111 di via Maltese, mentre al garage si accede da via Toti.





Foto 2 – Immobile “1A” - Prospetto su via Toti, su cui è ubicato il garage



Foto 3 – Immobile “1A” – Veduta d’angolo





Foto 4 – Immobile “1A” – Terrazza, comune alle due unità immobiliari



Foto 5 – Immobile “1A” – Terrazza, comune alle due unità immobiliari



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

- Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini, foglio n. 30, particella 613, sub 1, piano terra, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, RC Euro 468,68 (“**ALLEGATO n. 1**);
- Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini, foglio n. 30, particella 613, sub 2, piano terra, cat. C/6, cl. 3, mq 15, RC Euro 68,17 (“**ALLEGATO n. 2**).

L'immobile “1A” ha due prospetti liberi; quello dell'ingresso, a Nord-Est, su via Maltese, e quello a Nord-Ovest su via Toti; gli altri due prospetti sono in aderenza con altri immobili.

### **Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni**

L'immobile risulta essere inserito in una zona periferica del Comune di Rosolini. 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**

Nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 27/91 del 15/07/1991 il Comune di Rosolini ha dato atto che l'istante, sig.ra \_\_\_\_\_ aveva presentato il titolo per avere diritto alla Concessione dell'immobile sanato ed oggetto di stima.

- Con Denuncia (nei passaggi per causa di morte) di Successione del 09/06/2006, di cui alla

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 02/09/2006 (“**ALLEGATO n. 10**”)

Registro Particolare: n. 13035

Registro Generale: n. 23391

Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro, rep.180/283 del 09/06/2006

Specie: Atto per causa di morte

Descrizione: Certificato di denunciata successione

a nome di

ciascuno per la quota pari ad 1/5, la proprietà dell'immobile sito nel Comune di Rosolini, via G. Maltese n. 111, censito al Catasto



Fabbricati del Comune di Rosolini al foglio 30, particella 599 sub 1 (P.T.), sub. 2 (P.T.) e sub 3 (P. 1 e 2).

- Con l'atto di compravendita del 23/04/2009, di cui alla

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 24/04/2009 (“**ALLEGATO n. 11**”)

Registro Particolare: n. 5745

Registro Generale: n. 8677

Pubblico Ufficiale: notaio Guarino Nicola, rep. 2972/2230 del 23/04/2009

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Compravendita

i sigg.

acquistano da

proprietà dell'immobile sito nel Comune di Rosolini, via G. Maltese n. 111, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini al foglio 30, particella 599 sub 1 (P.T.), sub. 2 (P.T.) e sub 3 (P. 1 e 2).

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta essere abitato dalla madre della sig.ra Zocco Sebastiana.

#### **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. 7-8-9-10-11-12-13-14**”), 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 21/07/2006 (“**ALLEGATO n. 8**”)

Registro Particolare: n. 11040

Registro Generale: n. 20330

Pubblico Ufficiale: Comune di Rosolini, rep. 67/2006 del 13/07/2006

Specie: Atto amministrativo

Descrizione: Concessione edilizia

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 02/09/2006 (“**ALLEGATO n. 10**”)

Registro Particolare: n. 13035

Registro Generale: n. 23391

Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro, rep.180/283 del 09/06/2006

Specie: Atto per causa di morte

Descrizione: Certificato di denunciata successione

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 24/04/2009 (“**ALLEGATO n. 11**”)

Registro Particolare: n. 5745

Registro Generale: n. 8677

Pubblico Ufficiale: notaio Guarino Nicola, rep. 2972/2230 del 23/04/2009

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Compravendita

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

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 29/05/2009 (“**ALLEGATO n. 12**”)

Registro Particolare: n. 2567

Registro Generale: n. 11688

Pubblico Ufficiale: notaio Guarino Nicola, rep. 2973/2231 del 23/04/2009

Specie: Ipoteca volontaria

Descrizione: Concessione a garanzia di mutuo



- NOTA DI TRASCRIZIONE del 29/05/2018 (“**ALLEGATO n. 13**”)

Registro Particolare: n. 5909

Registro Generale: n. 8316

Pubblico Ufficiale: Tribunale, rep. 1986 del 10/05/2018

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

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 26/07/2018 (“**ALLEGATO n. 16**”), spedita tramite P.E.C. furono richieste al Dirigente del Settore n. 10 – Urbanistica - Edilizia Privata - Gestione del Patrimonio del Comune di Rosolini, 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”, delle visure catastali storiche e delle planimetrie degli immobili; si allegò inoltre copia della nota di trascrizione n. 138



del 21/07/2006, Registro generale n. 20330, Registro particolare n. 11040, relativa alla Concessione Edilizia in Sanatoria, rep. n. 67/2006 del 13/07/26, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rosolini ai signori, ciascuno proprietario per la quota di 1/5,

l'immobile sito nel Comune di Rosolini, via G. Maltese, angolo via E. Toti, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini al foglio 30, particella 599.

In data 20/09/2018 il Dirigente del Settore n. 10 – Urbanistica - Edilizia Privata - Gestione del Patrimonio del Comune di Rosolini, consegnò, brevi manu, al sottoscritto C.T.U., presso l'UTC del Comune di Rosolini:

- n. 1 copia, completa degli elaborati tecnici, della Concessione Edilizia in sanatoria n. 67/2006 (**“ALLEGATO n. 17”**), con cui il Sindaco del Comune di Rosolini dispose, in data 06/07/2006, il *“rilascio a favore di*

*Concessione Edilizia in Sanatoria dell'edificio interamente abusivo, destinato a civile abitazione, ubicato nel Comune di Rosolini in via G. Maltese angolo via E. Toti, insistente su di un lotto della superficie di mq 127,14 e composto da un piano terra destinato a civile abitazione ad esclusione di un vano destinato a garage; un piano primo destinato a civile abitazione; un piano copertura, dove oltre al vano copri scala vi insistono due vani, uno destinato a sgombero e l'altro destinato a lavanderia. La copertura di quest'ultimo piano è in c.a. L'opera è censita in Catasto al foglio 30 p.lla 599”;*

- risposta prot. gen. n. 26300 del 20/09/2018 (**“ALLEGATO n. 18”**), alla nota del C.T.U., da cui si legge *“non risulta rilasciata certificazione di agibilità e/o uso per il sopradetto immobile e non risulta presentata richiesta per il rilascio della medesima certificazione”.*

Dal confronto tra la Concessione Edilizia in sanatoria n. 67/2006 del 06/07/2006 (**“ALLEGATO n. 17”**), completa degli elaborati grafici, consegnata dal Comune di Rosolini al C.T.U., le visure catastali storiche (**“ALLEGATI n. 1-2”**), le planimetrie catastali (**“ALLEGATO n. 4-5”**) ed i rilievi effettuati dal sottoscritto in sede di sopralluogo (**“Tav. n. 1 – Immobile “1A” – Piano terra”** e **“Tav. n. 3 – Immobile “1A” – Piano secondo”**), si evince che:



- l'unità strutturale risulta essere munita di Regolare Concessione edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Rosolini, C.E. in Sanatoria n. 67/2006;
- il piano terra dell'immobile è conforme agli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria n. 67/2006, a meno di piccole modifiche interne inessenziali; in quanto non risultano modificati i valori del volume e della superficie utile dello stesso piano;
- il piano secondo dell'immobile, ossia il piano copertura, è conforme alla C.E. in sanatoria n. 67/2006, a meno di una parte del terrazzo (una superficie di mq 16,58), che è stata tamponata e chiusa superiormente; in base ad informazioni fornite dall'U.T.C. di Rosolini, tale abuso può essere sanato, in seguito a richiesta della proprietaria, per una superficie fino al 15% della superficie di piano (quest'ultima circa 128 mq), al costo di €. 25,00/mq;
- l'immobile non risulta essere dotato del Certificato di Abitabilità/Agibilità.

#### **Quesito f) – Descrizione analitica dei singoli beni**

**Ubicazione:** l'immobile risulta ubicato in via G. Maltese al numero civico 111, piano terra;

**Esposizione:** il prospetto principale risulta essere orientato a Nord-Est, su via Maltese; il prospetto su via Toti è a Nord-Ovest; gli altri due prospetti sono in aderenza con altri due immobili;

**Tipologia:** è un fabbricato intercluso tra altre due costruzioni, nei lati Sud-Est e Sud-Ovest; su strade pubbliche (via Maltese e via Toti) a Nord-Est ed a Nord-Ovest;

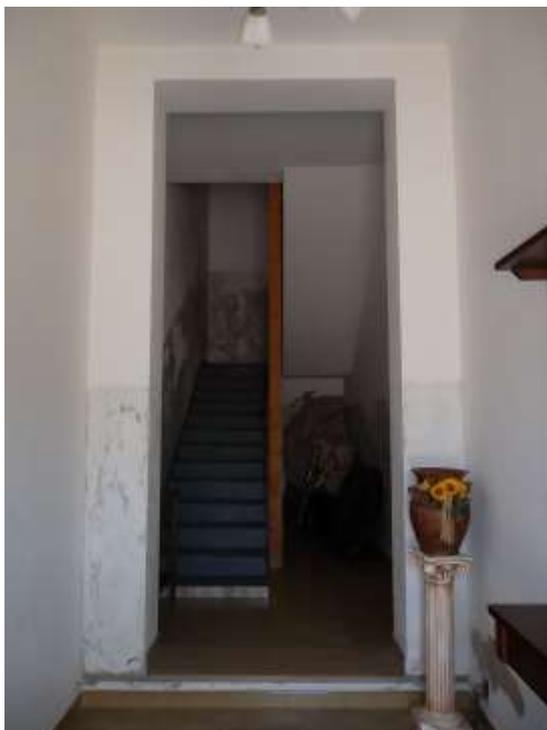


Foto 6 – Immobile “1A” – Ingresso comune a piano terra





Foto 7 – Immobile “1A” – P.T. – Corridoio



Foto 8 – Immobile “1A” – P.T. – Soggiorno



Composizione interna: è costituito da un vano scala esterno e da un terrazzo in comune con l'immobile dello stesso fabbricato a primo piano; l'unità immobiliare residenziale consta di un corridoio, una cucina, un bagno, una camere da letto, un soggiorno, una stireria ed un garage, a cui si accede anche dall'esterno; inoltre, un pozzo luce serve sia l'immobile a piano terra, che quello a primo piano;

Altezza interna utile: tutti i locali del piano terra hanno un'altezza netta, da quota pavimento a soffitto, di metri lineari 3,40;



Foto 9 – Immobile “1A” – P.T. – Cucina

Caratteristiche strutturali: l'immobile è una costruzione in muratura;

Strutture portanti verticali: le strutture portanti verticali sono in muratura in conci di tufo;

Fondazioni: non risultano essere visibili; si ritiene, per similitudine con altre costruzioni dello stesso tipo, possano essere cordoli in cemento armato;





Foto 10 – Immobile “1A” – P.T. – Bagno

Strutture portanti orizzontali: non risultano essere visibili; si ritiene, per similitudine con altre costruzioni dello stesso tipo, possano essere solai in latero-cemento;

Copertura: in parte a terrazzo ed in parte (locali a II P.) con solai in c.a.;

Manto di copertura: è costituito dallo strato superficiale del terrazzo, privo di pavimentazione;

Scale esterne: sono costituite da quattro rampe di scale del vano scala, che conducono ai locali del primo piano ed al terrazzo a secondo piano;

Scale interne: l'unità immobiliare è priva di scale interne;





Foto 11 – Immobile “1A” – P.T. – Lavanderia ricavata nel pozzo luce



Foto 12 – Immobile “1A” – P.T. – Camera da letto



Tamponamenti: sono costituiti da forati di cm 8;

Intonaci: gli 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 completati con strato finale di tonachina o pittura (locali corridoio, soggiorno e cucina);

Pavimenti: tutti i pavimenti sono in ceramica, come i rivestimenti del bagno;

Infissi esterni: tutti gli infissi esterni son in alluminio anodizzato;

Infissi interni: in legno;



Foto 13 – Immobile “1A” – P.T. – Stireria

Impianto elettrico: sottotraccia con protezione a monte dell’impianto, costituita da un interruttore magnetotermico differenziale, con  $I_n=25A$ ,  $I_{\Delta n}=0,03 A$ ; a norma;

Impianto idrico: sottotraccia, allacciato alla rete idrica pubblica comunale;

Impianto termico: è costituito da n. 3 climatizzatori autonomi, al servizio dei locali soggiorno, camera da letto e garage;



A.P.E.: la sig.ra \_\_\_\_\_ informa il C.T.U. che per l'unità immobiliare non è mai stato redatto "Attestazione di Prestazione Energetica" (A.P.E.); il C.T.U. ha provveduto a redigere l'"Attestazione di prestazione energetica" per l'immobile, oggetto di stima ("**ALLEGATO n. 23**")



Foto 14 – Immobile "1A" – P.T. – Garage



Foto 15 – Immobile "1A" – II P. – Locale di sgombero 1, comune alle due unità immobiliari

Stato di manutenzione: l'immobile risulta discreto dal punto di vista della conservazione e manutenzione; presenti tracce di muffe nel vano scala.



Nella tabella n. 1 si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile ("Tav. n. 1 – Immobile "1A" – Piano terra" e "Tav. n. 3 – Immobili "1A" e "2A" – Piano secondo"); 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 m<sup>2</sup> 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.

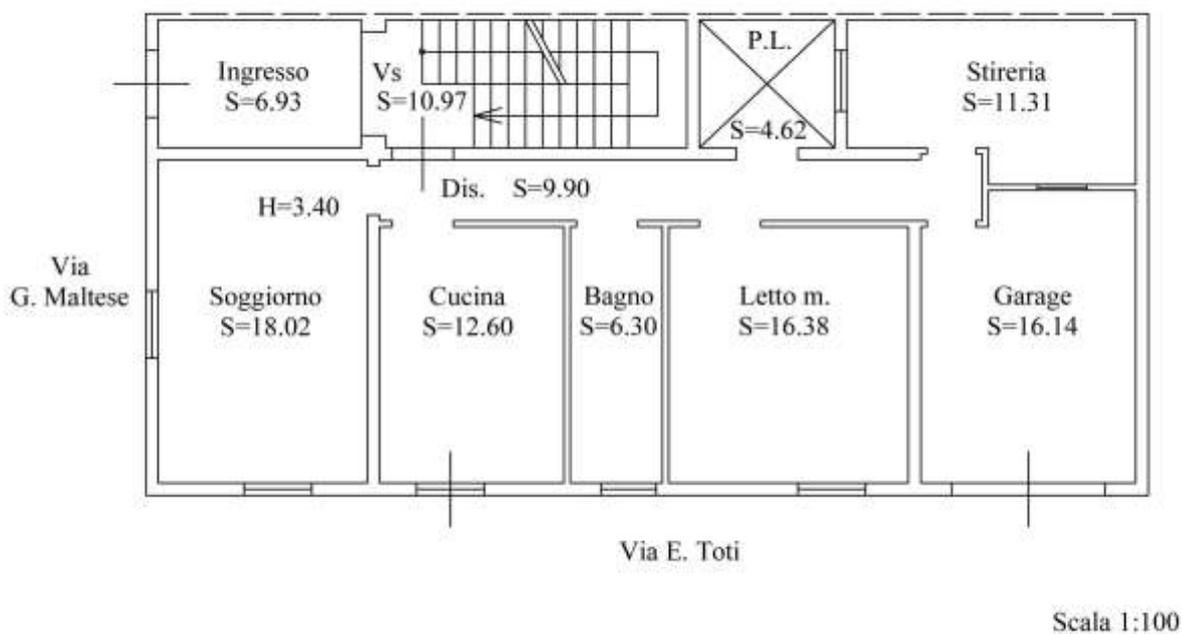
Nel caso specifico, la quota parte, relativa all'unità immobiliare in oggetto, dell'ingresso a piano terra, del vano scala (che da piano terra permette l'accesso ai piani primo e secondo) e dei locali e della terrazza a secondo piano verrà considerata, in fase di stima, pari al 50%.

**Tabella n. 1**

<u>LOCALE</u>	<u>SUP. NETTA</u>	<u>COEFF.</u>	<u>SUP. EQUIV.</u>
P.T. – ingresso = 1/2 di 6,93	S = mq. 3,47	1,00	mq 3,47
P.T. – vano-scala = 1/2 di 10,97	S = mq. 5,49	0,60	mq 3,29
P.T. – disimpegno	S = mq. 9,90	1,00	mq 9,90
P.T. – soggiorno	S = mq. 18,02	1,00	mq 18,02
P.T. – cucina	S = mq. 12,60	1,00	mq 12,60
P.T. – W.C.	S = mq. 6,30	1,00	mq 6,30
P.T. – letto	S = mq. 16,38	1,00	mq 16,38
P.T. – stileria	S = mq. 11,31	1,00	mq 11,31
P.T. – pozzo luce	S = mq. 4,62	0,60	mq 2,77
P.T. – garage	S = mq. 16,14	0,60	mq 9,68
1° P. – vano-scala = 1/2 di 10,67	S = mq. 5,34	0,60	mq 3,20
2° P. – vano-scala = 1/2 di 10,67	S = mq. 5,34	0,60	mq 3,20
2° P. – locale sgombero 1 = 1/2 di 7,20	S = mq. 3,60	0,60	mq 2,16
2° P. – locale sgombero 2 = 1/2 di 10,81	S = mq. 5,41	0,60	mq 3,25
2° P. – disimpegno = 1/2 di 16,58	S = mq. 8,29	0,60	mq 4,97
2° P. – terrazza = 1/2 di 64,36	S = mq. 32,18	0,33	mq 10,62
<b>Superficie equivalente di calcolo = S<sub>1A</sub> =</b>			<b>mq 121,12</b>



Immobile in Rosolini - Via G. Maltese, 111, P.T.  
Comune di Rosolini - N.C.E.U. - Fg 30, p.lla 613, sub. 1 e 2

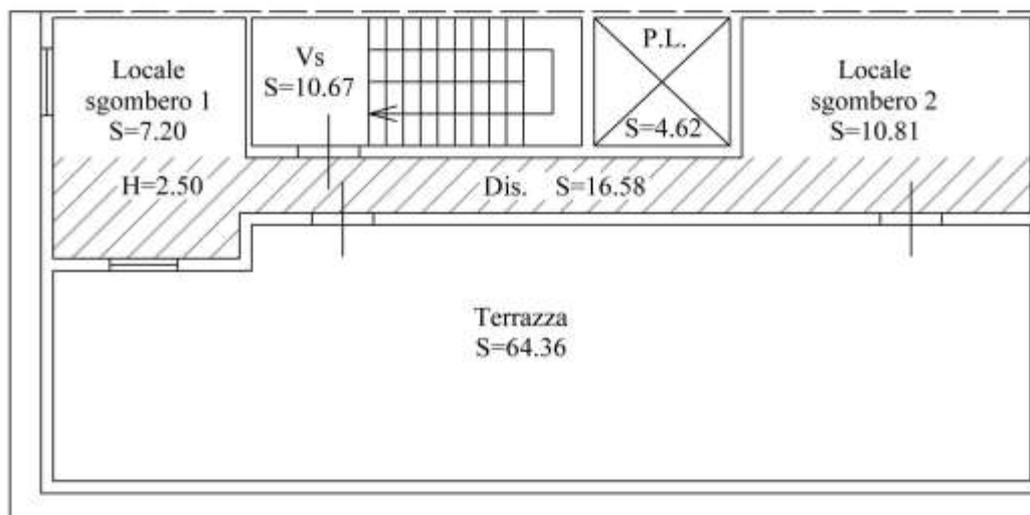


TAV. n. 1 - Immobile "1A" - Piano terra



Immobile in Rosolini - Via G. Maltese, 111, II P.  
Comune di Rosolini - N.C.E.U. - Fg 30, p.lla 613, sub. 3

 Abuso sanabile



Scala 1:100

TAV. n. 3 - Immobili "1A" e "2A" - Piano secondo



**Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze**

L'immobile risulta avere, quali dotazioni condominiali e pertinenze, la quota parte dell'ingresso a piano terra, del vano scala, che da piano terra permette l'accesso ai piani primo e secondo, e dei locali e della terrazza a secondo piano.

**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  $V_{1AA}$  come media dei due importi calcolati, stima valida nel caso in cui l'immobile risultasse perfettamente regolare dal punto di vista urbanistico e strutturale e non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie o per l'esecuzione di interventi tecnici di regolarizzazioni catastali ed altro.

La stima effettiva del fabbricato "1A",  $V_{1A}$ , si ottiene per differenza tra  $V_{1AA}$  e l'importo delle detrazioni  $D_{1A}$ , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche ed oneri economici da pagare a metro quadrato al Comune di Rosolini (questi ultimi pari ad €. 25,00 al metro quadrato) occorrenti per la sanatoria urbanistica ( $D_{1A-U}$ ) dell'ampliamento dei locali di sgombero al secondo piano dell'immobile e per la richiesta ed ottenimento del Certificato di abitabilità/agibilità ( $D_{1A-A}$ ).



Foto 16 – Immobile "1A" – II P. – Superficie coperta



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 comune di Rosolini.

L’immobile di confronto risulta essere sempre un’abitazione a piano terra di un immobile a tre elevazioni, ubicato nella stessa zona cittadina dell’unità immobiliare da stimare, con copertura a terrazzo e torrino vano-scala; l’unità immobiliare a piano terra è costituita da un salone di mq 26,60, una cucina di mq 16,52, un doppio servizio di mq 4,76, due camere rispettivamente di mq 17,33 e mq 13,08 ed un bagno di mq 5,81; nel piano copertura, un torrino vano-scala di mq 4,80 ed un terrazzo di mq 22,90; fabbricato in condizioni similari a quelle dell’immobile oggetto della nostra stima. Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 80.000,00. Andiamo a calcolare la superficie equivalente del fabbricato di confronto data dalla somma della superficie utile, a piano terra, dell’ingresso, del salone, della cucina, del doppio servizio, delle due camere e del bagno; al piano copertura, della superficie non residenziale del torrino scala, superficie ridotta al 60% e della superficie del terrazzo ridotta ad 1/3, per quanto prima specificato. La superficie equivalente acquistata è data dalla somma di mq  $(26,60+16,52+4,76+17,33+13,08+5,81+4,80*0,60+22,90*1/3)$ , pari a 94,61 m<sup>2</sup>; il prezzo di riferimento  $P_{RIA}$  sarà dato dal rapporto  $80.000/94,61$  pari a 845,58 €/m<sup>2</sup>; il valore unitario di stima  $P_{1A}$ , da applicare alle superfici equivalenti dei locali dell’immobile “2A” coinciderà, per quanto detto prima, al valore unitario di stima  $P_{RIA}$  di riferimento.

A questo punto, avendo già calcolato, nell’esplicazione del quesito f), la superficie equivalente dell’immobile,  $S_{1A}$ , ed avendo ricavato anche il prezzo  $P_{1A}$ , da applicare a tale superficie, è possibile effettuare la stima  $V_{1A1}$  dell’immobile; cioè

$$V_{1A-1} = P_{1A} \times S_{1A} = € (845,58 \times 121,12) = € . 102.416,65$$

### 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 ( $V_{3AC}$ )

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 6% di R;
- le perdite per sfitti ed insolvibilità pari all'incirca al 4% di R;
- la quota annua di ammortamento pari all'incirca del 6% di R;
- le imposizioni fiscali annue pari all'incirca all'5% di R;
- il tasso di capitalizzazione (r) pari a 0,032;
- la quota di svalutazione H dell'immobile per vetustà pari a circa il 15% del valore di stima;

si avrà. a fronte di un reddito lordo medio annuo

$$R = \text{€. } 4.800,00$$

una spesa media annua pari all'incirca al 21% di R, cioè

$$S = 21\% \text{ di €. } 4.800,00 = \text{€. } 1.008,00$$

e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di  $r = 0,032$ , avremo il valore della capitalizzazione  $V_{3AC}$  del reddito netto medio annuo, pari a

$$V_{1AC} = (R-S)/r = (4.800,00 - 1.008,00)/ 0,032 = \text{€. } 118.500,00$$

La riduzione per vetustà è pari

$$H = 15\% \text{ di } V_{1AC} = 15\% \text{ di €. } 118.500,00 = \text{€. } 17.775,00$$

Avremo il valore

$$V_{1A-2} = V_{1AC} - H = \text{€} (118.500,00 - 17.775,00) = \text{€. } 100.725,00$$

### Stima dell'immobile "1A"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima  $V_{1AA}$  del fabbricato, come se esso fosse perfettamente regolare dal punto di vista urbanistico e strutturale, come media tra  $V_{1A-1}$  e  $V_{1A-2}$ , cioè

$$V_{1AA} = (V_{1A-1} + V_{1A-2})/2 = \text{€} (102.416,65 + 100.725,00)/2 = \text{€. } 101.570,83$$



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 ed oneri economici da pagare a metro quadrato al Comune di Rosolini (questi ultimi pari ad €. 25,00 al metro quadrato) occorrenti per la sanatoria urbanistica ( $D_{1A-U}$ ) dell'ampliamento dei locali di sgombero al secondo piano dell'immobile e per la richiesta ed ottenimento del Certificato di abitabilità/agibilità ( $D_{1A-A}$ ); cioè

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

$$V_{1AA} = \text{€. } 101.570,83$$

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

$$D_{1A-U} = \text{€. } 1.500,00$$

$$D_{1A-A} = \text{€. } 1.500,00$$

$$D_{1A} = \text{€} (1.500,00 + 1.500,00) = \text{€. } 3.000,00$$

$$V_{1A} = V_{1AA} - D_{1A} = \text{€} (101.570,83 - 3.000,00) = \text{€. } 98.570,83$$

#### Stima dell'immobile "1A"

$V_{1A} =$	<b>€. 98.570,83</b>
------------	---------------------

#### Quesito i) – Valutazione quota indivisa

I sigg.

risultano

comproprietari dell'immobile, ciascuno per 1/3 del valore calcolato, cioè

$$V_{1AZS} = 1/3 \text{ di } V_{1A} = 1/3 \text{ di } \text{€. } 98.570,83 = \text{€. } 32.856,94$$

$$V_{1ACV} = 1/3 \text{ di } V_{1A} = 1/3 \text{ di } \text{€. } 98.570,83 = \text{€. } 32.856,94$$

$$V_{1AICG} = 1/3 \text{ di } V_{1A} = 1/3 \text{ di } \text{€. } 98.570,83 = \text{€. } 32.856,94$$

#### Stima quota dell'immobile "1A"

$V_{1A} \cdot \frac{1}{3} =$	<b>€. 32.856,94</b>
------------------------------	---------------------



**Stima quota dell'immobile "1A"**

$V_{1A} \cdot \frac{1}{100} =$	<b>€. 32.856,94</b>
--------------------------------	---------------------

**Stima quota dell'immobile "1A"**

$V_{1A} \cdot \frac{1}{100} =$	<b>€. 32.856,94</b>
--------------------------------	---------------------



## **FASCICOLETTO n. 2**

### **LOTTO FUNZIONALE n. 2**

**Immobilie “2A”:** Unità immobiliare di civile abitazione sita in Rosolini, via Giovanni Maltese, 111, piano primo, censita al NCEU del Comune di Rosolini (SR), al foglio 30, particella 613, sub 3.



## **IMMOBILE “2A”**

### **Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni**

L’immobile è costituito dall’appartamento a primo piano di un fabbricato a tre piani fuori terra e dalla quota parte, relativa all’unità immobiliare sopraccitata, dell’ingresso a piano terra, del vano scala (che da piano terra permette l’accesso ai piani primo e secondo) e dei locali e della terrazza a secondo piano.



Foto 1 – Immobile “2A” – Prospetto principale su via Maltese

L’immobile è sito nel Comune di Rosolini ed è ubicato ad angolo tra via Maltese e via Toti; l’appartamento a primo piano risulta avere l’ingresso al numero civico 111 di via Maltese.





Foto 2 – Immobile “2A” - Prospetto su via Toti



Foto 3 – Immobile “2A” – Veduta d’angolo





Foto 4 – Immobile “2A” – Terrazza, comune alle due unità immobiliari



Foto 5 – Immobile “2A” – Terrazza, comune alle due unità immobiliari



E' costituito da n. 1 unità catastale, così individuata:

- Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini, foglio n. 30, particella 613, sub 3, primo piano, cat. A/3, cl. 3, vani 6, RC Euro 511,29 (“**ALLEGATO n. 3**”).

L'immobile “2A” ha due prospetti liberi; quello dell'ingresso, a Nord-Est, su via Maltese, e quello a Nord-Ovest su via Toti; gli altri due prospetti sono in aderenza con altri immobili.

### **Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni**

L'immobile risulta essere inserito in una zona periferica del Comune di Rosolini. 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**

Nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 27/91 del 15/07/1991 il Comune di Rosolini ha dato atto che l'istante, \_\_\_\_\_, aveva presentato il titolo per avere diritto alla Concessione dell'immobile sanato ed oggetto di stima.

- Con Denuncia (nei passaggi per causa di morte) di Successione del 09/06/2006, di cui alla - NOTA DI TRASCRIZIONE del 02/09/2006 (“**ALLEGATO n. 10**”)

Registro Particolare: n. 13035

Registro Generale: n. 23391

Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro, rep.180/283 del 09/06/2006

Specie: Atto per causa di morte

Descrizione: Certificato di denunciata successione

a nome di

\_\_\_\_\_, acquistano, ciascuno per la quota pari ad 1/5, la proprietà dell'immobile sito nel Comune di Rosolini, via G. Maltese n. 111, censito al Catasto



Fabbricati del Comune di Rosolini al foglio 30, particella 599 sub 1 (P.T.), sub. 2 (P.T.) e sub 3 (P. 1 e 2).

- Con l'atto di compravendita del 23/04/2009, di cui alla

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 24/04/2009 (“**ALLEGATO n. 11**”)

Registro Particolare: n. 5745

Registro Generale: n. 8677

Pubblico Ufficiale: notaio Guarino Nicola, rep. 2972/2230 del 23/04/2009

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Compravendita

i sigg.

acquistano da

proprietà dell'immobile sito nel Comune di Rosolini, via G. Maltese n. 111, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini al foglio 30, particella 599 sub 1 (P.T.), sub. 2 (P.T.) e sub 3 (P. 1 e 2).

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta essere abitato

#### **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. 7-8-15-10-11-12-13**”), per l'immobile “2A” 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 21/07/2006 (“**ALLEGATO n. 8**”)

Registro Particolare: n. 11040

Registro Generale: n. 20330

Pubblico Ufficiale: Comune di Rosolini, rep. 67/2006 del 13/07/2006

Specie: Atto amministrativo

Descrizione: Concessione edilizia

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 02/09/2006 (“**ALLEGATO n. 10**”)

Registro Particolare: n. 13035

Registro Generale: n. 23391

Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro, rep.180/283 del 09/06/2006

Specie: Atto per causa di morte

Descrizione: Certificato di denunciata successione

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 24/04/2009 (“**ALLEGATO n. 11**”)

Registro Particolare: n. 5745

Registro Generale: n. 8677

Pubblico Ufficiale: notaio Guarino Nicola, rep. 2972/2230 del 23/04/2009

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Compravendita

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

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 29/05/2009 (“**ALLEGATO n. 12**”)

Registro Particolare: n. 2567

Registro Generale: n. 11688

Pubblico Ufficiale: notaio Guarino Nicola, rep. 2973/2231 del 23/04/2009

Specie: Ipoteca volontaria

Descrizione: Concessione a garanzia di mutuo



- NOTA DI TRASCRIZIONE del 29/05/2018 (“**ALLEGATO n. 13**”)

Registro Particolare: n. 5909

Registro Generale: n. 8316

Pubblico Ufficiale: Tribunale, rep. 1986 del 10/05/2018

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

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 26/07/2018 (“**ALLEGATO n. 16**”), spedita tramite P.E.C. furono richieste al Dirigente del Settore n. 10 – Urbanistica - Edilizia Privata - Gestione del Patrimonio del Comune di Rosolini, 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”, delle visure catastali



storiche e delle planimetrie degli immobili; si allegò inoltre copia della nota di trascrizione n. 138 del 21/07/2006, Registro generale n. 20330, Registro particolare n. 11040, relativa alla Concessione Edilizia in Sanatoria, rep. n. 67/2006 del 13/07/26, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rosolini ai signori, ciascuno proprietario per la quota di 1/5,

G.

Maltese, angolo via E. Toti, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini al foglio 30, particella 599.

In data 20/09/2018 il Dirigente del Settore n. 10 – Urbanistica - Edilizia Privata - Gestione del Patrimonio del Comune di Rosolini, consegnò, brevi manu, al sottoscritto C.T.U., presso l'UTC del Comune di Rosolini:

- n. 1 copia, completa degli elaborati tecnici, della Concessione Edilizia in sanatoria n. 67/2006 (**“ALLEGATO n. 17”**), con cui il Sindaco del Comune di Rosolini dispose, in data 06/07/2006, il *“rilascio a favore di*

*Edilizia in Sanatoria dell'edificio interamente abusivo, destinato a civile abitazione, ubicato nel Comune di Rosolini in via G. Maltese angolo via E. Toti, insistente su di un lotto della superficie di mq 127,14 e composto da un piano terra destinato a civile abitazione ad esclusione di un vano destinato a garage; un piano primo destinato a civile abitazione; un piano copertura, dove oltre al vano copri scala vi insistono due vani, uno destinato a sgombero e l'altro destinato a lavanderia. La copertura di quest'ultimo piano è in c.a. L'opera è censita in Catasto al foglio 30 p.lla 599”;*

- risposta prot. gen. n. 26300 del 20/09/2018 (**“ALLEGATO n. 18”**), alla nota del C.T.U., da cui si legge *“non risulta rilasciata certificazione di agibilità e/o uso per il sopradetto immobile e non risulta presentata richiesta per il rilascio della medesima certificazione”.*

Dal confronto tra la Concessione Edilizia in sanatoria n. 67/2006 del 06/07/2006 (**“ALLEGATO n. 17”**), completa degli elaborati grafici, consegnata dal Comune di Rosolini al C.T.U., la visura catastale storica (**“ALLEGATO n. 3”**), la planimetria catastale (**“ALLEGATO n. 6”**) ed i rilievi



effettuati dal sottoscritto in sede di sopralluogo (“**Tav. n. 2 – Immobile “2A” – Piano primo**” e “**Tav. n. 3 – Immobile “2A” – Piano secondo**”), si evince che:

- l’unità strutturale risulta essere munita di Regolare Concessione edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Rosolini, C.E. in Sanatoria n. 67/2006;
- il piano primo dell’immobile è conforme agli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria n. 67/2006, a meno di piccole modifiche interne inessenziali; in quanto non risultano modificati i valori del volume e della superficie utile dello stesso piano;
- il piano secondo dell’immobile, ossia il piano copertura, è conforme alla C.E. in sanatoria n. 67/2006, a meno di una parte del terrazzo (una superficie di mq 16,58), che è stata tamponata e chiusa superiormente; in base ad informazioni fornite dall’U.T.C. di Rosolini, tale abuso può essere sanato, in seguito a richiesta della proprietaria, per una superficie fino al 15% della superficie di piano (quest’ultima circa 128 mq), al costo di €. 25,00/mq;
- l’immobile non risulta essere dotato del Certificato di Abitabilità/Agibilità.

#### **Quesito f) – Descrizione analitica dei singoli beni**

Ubicazione: l’immobile risulta ubicato in via G. Maltese al numero civico 111, piano primo;

Esposizione: il prospetto principale risulta essere orientato a Nord-Est, su via Maltese; il prospetto su via Toti è a Nord-Ovest; gli altri due prospetti sono in aderenza con altri due immobili;

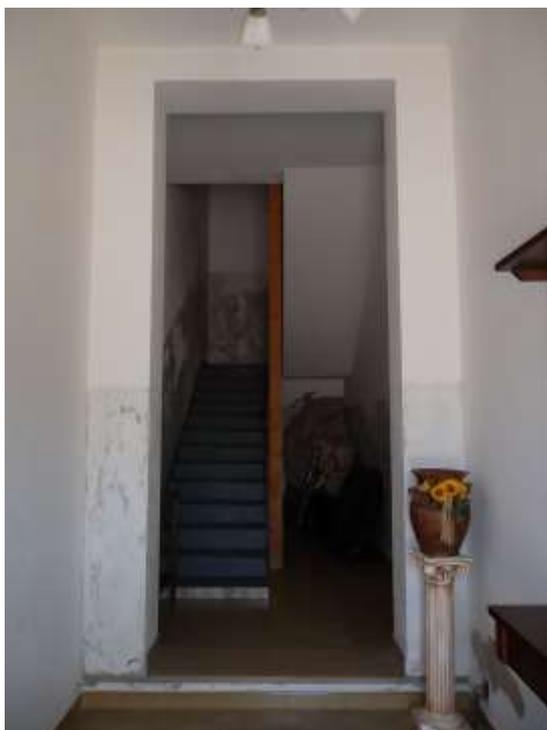


Foto 6 – Immobile “2A” – Ingresso comune a piano terra





Foto 7 - Immobile “2A” – I P. – Vano scala comune a primo piano



Foto 8 – Immobile “2A” – I P. – Soggiorno



Tipologia: è un fabbricato intercluso tra altre due costruzioni, nei lati Sud-Est e Sud-Ovest; su strade pubbliche (via Maltese e via Toti) a Nord-Est ed a Nord-Ovest;

Composizione interna: l'unità immobiliare residenziale è costituita da un corridoio, un ripostiglio, un bagno, una cucina, due camere da letto, un soggiorno; inoltre, un pozzo luce serve sia l'immobile a piano terra, che quello a primo piano;

Altezza interna utile: tutti i locali del piano terra hanno un'altezza netta, da quota pavimento a soffitto, di metri lineari 2,90;

Caratteristiche strutturali: l'immobile è una costruzione in muratura;



Foto 9 – Immobile “2A” – I P. – Cucina



Strutture portanti verticali: le strutture portanti verticali sono costituite da muri in blocchi di pietra calcarea;

Fondazioni: non risultano essere visibili; si ritiene, per similitudine con altre costruzioni dello stesso tipo, possano essere cordoli in cemento armato;

Strutture portanti orizzontali: non risultano essere visibili; si ritiene, per similitudine con altre costruzioni dello stesso tipo, possano essere solai in latero-cemento;



Foto 10 – Immobile “2A” – I P. – Disimpegno



Copertura: in parte a terrazzo ed in parte (locali a II P.) con solai in c.a.;

Manto di copertura: ultimo strato del terrazzo (guaina), privo di pavimentazione;

Scale esterne: sono costituite da quattro rampe di scale del vano scala, che conducono ai locali del primo piano ed al terrazzo a secondo piano;

Scale interne: l'unità immobiliare è priva di scale interne;



Foto 11 – Immobile “2A” – I P. – Bagno





Foto 12 – Immobile “2A” – I P. – Ripostiglio

Tamponamenti: sono costituiti da forati di cm 8;

Intonaci: gli intonaci sono del tipo civile, costituiti da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato sestiato 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 completati con strato finale di tonachina o pittura (locali corridoio, soggiorno e cucina);

Pavimenti: tutti i pavimenti sono in ceramica, come i rivestimenti del bagno;

Infissi esterni: tutti gli infissi esterni son in alluminio anodizzato;

Infissi interni: in legno;





Foto 13 – Immobile “2A” – I P. – Camera



Foto 14 – Immobile “2A” – I P. – Camera da letto matrimoniale



Impianto elettrico: sottotraccia con protezione a monte dell'impianto, costituita da un interruttore magnetotermico differenziale, con  $I_n=25A$ ,  $I_{\Delta n}=0,03 A$ ; a norma;

Impianto idrico: sottotraccia, allacciato alla rete idrica pubblica comunale;

Impianto termico: è costituito da n. 3 climatizzatori autonomi, al servizio delle due camere da letto e della cucina;

A.P.E.: la sig.1 informa il C.T.U. che per l'unità immobiliare non è mai stato redatto "Attestazione di Prestazione Energetica" (A.P.E.); il C.T.U. ha provveduto a redigere l'"Attestazione di prestazione energetica" per tale immobile, oggetto di stima ("**ALLEGATO n. 24**")



Foto 15 – Immobile “2A” – II P. – Locale di sgombero 2, comune alle due unità immobiliari

Stato di manutenzione: l'immobile si trova in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione. Presenta tracce di muffe nel vano scala e di umidità in alcuni locali esterni.



Nella tabella n. 1 si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile ("Tav. n. 2 – Immobile "2A" – Piano primo" - "Tav. n. 3 – Immobili "1A" e "2A" – Piano secondo"); 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 m<sup>2</sup> 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.

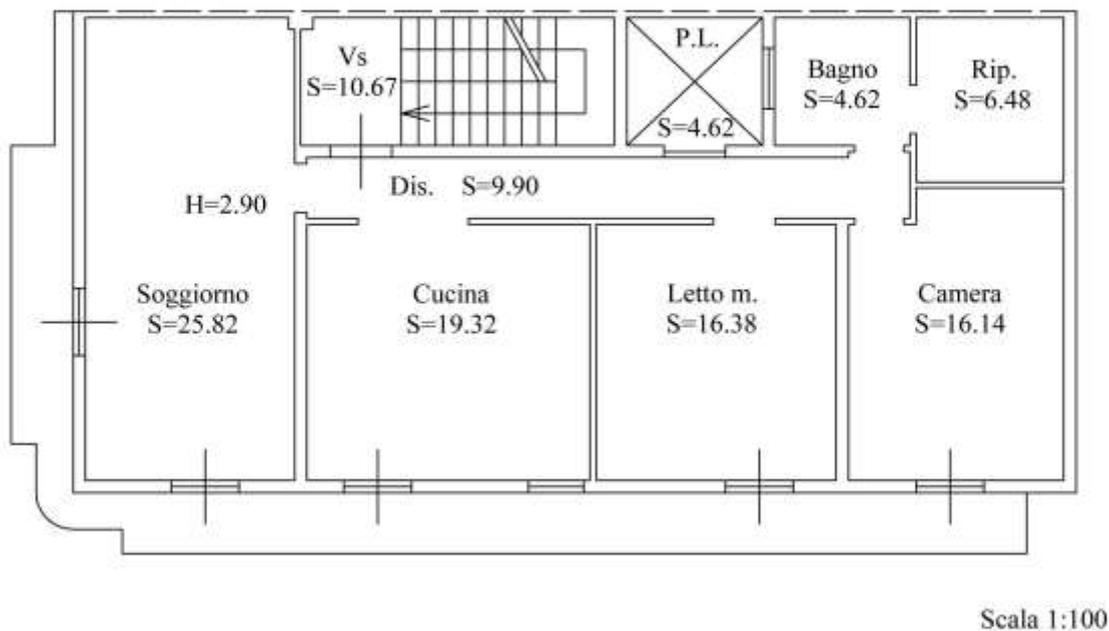
Nel caso specifico, la quota parte, relativa all'unità immobiliare in oggetto, dell'ingresso a piano terra, del vano scala (che da piano terra permette l'accesso ai piani primo e secondo) e dei locali e della terrazza a secondo piano verrà considerata, in fase di stima, pari al 50%.

**Tabella n. 2**

<u>LOCALE</u>	<u>SUP. NETTA</u>	<u>COEFF.</u>	<u>SUP. EQUIV.</u>
P.T. – ingresso = 1/2 di 6,93	S = mq. 3,47	1,00	mq 3,47
P.T. – vano-scala = 1/2 di 10,97	S = mq. 5,49	0,60	mq 3,29
1° P. – disimpegno	S = mq. 9,90	1,00	mq 9,90
1° P. – soggiorno	S = mq. 25,82	1,00	mq 25,82
1° P. – cucina	S = mq. 19,32	1,00	mq 19,32
1° P. – camera da letto matrimoniale	S = mq. 16,38	1,00	mq 16,38
1° P. – camera da letto	S = mq. 16,14	1,00	mq 16,14
1° P. – ripostiglio	S = mq. 6,48	1,00	mq 6,48
1° P. – bagno	S = mq. 4,62	0,60	mq 4,62
1° P. – vano-scala = 1/2 di 10,67	S = mq. 5,34	0,60	mq 3,20
2° P. – vano-scala = 1/2 di 10,67	S = mq. 5,34	0,60	mq 3,20
2° P. – locale sgombero 1 = 1/2 di 7,20	S =mq. 3,60	0,60	mq 2,16
2° P. – locale sgombero 2 = 1/2 di 10,81	S =mq. 5,41	0,60	mq 3,25
2° P. – disimpegno = 1/2 di 16,58	S =mq. 8,29	0,60	mq 4,97
2° P. – terrazza = 1/2 di 64,36	S =mq. 32,18	0,33	mq 10,62
<b>Superficie equivalente di calcolo = S<sub>2A</sub> =</b>			<b>mq 132,82</b>



Immobile in Rosolini - Via G. Maltese, 111, I P.  
Comune di Rosolini - N.C.E.U. - Fg 30, p.lla 613, sub. 3

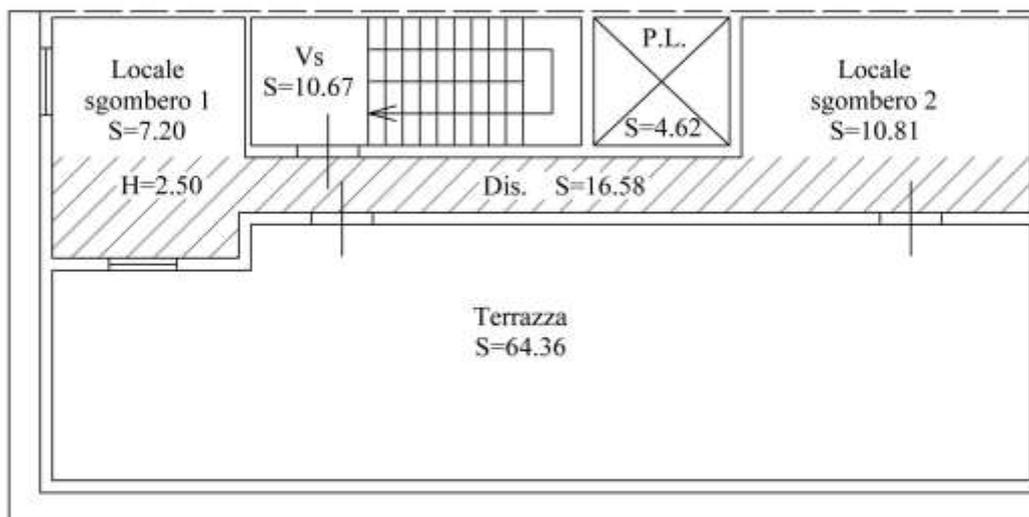


TAV. n. 2 - Immobile "2A" - Piano primo



Immobile in Rosolini - Via G. Maltese, 111, II P.  
Comune di Rosolini - N.C.E.U. - Fg 30, p.lla 613, sub. 3

 Abuso sanabile



Scala 1:100

TAV. n. 3 - Immobili "1A" e "2A" - Piano secondo



### **Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze**

L'immobile risulta avere, quali dotazioni condominiali e pertinenze, la quota parte dell'ingresso a piano terra, del vano scala, che da piano terra permette l'accesso ai piani primo e secondo, e dei locali e della terrazza a secondo piano.

### **Quesito h) – Valutazione dell'immobile "2A"**

La valutazione dell'immobile verrà eseguita utilizzando due differenti metodologie di stima; dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con  $V_{2A-1}$  e  $V_{2A-2}$ , si ricaverà la stima  $V_{2AA}$  come media dei due importi calcolati, stima valida nel caso in cui l'immobile risultasse perfettamente regolare dal punto di vista urbanistico e strutturale e non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie o per l'esecuzione di interventi tecnici di regolarizzazioni catastali ed altro.

La stima effettiva del fabbricato "2A",  $V_{2A}$ , si ottiene per differenza tra  $V_{2AA}$  e l'importo delle detrazioni  $D_{2A}$ , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche ed oneri economici da pagare a metro quadrato al Comune di Rosolini (questi ultimi pari ad €. 25,00 al metro quadrato) occorrenti per la sanatoria urbanistica ( $D_{2A-U}$ ) dell'ampliamento dei locali di sgombero al secondo piano dell'immobile e per la richiesta ed ottenimento del Certificato di abitabilità/agibilità ( $D_{2A-A}$ ).



Foto 16 – Immobile "1A" – II P. – Superficie coperta



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 comune di Rosolini.

L'immobile di confronto risulta essere sempre un'abitazione a primo piano di un immobile a tre elevazioni, ubicato nella stessa zona cittadina dell'unità immobiliare da stimare, con copertura a terrazzo e torrino vano-scala; l'unità immobiliare a primo piano è costituita da un soggiorno di mq 29,02, una cucina di mq 19,71, una lavanderia di mq 5,63, due camere rispettivamente di mq 16,27 e mq 14,49 ed un bagno di mq 6,15; nel piano copertura, un torrino vano-scala di mq 4,15 ed un terrazzo di mq 28,00; fabbricato in condizioni similari a quelle dell'immobile oggetto della nostra stima. Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 85.000,00. Andiamo a calcolare la superficie equivalente del fabbricato di confronto data dalla somma della superficie utile, a piano terra, dell'ingresso; a primo piano, del soggiorno, della cucina, della lavanderia, delle due camere e del bagno; al piano copertura, della superficie non residenziale del torrino scala, superficie ridotta al 60% e della superficie del terrazzo ridotta ad 1/3, per quanto prima specificato. La superficie equivalente acquistata è data dalla somma di mq  $(29,02+19,71+5,63+16,27+14,49+6,15+4,15*0,60+28,00*1/3)$ , pari a 103,09 m<sup>2</sup>; il prezzo di riferimento  $P_{R2A}$  sarà dato dal rapporto  $85.000/103,09$  pari a 824,52 €/m<sup>2</sup>; il valore unitario di stima  $P_{2A}$ , da applicare alle superfici equivalenti dei locali dell'immobile “2A” coinciderà, per quanto detto prima, al valore unitario di stima  $P_{R2A}$  di riferimento.

A questo punto, avendo già calcolato, nell'esplicazione del quesito f), la superficie equivalente dell'immobile,  $S_{2A}$ , ed avendo ricavato anche il prezzo  $P_{2A}$ , da applicare a tale superficie, è possibile effettuare la stima  $V_{2A1}$  dell'immobile; cioè

$$V_{2A-1} = P_{2A} \times S_{2A} = € (824,52 \times 132,82) = € . 109.512,75$$

### 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 ( $V_{3AC}$ )

La capitalizzazione  $V_{2AC}$  del reddito netto medio annuo del nostro immobile sarà dato da

$$V_{2AC} = ((R-S)/r)$$

Considerando:

- il reddito lordo medio annuo  $R$  costituito dal fitto lordo medio annuo attribuibile, pari ad €. 5.400,00;
- le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 6% di  $R$ ;
- le perdite per sfitti ed insolvibilità pari all'incirca al 4% di  $R$ ;
- la quota annua di ammortamento pari all'incirca del 6% di  $R$ ;
- le imposizioni fiscali annue pari all'incirca all'5% di  $R$ ;
- il tasso di capitalizzazione ( $r$ ) pari a 0,032;
- la quota di svalutazione  $H$  dell'immobile per vetustà pari a circa il 15% del valore di stima;

si avrà. a fronte di un reddito lordo medio annuo

$$R = \text{€. } 5.400,00$$

una spesa media annua pari all'incirca al 21% di  $R$ , cioè

$$S = 21\% \text{ di €. } 5.400,00 = \text{€. } 1.134,00$$

e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di  $r = 0,032$ , avremo il valore della capitalizzazione  $V_{3AC}$  del reddito netto medio annuo, pari a

$$V_{2AC} = (R-S)/r = (5.400,00 - 1.134,00)/ 0,032 = \text{€. } 133.312,50$$

La riduzione per vetustà è pari

$$H = 15\% \text{ di } V_{2AC} = 15\% \text{ di €. } 133.312,50 = \text{€. } 19.996,88$$

Avremo il valore

$$V_{2A-2} = V_{2AC} - H = \text{€} (133.312,50 - 19.996,88) = \text{€. } 113.315,62$$

### Stima dell'immobile "2A"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima  $V_{1AA}$  del fabbricato, come se esso fosse perfettamente regolare dal punto di vista urbanistico e strutturale, come media tra  $V_{1A-1}$  e  $V_{1A-2}$ , cioè

$$V_{2AA} = (V_{2A-1} + V_{2A-2})/2 = \text{€} (109.512,75 + 113.315,62)/2 = \text{€. } 111.414,19$$



Calcolato, quindi, il valore  $V_{2AA}$  dell'immobile, la stima definitiva del fabbricato "2A",  $V_{2A}$ , si ottiene per differenza tra il valore economico  $V_{2AA}$  e l'importo delle detrazioni  $D_{2A}$ , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche ed oneri economici da pagare a metro quadrato al Comune di Rosolini (questi ultimi pari ad €. 25,00 al metro quadrato) occorrenti per la sanatoria urbanistica ( $D_{2A-U}$ ) dell'ampliamento dei locali di sgombero al secondo piano dell'immobile e per la richiesta ed ottenimento del Certificato di abitabilità/agibilità ( $D_{2A-A}$ ); cioè

$$V_{2A} = V_{2AA} - D_{2A}$$

$$V_{2AA} = \text{€. } 111.414,19$$

$$D_{2A} = D_{2A-U} + D_{2A-A}$$

$$D_{2A-U} = \text{€. } 1.500,00$$

$$D_{2A-A} = \text{€. } 1.500,00$$

$$D_{2A} = \text{€} (1.500,00 + 1.500,00) = \text{€. } 3.000,00$$

$$V_{2A} = V_{2AA} - D_{2A} = \text{€} (111.414,19 - 3.000,00) = \text{€. } 108.414,19$$

#### Stima dell'immobile "2A"

$V_{2A} =$	<b>€. 108.414,19</b>
------------	----------------------

#### Quesito i) – Valutazione quota indivisa

I sigg.

iltano

comproprietari dell'immobile, ciascuno per 1/3 del valore calcolato, cioè

$$V_{1AZS} = 1/3 \text{ di } V_{1A} = 1/3 \text{ di €. } 108.414,19 = \text{€. } 36.138,06$$

$$V_{1ACV} = 1/3 \text{ di } V_{1A} = 1/3 \text{ di €. } 108.414,19 = \text{€. } 36.138,06$$

$$V_{1AICG} = 1/3 \text{ di } V_{1A} = 1/3 \text{ di €. } 108.414,19 = \text{€. } 36.138,06$$

#### Stima quot? dell'immobile "2A"

$V_{2A} \cdot \frac{1}{3} =$	<b>€. 36.138,06</b>
------------------------------	---------------------



**Stima quota dell'immobile "2A"**

$V_{2A} =$	<b>€. 36.138,06</b>
------------	---------------------

**Stima quota dell'immobile "2A"**

$V_{2A} =$	<b>€. 36.138,06</b>
------------	---------------------

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 Rosolini, Foglio n. 30, particella n. 613, subalterno n. 1;
- ALLEGATO 2: Visura catastale storica catasto fabbricati del Comune di Rosolini, Foglio n. 30, particella n. 613, subalterno n. 2;
- ALLEGATO 3: Visura catastale storica catasto fabbricati del Comune di Rosolini, Foglio n. 30, particella n. 613, subalterno n. 3;
- ALLEGATO 4: Planimetria catastale – Catasto fabbricati del Comune di Rosolini, Foglio n. 30, particella n. 613, subalterno n. 1;
- ALLEGATO 5: Planimetria catastale – Catasto fabbricati del Comune di Rosolini, Foglio n. 30, particella n. 613, subalterno n. 2;
- ALLEGATO 6: Planimetria catastale – Catasto fabbricati del Comune di Rosolini, Foglio n. 30, particella n. 613, subalterno n. 3;
- ALLEGATO 7: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T247933 del 20/07/2018 (Catasto fabbricati del Comune di Rosolini, Foglio n. 30, particella n. 599 - Periodo dal 01/01/1990 al 20/07/2018);



- ALLEGATO 8: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T247933 del 20/07/2018 - Nota di trascrizione del 21/07/2006, Registro Generale n. 20330, Registro Particolare n. 11040;
- ALLEGATO 9: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T243046 del 20/07/2018 (Catasto fabbricati del Comune di Rosolini, Foglio n. 30, particella n. 599, subalterno n. 1 - Periodo dal 01/01/1990 al 20/07/2018);
- ALLEGATO 10: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T243046 del 20/07/2018 - Nota di trascrizione del 24/04/2009, Registro Generale n. 23391, Registro Particolare n. 13035;
- ALLEGATO 11: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T243046 del 20/07/2018 - Nota di trascrizione del 02/09/2006, Registro Generale n. 8677, Registro Particolare n. 5745;
- ALLEGATO 12: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T243046 del 20/07/2018 - Nota di iscrizione del 29/05/2009, Registro Generale n. 11668, Registro Particolare n. 2567;
- ALLEGATO 13: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica n. T243046 del 20/07/2018 - Nota di trascrizione del 29/05/2018, Registro Generale n. 8316, Registro Particolare n. 5909;
- ALLEGATO 14: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T246081 del 20/07/2018 (Catasto fabbricati del Comune di Rosolini, Foglio n. 30, particella n. 599, subalterno n. 2 - Periodo dal 01/01/1990 al 20/07/2018);
- ALLEGATO 15: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T249749 del 20/07/2018 (Catasto fabbricati del Comune di Rosolini, Foglio n. 30, particella n. 599, subalterno n. 3 - Periodo dal 01/01/1990 al 20/07/2018);
- ALLEGATO 16: Lettera di richiesta del 26/07/2018, spedita via PEC, al Comune di Rosolini, riguardante il rilascio di copia conforme di concessioni, certificati, attestati ed informazioni degli immobili oggetto di stima;
- ALLEGATO 17: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 67/06 del 06/07/2006;
- ALLEGATO 18: Risposta U.T.C. di Rosolini, prot. gen. n. 26300 del 20/09/2018, alla richiesta atti del C.T.U.;



- ALLEGATO 19: Lettera del 24/10/2018, spedita via PEC, alla BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. c/o Studio Legale avv. Igino La Rocca, in Siracusa, via Adda n. 33 C, per comunicazione inizio operazioni peritali;
- ALLEGATO 20: Lettera del 17/10/2018, spedita via PEC, alla sig.ra . . .  
n.1, per comunicazione inizio operazioni peritali;
- ALLEGATO 21: N. 2 lettere raccomandate A/R del 17/10/2018 spedite  
per  
comunicazione inizio operazioni peritali;
- ALLEGATO 22: Verbale di sopralluogo n. 1;
- ALLEGATO 23: 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 Rosolini, al foglio n. 30, p.lla n. 613, sub. n. 1, con attestazione di invio dell’APE al Catasto Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana;
- ALLEGATO 24: 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 Rosolini, al foglio n. 30, p.lla n. 613, sub. n. 3, 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 18/12/2018

IL C.T.U.  
ing. Giuseppe Allegra

