TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. **234/2020 -** G.E. dott.ssa **CULTRERA CONCITA**

contro:

[redacted]

promossa da:

PRISMA SPV S.r.l. e, per essa, DoValue S.p.A.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL C.T.U.

arch. Rosaria Allegra

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

ARCH. ROSARIA ALLEGRA - C.da NIGRA, snc - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
irinaallegra@aruba.it - rosaria.allegra@pec.it

1) - GENERALITA'

In data 23/04/2021 l'Ill.mo Giudice, dott.ssa Cultrera Concita, nominava esperto, per l'espletamento dell'incarico di cui all'oggetto, la sottoscritta arch. Rosaria Allegra, iscritta al n° 672 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa; l'accettazione dell'incarico avveniva con giuramento il giorno 23/04/2021.

L'immobile, oggetto della presente relazione di stima, come riportato nell'atto di pignoramento del procedimento n. 234/2020, risulta essere:

- *Casa posta in Avola, nella via Malta n. 32 e nella via De Amicis n. 41, composta da tre vani ed accessori al piano terra e da due vani con terrazza antistante al primo piano (...) distinta al N.C.E.U. di Avola al fg. 80 p.lla 6805 sub 1 (Via Malta, 32) e p.lla 6811 sub 1 (via De Amicis, ...) di proprietà, per la quota di 1/1, della sig.ra* [redacted]

In fase preliminare la sottoscritta 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**"), delle planimetrie catastali ("**ALLEGATI n. 3-4**") e delle iscrizioni e trascrizioni immobiliari negli ultimi vent'anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento ("**ALLEGATI n. 5-6-7-8**").

Nella stessa fase ha esaminato dettagliatamente le caratteristiche dell'immobile sopraelencato con particolare riferimento alla sua ubicazione, alla sua formazione interna, al suo stato di possesso e ad ogni altro requisito, ad esso relativo.

Per l'immobile in questione, la sottoscritta C.T.U. ha predisposto un lotto funzionale, così costituito:

LOTTO FUNZIONALE n. 1, comprendente l'immobile identificato con la sigla "1A", costituito da

a) **Fabbricato di civile abitazione, sito in Avola, via Malta n. 54 e via De Amicis n. 43, P.T. e I P, così censito nel N.C.E.U. di Avola al fg. 80:**
   - **p.lla 6805 sub 1, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 3,5 vani, Rendita €. 148,22;**
   - **p.lla 6811 sub 1, Cat. A/5, Cl. 2, Cons. 1 vani, Rendita €. 27,89.**

Con lettera del 13/08/2021 ("**ALLEGATO n. 9**"), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Urbanistica del Comune di Avola, sono state richieste al Comune di Avola informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo l'immobile ed eventuali vincoli gravanti su di esso; per l'immobile, se siano stati rilasciati dall'Ente "Concessioni e/o Licenze Edilizie", "Certificati di Abitabilità e/o Agibilità", con

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui il suddetto fabbricato fosse costruzione abusiva o comprendente, in parte, opere abusive, se siano state presentate per lo stesso immobile richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato 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 risulta essere stata rilasciata), una copia del Certificato di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciato; è stato richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la sua sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte.

E' stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visura storica immobile N.C.E.U. del comune di Avola fg 80, p.lla 6805 sub 1;
- visura storica immobile N.C.E.U. del comune di Avola fg 80, p.lla 6811 sub 1;
- planimetria catastale immobile N.C.E.U. del comune di Avola fg 80, p.lla 6811 sub 1;
- nomina C.T.U.

In data 27/09/2021, l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Avola consegnava, brevimanu, alla C.T.U., i seguenti elaborati:

- "Progetto di modifica di un locale ad uso sgombero in Avola, via de Amicis" ("**ALLEGATO n. 10**"), approvato dalla Commissione Edilizia in data 08/09/1965.

Dal confronto tra i documenti consegnati alla C.T.U. ("**ALLEGATO n. 10**"), le visure catastali ("**ALLEGATI n. 1-2**"), le planimetrie catastali ("**ALLEGATO n. 3-4**) ed i rilievi effettuati dalla sottoscritta in sede di sopralluoghi (**Tavv. 1 – 2 – 3**),

Premesso che:

- dai sopralluoghi effettuati in data 27/09/2021 e 29/09/2021, è emerso che l'abitazione in oggetto presenta delle difformità, nei piani terra e primo, rispetto alle planimetrie catastali ed al progetto approvato, al fine del recupero di spazi funzionali abitativi, riguardanti modifiche interne (modifiche non sostanziali) ed esterne sui due prospetti, ovvero trasformazione di porta-finestra in finestra (via Malta) e realizzazione di finestra (su via De Amicis); tali interventi ricadono nella "ristrutturazione edilizia leggera", ai sensi del DL 16 luglio 2020 n°76, convertito con modifiche con Legge 11 settembre 2020 n°120, ovvero il c.d. Decreto Semplificazioni);
- a I P, inoltre, sulla terrazza è presenta una tettoia in "eternit" che va rimossa;

la sottoscritta CTU è del parere che

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

a) le modifiche realizzate (diversa distribuzione interna e modifica dei due prospetti) ai piani terra e primo potrebbero essere regolarizzate presentando una SCIA ordinaria, in virtù dell'art. 22 comma 1 lettera c) ai sensi del Decreto Semplificazioni;
b) l'unità immobiliare non risulta essere dotata di certificato di abitabilità;
c) le planimetrie, depositate all'UTE ("**ALLEGATI n. 3-4**"), non corrispondono allo stato di fatto.

Per quanto sopra, tutte le variazioni sopra riportate, urbanistiche e/o catastali, possono essere regolarizzate senza problemi. In sede di stima dell'immobile, la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo dal valore calcolato dell'immobile l'importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato.

Nel corso dell'incarico sono stati effettuati n. 2 sopralluoghi, come appresso specificati:
Sopralluogo n. 1: è stato effettuato presso l'immobile sito in Avola, via Malta n. 54 (e non 32, come erroneamente riportato nell'atto di pignoramento) e via De Amicis n. 43 (e non 61, come erroneamente riportato nell'atto di pignoramento) - P.T. e I P, censito nel N.C.E.U. di Avola al fg. 80 p.lla 6805 sub 1 e p.lla 6811 sub 1.
Con lettera PEC del 13/08/2021 ("**ALLEGATO n. 11**), trasmessa al Custode Giudiziario, avv.to Bonfiglio Valentina, la C.T.U. dava la propria disponibilità ad effettuare le operazioni peritali di "sopralluogo", presso l'immobile sopraccitato, nei sottoelencati giorni:

- Mercoledì 01/09/2021, alle ore 10,00;
- Giovedì 02/09/2021, alle ore 9,30;
- Sabato 04/09/2021, alle ore 9,30.

Con PEC del 30/08/2021 alla sottoscritta ("**ALLEGATO n. 12**), il Custode Giudiziario comunicava l'impossibilità a presenziare in quelle tre date, dando la sua disponibilità per i giorni 27/09/2021 alle ore 9:00 e 01/10/2021 alle ore 9.00.
Pertanto, con PEC del 31/08/2021 ("**ALLEGATO n. 13**) la C.T.U. confermava le operazioni peritali di "sopralluogo" per il giorno 27/09/2021 alle ore 9:30.
Risultò assente la parte esecutata; di conseguenza, la C.T.U. eseguì un rilievo fotografico dei prospetti esterni. Il Custode, presente in tale occasione, comunicò che avrebbe proceduto con il rilascio forzoso, rinviando le operazioni peritali in data 01/12/2021 alle ore 9.30 sui luoghi oggetto di accertamento.
Durante il sopralluogo fu redatto il "Verbale di sopralluogo n. 1" ("**ALLEGATO n. 14**").

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

Sopralluogo n. 2: è stato effettuato presso l'immobile sito in Avola, via Malta n. 54 (e non 32, come erroneamente riportato nell'atto di pignoramento) e via De Amicis n. 43 (e non 61, come erroneamente riportato nell'atto di pignoramento) - P.T. e I P, censito nel N.C.E.U. di Avola al fg. 80 p.lla 6805 sub 1 e p.lla 6811 sub 1.

In data 27/09/2021 il Custode Giudiziario comunicava, telefonicamente, alla sottoscritta la disponibilità da parte del debitore ad effettuare le operazioni peritali di "sopralluogo" e, conseguentemente, si concordava di fissarle per il giorno 29/09/2021 alle ore 9:00.

Risultarono presenti la sig.ra [redacted], nipote ex filio di [redacted], ed il Custode Giudiziario.

Furono controllate ed annotate, per l'immobile in oggetto, 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, i tamponamenti, gli impianti elettrico, idrico e termico e lo stato di manutenzione degli immobili; furono anche rilevate le dimensioni dei locali.

E' stata restituita la rappresentazione planimetrica dei luoghi, quale rilevati nel corso delle operazioni peritali (**Tavv. 1 – 2 – 3**).

E' stato eseguito un rilievo fotografico di alcuni locali interni dell'immobile.

Durante il sopralluogo fu redatto il "Verbale di sopralluogo n. 2" ("**ALLEGATO n. 15**").

Da una ricerca effettuata presso il C.E.Fa Catasto Energetico – Regione Sicilia, non risultano depositati Attestazioni di Prestazione Energetica per l'immobile, oggetto del pignoramento, così censito:

- N.C.E.U. del comune di Avola fg. 80 p.lla 6805 sub 1;
- N.C.E.U. del comune di Avola fg. 80 p.lla 6811 sub 1.

Pertanto, per esso la sottoscritta ha provveduto a redigere APE ("**ALLEGATO n. 16**").

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) Vincoli ed oneri giuridici;

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

e) Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria;
f) Descrizione analitica dei singoli beni;
g) Dotazioni condominiali e pertinenze;
h) Attestazione di Prestazione Energetica;
i) Valutazione complessiva dei beni;
j) Valutazione quota indivisa.

3) – SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Considerato l'inserimento dell'immobile in un unico lotto funzionale, l'esplicazione dei quesiti è stata effettuata nel fascicolo che segue, relativo al lotto funzionale n. 1, di cui fa parte il bene oggetto di stima.

Il "**Lotto funzionale n. 1**" comprende l'immobile identificato con la sigla "1A", costituito dalle seguenti unità immobiliari:

a) Fabbricato di civile abitazione, sito in Avola, via Malta n. 54 e via De Amicis n. 43, P.T. e I P, così censito nel N.C.E.U. di Avola al fg. 80:
   - p.lla 6805 sub 1, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 3,5 vani, Rendita €. 148,22;
   - p.lla 6811 sub 1, Cat. A/5, Cl. 2, Cons. 1 vani, Rendita €. 27,89.

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

ARCH. ROSARIA ALLEGRA - C.da NIGRA, snc - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
irinaallegra@aruba.it - rosaria.allegra@pec.it

FASCICOLETTO n. 1

LOTTO FUNZIONALE n. 1

Immobile "1A": Fabbricato di civile abitazione sito in Avola, via Malta n. 54 e via De Amicis n. 43, P.T. e I P, così censito nel N.C.E.U. di Avola al fg. 80:

- p.lla 6805 sub 1, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 3,5 vani, Rendita €. 148,22;
- p.lla 6811 sub 1, Cat. A/5, Cl. 2, Cons. 1 vani, Rendita €. 27,89.

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

ARCH. ROSARIA ALLEGRA - C.da NIGRA, snc - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
irinaallegra@aruba.it - rosaria.allegra@pec.it

IMMOBILE "1A"

Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L'immobile in oggetto è un fabbricato di civile abitazione a piano terra e primo. Presenta due ingressi indipendenti, uno su via Malta n. 54 (e non 32, come erroneamente riportato nell'atto di pignoramento) e l'altro su via De Amicis n. 43 (e non 61, come erroneamente riportato nell'atto di pignoramento).

A piano terra, risulta essere costituito da un ingresso-vano scala, dal quale si raggiunge il livello superiore, una cucina, un bagno ed un locale, adibito attualmente a deposito, all'interno del quale non è stato possibile accedere; al primo piano sono presenti una camera da letto singola, una camera matrimoniale, oltre un balcone ed una terrazza, di cui una parte è chiusa superiormente da una tettoia in eternit.

Foto 1 – Immobile "1A" – Prospetto di via Malta

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

Foto 2 – Immobile "1A" – Prospetto di via Malta

L'immobile "1A" si presenta come fabbricato intercluso, mostrando solo due prospetti liberi, quello principale su via Malta e quello retrostante su via De Amicis; negli altri due lati è, infatti, in aderenza ad altre unità immobiliari.

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

ARCH. ROSARIA ALLEGRA - C.da NIGRA, snc - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
irinaallegra@aruba.it - rosaria.allegra@pec.it

Foto 3 – Immobile "1A" – Prospetto di via De Amicis

L'immobile è costituito da n. 2 unità catastali, così individuate nel NCEU del Comune di Avola:

- fg. 80 p.lla 6805 sub 1, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 3,5 vani, Rendita €. 148,22 ("**ALLEGATO n. 1**");
- fg. 80 p.lla 6811 sub 1, Cat. A/5, Cl. 2, Cons. 1 vani, Rendita €. 27,89. ("**ALLEGATO n. 2**").

La p.lla 6805 deriva dalla precedente particella NCEU fg. 84 p.lla 964, per bonifica identificativo catastale, variazione del 22/10/2013 protocollo n. SR0106686 in atti dal 22/10/2013; la p.lla 6811 deriva dalla precedente particella NCEU fg. 84 p.lla 10882 sub 1, per bonifica identificativo catastale, variazione del 18/06/2020 protocollo n. SR0020597 in atti dal 18/06/2020.

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

ARCH. ROSARIA ALLEGRA - C.da NIGRA, snc - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
irinaallegra@aruba.it - rosaria.allegra@pec.it

Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni

L'immobile in oggetto risulta essere ubicato nel centro urbano di Avola; ricadente in quella porzione di tessuto edificato a media/alta densità, costituito prevalentemente da edifici a blocco pluripiano. L'area, ad esso interessata, fa parte della zona "B" del P.R.G. dello stesso Comune.

L'area risulta essere fornita di tutti i servizi più importanti quali reti elettrica, idrica e fognaria pubbliche; le sedi stradali sono ben definite e forniscono una ottima visione geometrica dell'area di ubicazione dell'immobile.

Quesito c) – Stato di possesso dei beni

Con Dichiarazione di Successione a nome di [redacted] e deceduto [redacted], registrata presso l'Ufficio del Registro di Not[redacted], trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data [redacted] (come, tra l'altro, riportato nel Certificato Notarile dott. Antonio Trotta del 21/01/2021, documento depositato nel fascicolo telematico), la sig.r[redacted]: [redacted], acquisisce la proprietà dell'immobile sito in Avola, censito al NCEU di Avola al fg. 80 p.lla 6805 sub 1 e p.lla 10882 sub 1.

Con atto di "divisione" del 10/07/1986, redatto dal notaio [redacted], trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data [redacted] (come, tra l'altro, riportato nel Certificato Notarile dott. Antonio Trotta del 21/01/2021), la sig.r[redacted], [redacted], acquisisce la proprietà dell'immobile sito in Avola, censito al NCEU di Avola al fg. 80 p.lla 6805 sub 1 e p.lla 10882 sub 1.

La sig.ra [redacted] deceduta il 14/01/2012, lasciando quali eredi [redacted]

Con dichiarazione del 12/04/2013, il [redacted] ha rinunciato all'eredità della madre.

Con dichiarazione del 29/07/2021[redacted] ha rinunciato all'eredità della madre.

Alla data del sopralluogo del 29/09/2021, l'immobile risulta abitato dalla sig.r[redacted], nipote ex filio d[redacted], e rispettiva famiglia (marito e tre figli minorenni).

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

ARCH. ROSARIA ALLEGRA - C.da NIGRA, snc - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
irinaallegra@aruba.it - rosaria.allegra@pec.it

Si fa, tuttavia, presente che:

- catastalmente, l'intestataria dell'immobile risulta essere [redacted];
- presso la conservatoria, non sono presenti successioni a favore di eredi, né volturate né trascritte.

Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile ("**ALLEGATI n. 5-6-7-8**"), 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: nessuno

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno

Altre trascrizioni: nessuno

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

- NOTA DI TRASCRIZIONE del [redacted] ("**ALLEGATO n. 7**")

Registro Particolare: n. [redacted]2

Registro Generale: n. [redacted]

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n[redacted]0

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 31/03/2021 ("**ALLEGATO n. 8**")

Registro Particolare: n. [redacted]

Registro Generale: n. [redacted]

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. [redacted]

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

ARCH. ROSARIA ALLEGRA - C.da NIGRA, snc - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
irinaallegra@aruba.it - rosaria.allegra@pec.it

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 urbanistica e/o sanatoria

Con lettera del 13/08/2021 ("**ALLEGATO n. 9**"), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Urbanistica del Comune di Avola, sono state richieste al Comune di Avola informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo l'immobile ed eventuali vincoli gravanti su di esso; per l'immobile, se siano stati rilasciati dall'Ente "Concessioni e/o Licenze Edilizie", "Certificati di Abitabilità e/o Agibilità", con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui il suddetto fabbricato fosse costruzione abusiva o comprendente, in parte, opere abusive, se siano state presentate per lo stesso immobile richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato 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 risulta essere stata rilasciata), una copia del Certificato di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciato; è stato richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la sua sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte.

E' stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visura storica immobile N.C.E.U. del comune di Avola fg 80, p.lla 6805 sub 1;
- visura storica immobile N.C.E.U. del comune di Avola fg 80, p.lla 6811 sub 1;
- planimetria catastale immobile N.C.E.U. del comune di Avola fg 80, p.lla 6811 sub 1;
- nomina C.T.U.

In data 27/09/2021, l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Avola consegnava, brevimanu, alla C.T.U., i seguenti elaborati:

- "Progetto di modifica di un locale ad uso sgombero in Avola, via de Amicis" ("**ALLEGATO n. 10**"), approvato dalla Commissione Edilizia in data 08/09/1965.

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

Dal confronto tra i documenti consegnati alla C.T.U. ("**ALLEGATO n. 10**"), le visure catastali ("**ALLEGATI n. 1-2**"), le planimetrie catastali ("**ALLEGATO n. 3-4**) ed i rilievi effettuati dalla sottoscritta in sede di sopralluoghi (**Tavv. 1 – 2 – 3**),

Premesso che:

- dai sopralluoghi effettuati in data 27/09/2021 e 29/09/2021, è emerso che l'abitazione in oggetto presenta delle difformità, nei piani terra e primo, rispetto alle planimetrie catastali ed al progetto approvato, al fine del recupero di spazi funzionali abitativi, riguardanti modifiche interne (modifiche non sostanziali) ed esterne sui due prospetti, ovvero trasformazione di porta-finestra in finestra (via Malta) e realizzazione di finestra (su via De Amicis); tali interventi ricadono nella "ristrutturazione edilizia leggera", ai sensi del DL 16 luglio 2020 n°76, convertito con modifiche con Legge 11 settembre 2020 n°120, ovvero il c.d. Decreto Semplificazioni);
- a I P, inoltre, sulla terrazza è presenta una tettoia in "eternit" che va rimossa;

la sottoscritta CTU è del parere che

a) le modifiche realizzate (diversa distribuzione interna e modifica dei due prospetti) ai piani terra e primo potrebbero essere regolarizzate presentando una SCIA ordinaria, in virtù dell'art. 22 comma 1 lettera c) ai sensi del Decreto Semplificazioni;
b) l'unità immobiliare non risulta essere dotata di certificato di abitabilità;
c) le planimetrie, depositate all'UTE ("**ALLEGATI n. 3-4**"), non corrispondono allo stato di fatto.

Per quanto sopra, tutte le variazioni sopra riportate, urbanistiche e/o catastali, possono essere regolarizzate senza problemi. In sede di stima dell'immobile, la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo dal valore calcolato dell'immobile l'importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato.

Quesito f) – Descrizione analitica dell'immobile "1A"

Ubicazione: è ubicato in Avola, via Malta n. 54 e via De Amicis n. 43;

Esposizione: il prospetto principale è esposto a nord-est;

Tipologia: è un immobile intercluso tra altri due fabbricati; risulta avere due prospetti liberi, quello principale su via Malta e quello posteriore su via De Amicis;

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

ARCH. ROSARIA ALLEGRA - C.da NIGRA, snc - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
irinaallegra@aruba.it - rosaria.allegra@pec.it

Foto 4 – Immobile "1A" – Ingresso-vano scala a P.T.

Composizione interna: a piano terra, risulta essere costituito da un ingresso-vano scala, dal quale si raggiunge il livello superiore, una cucina, un bagno ed un locale, adibito attualmente a deposito, all'interno del quale non è stato possibile accedere; al primo piano sono presenti una camera da letto singola, una camera matrimoniale, oltre un balcone ed una terrazza, di cui una parte è chiusa superiormente da una tettoia in eternit;

Altezza interna utile: per il P.T., essa è pari a ml 3.54; al I P l'altezza è pari a ml 3.77;

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

ARCH. ROSARIA ALLEGRA - C.da NIGRA, snc - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
irinaallegra@aruba.it - rosaria.allegra@pec.it

Foto 5 – Immobile "1A" – Porta interna d'accesso al locale, a P.T.,
all'interno del quale non è stato possibile accedere

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

ARCH. ROSARIA ALLEGRA - C.da NIGRA, snc - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
irinaallegra@aruba.it - rosaria.allegra@pec.it

Foto 6 – Immobile "1A" – Cucina a P.T.

Foto 7 – Immobile "1A" – Soppalco

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

ARCH. ROSARIA ALLEGRA - C.da NIGRA, snc - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
irinaallegra@aruba.it - rosaria.allegra@pec.it

Foto 8 – Immobile "1A" – Bagno a P.T.

Caratteristiche strutturali: struttura in muratura portante;

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

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

Strutture portanti orizzontali: non sono visibili; si può presupporre, per analogia ad altre strutture similari, che esse siano costituite da solai in latero-cemento;

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

ARCH. ROSARIA ALLEGRA - C.da NIGRA, snc - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
irinaallegra@aruba.it - rosaria.allegra@pec.it

Foto 9 – Immobile "1A" – Camera da letto a I P

Foto 10 – Immobile "1A" – Camera da letto a I P

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

ARCH. ROSARIA ALLEGRA - C.da NIGRA, snc - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
irinaallegra@aruba.it - rosaria.allegra@pec.it

Copertura: piana praticabile;

Scale interne: è presente una scala interna a due rampe, la prima costituita da n. 11 gradini ed un pianerottolo, la seconda da n. 7 gradini ed un pianerottolo;

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

Intonaci: sono del tipo civile, costituiti da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato 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 strato finale di pittura in tutti i locali;

Pavimenti: in ceramica;

Foto 11 – Immobile "1A" – Balcone a I P

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

ARCH. ROSARIA ALLEGRA - C.da NIGRA, snc - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
irinaallegra@aruba.it - rosaria.allegra@pec.it

Foto 12 – Immobile "1A" – Terrazza a I P

Foto 13 – Immobile "1A" – Tettoia a I P

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

ARCH. ROSARIA ALLEGRA - C.da NIGRA, snc - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
irinaallegra@aruba.it - rosaria.allegra@pec.it

Infissi esterni: in legno;

Infissi interni: in legno tamburato;

Impianto elettrico: sottotraccia, a norma;

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

Impianto termico: assente;

Foto 14 – Immobile "1A" – Locale, a P.T., all'interno del quale non è stato possibile accedere

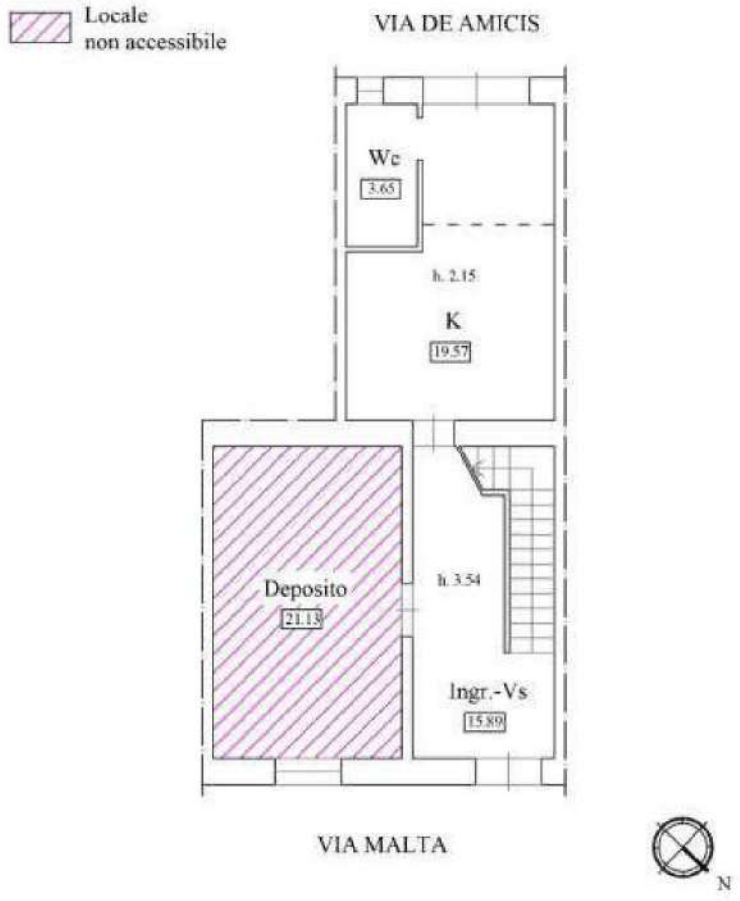
Stato di manutenzione: allo stato attuale l'unità immobiliare si trova in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione; presenta diverse criticità riscontrabili sulla muratura e sulla scala, legate a fenomeni di umidità.

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

ARCH. ROSARIA ALLEGRA - C.da NIGRA, snc - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
irinaallegra@aruba.it - rosaria.allegra@pec.it

Tav. 1

AVOLA
Via Malta, 54 e Via De Amicis, 43 - P.T., I P



PIANO TERRA

PIANTA

- N.C.E.U. Avola fg. 80 p.lla 6805 sub 1 e p.lla 6811 sub 1 -

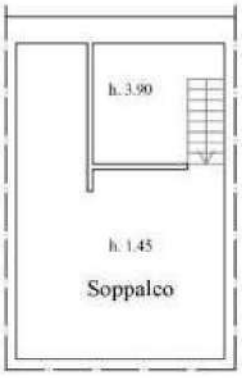
Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

ARCH. ROSARIA ALLEGRA - C.da NIGRA, snc - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
irinaallegra@aruba.it - rosaria.allegra@pec.it

Tav.

2

AVOLA
Via Malta, 54 e Via De Amicis, 43 - P.T., 1 P



SOPPALCO

PIANTA

- N.C.E.U. Avola fg. 80 p.lla 6805 sub 1 e p.lla 6811 sub 1 -

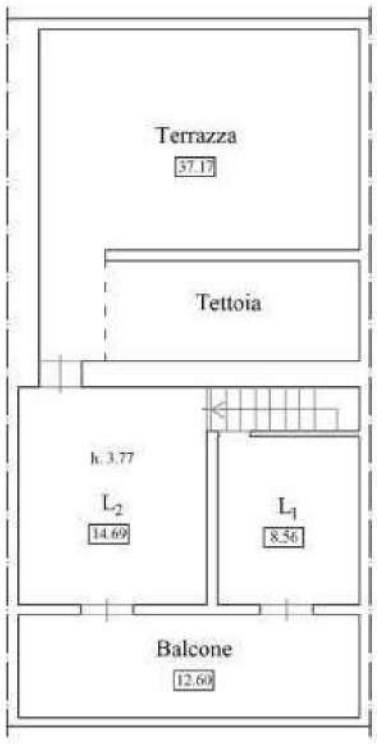
Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

ARCH. ROSARIA ALLEGRA - C.da NIGRA, snc - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
irinaallegra@aruba.it - rosaria.allegra@pec.it

Tav.

3

AVOLA
Via Malta, 54 e Via De Amicis, 43 - P.T., 1 P



PIANO PRIMO

PIANTA

- N.C.E.U. Avola fg. 80 p.lla 6805 sub 1 e p.lla 6811 sub 1 -

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

ARCH. ROSARIA ALLEGRA - C.da NIGRA, snc - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
irinaallegra@aruba.it - rosaria.allegra@pec.it

Nella tabella appresso riportata si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile; 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 mq di superficie utile, il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della superficie utile ed il costo del terreno di pertinenza può ritenersi pari al 5%del costo di 1 mq di 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 e cortili; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.

IMMOBILE "1A"	**SUP. NETTA(mq)**	**COEFF.**	**SUP. EQUIV.(mq)**
P.T. - Ingresso/vano scala	15,89	0,60	9,53
P.T. - Deposito	21,13	1,00	21,13
P.T. - Cucina	19,57	1,00	19,57
P.T. - Bagno	3,65	1,00	3,65
I P - Letto L_1	8,56	1,00	8,56
I P - Letto L_2	14,69	1,00	14,69
I P - Balcone	12,60	0,33	4,16
I P - Terrazza	37,17	0,33	12,27
Superficie equivalente di calcolo = S_{1A} =			**Mq 93,56**

Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze

L'immobile non risulta avere dotazioni e/o pertinenze.

Quesito h) – Attestazione di Prestazione Energetica

L'immobile è sprovvisto di Attestazione di Prestazione Energetica; pertanto, la sottoscritta ha provveduto a redigerlo, inviando telematicamente al CEFA (Catasto Energetico FAbbricati) l'APE n° 20211214-089002-43953 del 14/12/2021 ("**ALLEGATO n. 16**").

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

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

ARCH. ROSARIA ALLEGRA - C.da NIGRA, snc - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
irinaallegra@aruba.it - rosaria.allegra@pec.it

La valutazione dell'immobile verrà eseguita utilizzando due differenti metodologie di stima; dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con V_{1A-1} e V_{1A-2}, si ricaverà la stima V_{1A-A} dell'unità immobiliare "1A", come media dei due importi calcolati, stima valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie.
La stima effettiva del fabbricato "1A", V_{1A}, si ottiene per differenza tra il valore economico V_{1A-A} e l'importo delle detrazioni D_{1A}, consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti:

- per la presentazione della SCIA, $D_{1A-SCIA}$, in riferimento alla diversa distribuzione interna e modifica dei due prospetti;
- per la presentazione della SCA ovvero Segnalazione Certificata di Agibilità, D_{1A-SCA};
- per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, D_{1A-UTE}.

I metodi di valutazione utilizzati sono due: quello di "Stima per confronto" e quello di "Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti".

Metodo di confronto

I dati di confronto sono stati forniti da agenzie immobiliari operanti nel territorio di Avola.

La costruzione di confronto, ai fini della stima dell'immobile "1A", risulta essere un fabbricato a piano terra e primo, sito nella stessa zona di via Malta dell'immobile "1A"; a piano terra, costituito da un ingresso-vanoscala di m^2 22,17 ed un garage di m^2 31,82; a primo piano, un disimpegno di m^2 4,13, due camere da letto rispettivamente di m^2 15,23 e m^2 13,81, un bagno di m^2 5,16 ed una cucina di m^2 14,91, oltre due balconi della superficie complessiva di m^2 11,50; costruzione dalle condizioni similari a quelle dell'unità immobiliare, oggetto della nostra stima. Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 65.000,00. Andiamo a calcolare la superficie equivalente del fabbricato di confronto data dalla somma della superficie utile di tutti i locali, a cui bisogna sommare la superficie dell'ingresso-vanoscala e del garage, calcolata al 60%; quella dei balconi, invece, calcolata al 33%. La superficie equivalente dell'immobile di riferimento è data dalla superficie di m^2 (4,13+15,23+13,81+5,16+14,91 +(22,17+31,82)*0,60+(11,50*0,33)), pari a 89,43 m^2; il rapporto 65.000,00/89,43, pari a 726,83 €/m^2, ci dà il valore unitario di stima, P_{1R}, dell'immobile di riferimento, che coincide con il valore unitario di stima, P_{1A}, del nostro immobile "1A";

$P_{1R} = P_{1A} = 726{,}83$ €/m^2

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

ARCH. ROSARIA ALLEGRA - C.da NIGRA, snc - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
irinaallegra@aruba.it - rosaria.allegra@pec.it

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

$V_{1A\text{-}1} = P_{1A} \times S_{1A} = €\ (726{,}83 \times 93{,}56) = €.\ € 68.002{,}21$

Metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dall'immobile;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- riduzione per vetustà dell'immobile (H)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V_{1AC})

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

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

Considerando:

- il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto lordo medio annuo attribuibile, pari ad €. 3.600,00;
- le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 5% di R;
- le perdite per sfitti ed insolvibilità pari all'incirca al 4% di R;
- la quota annua di ammortamento pari all'incirca del 4% di R;
- le imposizioni fiscali annue pari all'incirca all'10% di R;
- il tasso di capitalizzazione (r) pari a 0,036
- la quota di svalutazione H dell'immobile per vetustà pari a circa il 15% del valore di stima;

si avrà,

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

ARCH. ROSARIA ALLEGRA - C.da NIGRA, snc - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
irinaallegra@aruba.it - rosaria.allegra@pec.it

a fronte di un reddito lordo medio annuo

R = €. 3.600,00

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

S = 23% di €. 3.600,00 = €. 828,00

e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di r = 0,036, avremo il valore della capitalizzazione V_{1AC} del reddito netto medio annuo, pari a

$V_{1AC} = (R-S)/r = (3.600,00 – 828,00)/ 0,036 =$ €. 77.000,00

La riduzione per vetustà è pari

H = 15% di V_{1AC} = 15% di €. 77.000,00 = €. 11.550,00

Avremo il valore

$V_{1A-2} = V_{1AC} - H =$ € (77.000,00 - 11.550,00) = €. 65.450,00

Stima dell'immobile "1A"

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

$V_{1AA} = (V_{1A-1} + V_{1A-2})/2 =$ € (68.002,21 + 65.450,00)/2 = €. 66.726,11

Calcolato, quindi, il valore V_{1AA} dell'immobile, la stima effettiva del fabbricato "1A", V_{1A}, si ottiene per differenza tra il valore economico V_{1A-A} e l'importo delle detrazioni D_{1A}, consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti:

- per la presentazione della SCIA, $D_{1A-SCIA}$, in riferimento alla diversa distribuzione interna e modifica dei due prospetti;
- per la presentazione della SCA ovvero Segnalazione Certificata di Agibilità, D_{1A-SCA};
- per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, D_{1A-UTE}.

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

ARCH. ROSARIA ALLEGRA - C.da NIGRA, snc - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
irinaallegra@aruba.it - rosaria.allegra@pec.it

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

$V_{1AA} = €.\ 66.726,11$

$D_{1A} = D_{1A\text{-}SCIA} + D_{1A\text{-}SCA} + D_{1A\text{-}UTE}$

$D_{1A\text{-}SCIA} = €.\ 3.000,00$

$D_{1A\text{-}SCA} = €.\ 850,00$

$D_{1A\text{-}UTE} = €.\ 850,00$

$D_{1A} = €\ (3.000 + 850,00 + 850,00) = €.\ 4.700,00$

$V_{1A} = V_{1AA} - D_{1A} = €\ (66.726,11 - 4.700,00) = €.\ 62.026,11$

Stima dell'immobile "1A"

V_{1A} =	**€. 62.026,11**

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

ARCH. ROSARIA ALLEGRA - C.da NIGRA, snc - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
irinaallegra@aruba.it - rosaria.allegra@pec.it

Quesito j) – Valutazione quota indivisa

L'immobile è di proprietà della sig.ra [redacted] per la quota pari a 1/1; tuttavia, la sig.ra [redacted], lasciando quali eredi [redacted]

Con dichiarazione del 12/04/2013, il sig. [redacted] ha rinunciato all'eredità della madre.

Con dichiarazione del 29/07/2021, la sig.ra [redacted] ha rinunciato all'eredità della madre.

Pertanto, la sig.ra [redacted], pur rimanendo l'unica erede, allo stato di fatto non è proprietaria, in quanto non in possesso di un titolo.

La proprietà dell'immobile, oggetto della procedura, è della sig.ra [redacted]:

V_{1AMC} = 100% di V_{1A} = 100% di €. 77.223,44 = €. 62.026,11

Stima quota [redacted]

V_{1AMC} =	**€. 62.026,11**

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

ARCH. ROSARIA ALLEGRA - C.da NIGRA, snc - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
irinaallegra@aruba.it - rosaria.allegra@pec.it

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta CTU conclude che:

1. l'immobile, oggetto di pignoramento, corrisponde alla proprietà di un fabbricato di civile abitazione, sito in Avola, via Malta n. 54 e via De Amicis n. 43, P.T. e I P, così censito nel N.C.E.U. di Avola al fg. 80:
   - p.lla 6805 sub 1, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 3,5 vani, Rendita €. 148,22 ("**ALLEGATO n. 1**");
   - p.lla 6811 sub 1, Cat. A/5, Cl. 2, Cons. 1 vani, Rendita €. 27,89 ("**ALLEGATO n. 2**");

   di proprietà della sig.ra [redacted] per la quota pari ad 1/1;
2. alla data del sopralluogo del 29/09/2021, l'immobile risulta abitato dalla sig.ra [redacted] ipote ex filio di [redacted], e rispettiva famiglia (marito e tre figli minorenni);
3. le modifiche realizzate (diversa distribuzione interna e modifica dei due prospetti) ai piani terra e primo potrebbero essere regolarizzate presentando una SCIA ordinaria, in virtù dell'art. 22 comma 1 lettera c) ai sensi del Decreto Semplificazioni; l'unità immobiliare non risulta essere dotata di certificato di abitabilità; le planimetrie, depositate all'UTE ("**ALLEGATI n. 3-4**"), non corrispondono allo stato di fatto;
4. allo stato attuale, l'unità immobiliare si trova in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione; presenta diverse criticità riscontrabili sulla muratura e sulla scala, legate a fenomeni di umidità;
5. l'immobile non risulta avere dotazioni e /o pertinenze;
6. in base alle indagini effettuate ed al conseguente quadro mercantile di valutazione allestito, e fatte tutte le dovute considerazioni e correzioni, il più probabile valore medio di mercato del bene pignorato, al netto di tutti gli oneri gravanti sul bene, si stima pari ad **€. 62.026,11**.

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

ARCH. ROSARIA ALLEGRA - C.da NIGRA, snc - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
irinaallegra@aruba.it - rosaria.allegra@pec.it

Si allega alla presente la seguente documentazione:

ALLEGATI al Fascicoletto 1 - Immobile "**1A**"

- ALLEGATO 1: Visura catastale storica - N.C.E.U. del Comune di Avola fg. 80, p.lla 6805 sub 1;
- ALLEGATO 2: Visura catastale storica - N.C.E.U. del Comune di Avola fg. 80, p.lla 6811 sub 1;
- ALLEGATO 3: Planimetria catastale - N.C.E.U. del Comune di Avola fg. 80, p.lla 6805 sub 1;
- ALLEGATO 4: Planimetria catastale - N.C.E.U. del Comune di Avola fg. 80, p.lla 6811 sub 1;
- ALLEGATO 5: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T442708 del 28/09/2021 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Avola – Foglio n. 80, particella n. 6805, sub 1);
- ALLEGATO 6: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T442844 del 28/09/2021 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Avola – Foglio n. 80, particella n. 6811, sub 1);
- ALLEGATO 7: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T1 442708 del 28/09/2021 - Nota di trascrizione [redacted], Registro Particolare n[redacted]egistro Generale n. [redacted]
- ALLEGATO 8: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T460539 del 10/12/2020 - Nota di trascrizione del [redacted] Registro Particolare n. [redacted], Registro Generale n. [redacted]
- ALLEGATO 9: Lettera di richiesta del 13/08/2021, spedita via PEC, al Comune di Avola – Ufficio Urbanistica, riguardante il rilascio di copia conforme di concessioni, certificati, attestati ed informazioni dell'immobile oggetto di stima;
- ALLEGATO 10: "Progetto di modifica di un locale ad uso sgombero in Avola, via de Amicis", approvato dalla Commissione Edilizia in data 08/09/1965;
- ALLEGATO 11: Lettera del 13/08/2021, a mezzo PEC allo Studio Legale dell'avv. Bonfiglio Valentina (Custode Giudiziario), per comunicazione "disponibilità ad effettuare le operazioni peritali di Sopralluogo";
- ALLEGATO 12: Risposta, a mezzo PEC, del Custode Giudiziario in data 30/08/2021;

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b

ARCH. ROSARIA ALLEGRA - C.da NIGRA, snc - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
irinaallegra@aruba.it - rosaria.allegra@pec.it

- ALLEGATO 13: Comunicazione del 31/08/2021, a mezzo PEC allo Studio Legale dell'avv. Bonfiglio Valentina (Custode Giudiziario), per conferma operazioni peritali di "sopralluogo" per il giorno 27/09/2021 alle ore 9:30;
- ALLEGATO 14: Verbale di sopralluogo n. 1;
- ALLEGATO 15: Verbale di sopralluogo n. 2;
- ALLEGATO 16: Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile censito al NCEU di Avola al fg. 80 p.lla 6805 sub 1 e p.lla 6811 sub 1;
- Documentazione fotografica intercalata nella "Relazione di consulenza tecnica".

Noto, lì 15/12/2021

IL C.T.U.
arch. Rosaria Allegra

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cdc34d3f952b8225ff601b9eb5e024b