

A r c h i t e t t o
L A U R A G I U F F R I D A
 Studio di progettazione e design
 v.le M. Giardino, 31/a laura.giuffrida@archiworldpec.it Sortino (SR)
 cell. 339/8640404 arch.lauragiuffrida@gmail.com 3887560636

TRIBUNALE DI SIRACUSA
 Consulenza tecnica di Ufficio

Procedimento esecutivo immobiliare
R. G. 428/13 Es.

promosso da

Banca di Siracusa

Contro



G.E Dott. MANGANO

6.8.14

Premessa

In data 22 aprile 2014 la sottoscritta dott. arch. Laura Giuffrida era nominata CTU dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa, dott. Mangano, nella procedura esecutiva promossa da Banca di Siracusa contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~. Accettando l'incarico, prestando giuramento di rito, provvedeva al ritiro della documentazione presente in atti, per iniziare le operazioni peritali disposte dal Giudice dell'Esecuzione ed eseguire gli accertamenti necessari al fine di stimare l'immobile sottoposto a esecuzione forzata.

Pignoramento immobiliare

Con atto di pignoramento, depositato nella Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa, in data 4 ottobre 2013, il procuratore della Banca di Siracusa, ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, dopo aver intimato il pagamento del mutuo stipulato con la Banca di Siracusa-creditore procedente- dalla debitrice signora ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, sottoponeva a pignoramento immobiliare il seguente immobile:

- *appartamento sito in Sortino (SR), viale Mario Giardino n. 2 traversa II, secondo piano, composto di quattro vani oltre cucina ed accessori, confinante con corte comune dai tre lati e con il vano scala. Riportato nel Catasto dei fabbricati di Sortino al foglio 13, p.lla 512, sub 6.*

Operazioni peritali e sopralluogo del 6 maggio 2014

In data 6 maggio 2014, previo avviso alla debitrice esecutata, signora ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, inoltrato tramite Raccomandata 1, e mediante comunicazione a mezzo Pec al procuratore del creditore procedente, avv. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, ci si recava a Sortino (SR), presso la palazzina in cui è ubicato l'appartamento pignorato, nella traversa II del viale Mario Giardino. La debitrice esecutata, signora ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, consentiva l'accesso all'appartamento e l'esecuzione di tutti rilievi necessari alla stima immobiliare oggetto di incarico.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

6.5.14

Dati catastali

L'appartamento oggetto di esecuzione forzata, come risultante dall'atto di pignoramento, risulta così censito nel Catasto del Comune di Sortino (SR):

- appartamento secondo piano, foglio 13, p.lla 512 sub 6.

Confini

L'appartamento pignorato, collocato al secondo piano, confina con corte comune ai tre lati e con vano scala, comune agli appartamenti, dal quarto lato.

Descrizione dell'appartamento pignorato

L'appartamento in oggetto è ubicato in una piccola palazzina, a due piani fuori terra destinati ad appartamenti, oltre al piano terra, con la medesima destinazione, collocata nella zona di espansione dell'abitato Sortinese. A poche decine di metri vi è un supermercato. Nel medesimo quartiere, a poca distanza, sono collocati il Palazzo Comunale, le scuole medie inferiori, la guardia medica, il Comando dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco. La zona circostante la palazzina offre, inoltre, ampie possibilità di posteggio per le auto, nell'area circostante il fabbricato.

L'accesso alla palazzina si ha da portoncino in alluminio e vetri, in prossimità del quale sono collocati i citofoni, collegati agli appartamenti.

La scala condominiale, di piccole dimensioni, è pavimentata in marmo granito. La ringhiera in ferro, costituita da montanti verticali e corrimano, conduce ai pianerottoli, illuminati da luce naturale con finestre ed infine agli appartamenti.

L'appartamento in oggetto, al secondo piano, ha una estensione di 131 mq, comprensiva di muri esterni e tramezzi interni. Sono pertinenti ad esso, inoltre, i balconi che, sebbene di modesta larghezza lo circondano per tre lati. I balconi posti al perimetro dell'appartamento hanno una superficie totale di mq 27, compresa una piccola veranda. Al suo interno, nelle rifiniture è curato nei minimi dettagli. Si evidenzia subito che, all'interno dell'appartamento, per le rifiniture, sono stati certamente

utilizzati materiali non di capitolato, perché di maggiore pregio, come i pavimenti in ceramica, con pose combinate a diversi formati dimensionali delle piastrelle. A tozzetti quadrati, armonizzati a piastrelle rettangolari, di forma stretta e allungata. Anche le ceramiche ai muri, nella cucina, sono di gusto raffinato, così come i sanitari nei servizi igienici.

L'ingresso all'appartamento, da portoncino blindato, immette direttamente nel salone- soggiorno. Vicino ad esso vi è la cucina, separata dall'ambiente soggiorno, da un muretto basso ma spesso circa 30 cm, rivestito e rifinito in pietra rustica le pareti verticali ed in legno la base alta del muretto. Anche un gradino separa, attraverso un lieve dislivello di circa 16 cm, la zona della cucina destinata alla cottura dei cibi al resto dell'ambiente del soggiorno destinato a pranzo, con il tavolo, ed il relax, con i divani. L'alzata del suddetto gradino è rifinita con piastrella di ceramica decorata; particolare- anche questo- di gusto certamente raffinato.

Le pareti dell'appartamento sono tinteggiate a duotone, in tinte chiarissime. I muri sono puliti, candidi. Dal salone-soggiorno posto all'ingresso della casa, le camere da letto e tutta la zona notte si distribuiscono da un lato della casa attraverso il corridoio. Dall'altro lato è posizionato, invece, lo studio, in vicinanza all'ingresso all'appartamento. La zona notte e lo studio sono separate dalla zona giorno da due aperture a forma di archi a tutto sesto, rivestiti, anch'essi, in pietra e legno, in armonia con il muretto basso posto tra il soggiorno e la cucina, in prossimità degli archi.

Gli infissi esterni sono in PVC bianco, con serranda avvolgibile esterna. Le porte interne in legno color noce.

Complessivamente può dirsi che l'appartamento è stato rifinito con materiali di pregio rispetto ai comuni utilizzati per le finiture condominiali. Tali accorgimenti estetici, oltre alla circostanza di essere collocato, l'appartamento in oggetto, all'interno di una palazzina condominiale di modeste dimensioni, con soli tre appartamenti; situato in zona di espansione, con ampie possibilità di posteggio all'aperto per le automobili; vicina- la palazzina- alle strutture scolastiche, sportive-ricreative, religiose ed al palazzo comunale; al supermercato, posto a poche decine di metri dal piccolo fabbricato condominiale. Tutte queste circostanze, unitamente all'ottimo stato di manutenzione dell'immobile; alla facile commerciabilità del medesimo, in relazione alla sua discreta estensione, ideale per una famiglia media di quattro persone, **consentono di apportare un' "aggiunta", in termini di prezzo, rispetto al range stabilito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), cui si fa**

riferimento come dato oggettivo e certo, come successivamente meglio spiegato.

**Regolarità edilizia e urbanistica dell'appartamento
oggetto di pignoramento**

La palazzina in cui si trova ubicato l'appartamento pignorato, al secondo piano, è stata realizzata in virtù di **concessione edilizia n. 46 del 1997**, rilasciata dal Comune di Sortino alla ditta costruttrice "Anapo Costruzioni" di Fraello Mario, quale amministratore unico della società, in data 24 settembre 1997, relativa alla "realizzazione di un edificio B per civile abitazione in zona C2 del PRG per la realizzazione di n. 2 alloggi, garage e attività commerciale, nel terren sito in c.da Lago, distinto in catasto terreni del Comune al foglio 13, p.lla 75- 107- 124..." e successiva variante in corso d'opera, al suddetto progetto, **n. 19 del 1.999**.

Stato di possesso dell'appartamento

Come appurato all'atto del sopralluogo, l'appartamento pignorato era abitato dalla debitrice esecutata, signora ~~XXXXXXXXXXXX~~, insieme ai suoi due figli, minori.

Situazione giuridica e formalità a carico dell'appartamento pignorato

In data 5 maggio 2014 si effettuavano le visure ipotecarie, presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, per ispezionare le formalità a carico dell'immobile pignorato. Da tali accertamenti risulta che per l'appartamento oggetto di pignoramento, individuato con i dati catastali sopra indicati, vi siano, oltre alla trascrizione dell'atto di compravendita e la concessione a garanzia mutuo le seguenti formalità:

- *ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscrizione del 10/07/2012 Registro Particolare 1201 Registro Generale 12086;*
- *trascrizione del 26/11/2013 Registro Particolare 13160 Registro Generale 17222 Pubblico ufficiale Tribunale repertorio 2367 del 16/09/2013.*

Individuazione dei prezzi di mercato e scelta dei metodi di stima applicati

Per eseguire la valutazione dell'appartamento pignorato, oggetto della presente relazione di stima, si procede utilizzando due diversi metodi: il metodo diretto di stima per confronto ed il metodo di stima per capitalizzazione del reddito. Se i risultati ottenuti applicando le differenti metodologie di stima, non condurranno a scostamenti sostanziali, si potrà ritenere attendibile, quale valore finale dell'immobile in oggetto, quello ottenuto eseguendo la media matematica dei valori suddetti.

a) METODO DI STIMA DIRETTO PER CONFRONTO

1 - La logica delle stime

Una stima è un'operazione di **confronto**.

Si confronta il bene da stimare con altri beni simili, di cui può conoscersi il valore. A tal fine si eseguono, quindi, indagini di mercato, finalizzate all'apprendimento di tali parametri, necessari per il confronto, presso le locali agenzie immobiliari. Ma per fissare dei termini di raffronto come punti certi di riferimento, è opportuno, altresì, conoscere i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), per il Comune e la zona in esame. Per tali ragioni, oltre ad acquisire informazioni, si visionavano tali valori, per il Comune di Sortino e la zona in esame, in riferimento all'ultimo semestre utile, che è il secondo dell'anno 2013.

2 - La teoria dell'ordinarietà

Si definisce *ordinaria* la caratteristica che, nell'ambito di possibilità differenti, si presenta con la maggior frequenza e prende il nome di *moda* o *norma*.

Il valore di un bene che abbia tutte le caratteristiche ordinarie si definisce *Valore normale*. Per stabilire se una condizione è normale o no, ci si riferisce ai beni presi a confronto per fare la stima. Nel caso dell'appartamento che ci riguarda, può certamente considerarsi "**NON ORDINARIO**" l'immobile pignorato, per diversi fattori. Con riferimento alla circostanza che si procede alla stima di un immobile di tipo

residenziale, la *NON ordinarietà* dell'appartamento oggetto di esecuzione dipende, in questo caso, dalla comodità di un appartamento di dimensioni idonee all'uso di una famiglia media di quattro persone. Un immobile di caratteristiche simili, ma dimensioni maggiori, ad esempio, avrebbe meno opportunità di essere facilmente compravenduto. Il prezzo corrispondente non potrebbe certamente raddoppiarsi. Altra circostanza non trascurabile è certamente il fatto che tale appartamento, come già detto, è collocato in una struttura condominiale di piccole dimensioni, con soli tre appartamenti, tutti in ottima esposizione sud-est. Infine da considerare le rifiniture di pregio ed i materiali raffinati utilizzati per le pavimentazioni, a formati rettangolari alternati a tozzetti quadrati di ceramica di differenti cromie e della stessa cucina, in muratura –quindi non asportabile- con ceramica decorata, separata dal soggiorno dal muretto basso rivestito in pietra, rifinito con base in legno.

Pertanto, consultati i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi al secondo semestre 2013, per il Comune di Sortino, per la zona periferica del viale Mario Giardino, in cui trovasi l'appartamento, si apprende che per il Comune di Sortino, in riferimento alla zona in esame ed alla tipologia di abitazioni civili, i valori di mercato oscillano tra i 550 e i 750 €/mq. Considerata, dunque, la "*non-ordinarietà*" di alcuni aspetti della palazzina in generale, di piccole dimensioni e quindi con minori possibilità di problematiche condominiali; con maggiori possibilità di vendita e locazione dell'appartamento, di medie dimensioni; tenuto conto dei miglioramenti apportati con le rifiniture di pregio all'interno della casa, come la posa di pavimentazioni, differenziate nei formati alternati delle piastrelle, si aumenta il valore massimo del range di riferimento, di un 35%, raggiungendo un prezzo unitario al mq di € 1.000. Le pertinenze vengono stimate con un valore corrispondente al 60% del valore attribuito- già maggiorato- alla superfici residenziali, quindi ad esse verrà attribuito un valore pari a 600 €/mq.

Si avrà, pertanto:

appartamento	$€ 750 + € 262$ (aumento del 35%) = 1.000 €/mq
	mq 131 x 1.000 €/mq = € 131.000 in cifra tonda
pertinenze (balconi e veranda)	
	mq 31 x 600 €/mq = <u>€ 18.600</u>
totale valore appartamento e pertinenze	€ 150.000 in cifra tonda

b) METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

PROCEDIMENTI DI STIMA ANALITICI

Un procedimento estimativo è detto analitico quando comporta un'analisi economica dettagliata, ad esempio un bilancio analitico oppure un elenco di tutte le voci del costo di produzione.

LA STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il confronto si compie utilizzando un parametro complesso: i redditi futuri che un bene può assicurare a chi lo possiede.

Ciò viene eseguito nel presupposto di ordinarietà dei parametri estimativi. Si deve cioè considerare il reddito netto ordinario, in altre parole il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza elementi eccezionali che determinino variazioni verso l'alto o verso il basso.

a) Ricerca del Reddito normale da capitalizzare

La stima si articola in:

- Individuazione del **reddito capitalizzabile**;
 - Individuazione del **saggio di capitalizzazione**;
 - Aggiunte e detrazioni;
- Risoluzione della formula

Capitalizzazione: operazione finanziaria di conversione nell'equivalente valore capitale di un flusso di ricavi netti, effettivi o attesi, relativi ad un determinato periodo di tempo.

La capitalizzazione dei redditi ha due postulati:

⌘ **Economico:**

un bene vale quanto rende

⌘ **Finanziario:**

il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene

⌘ se la durata presunta è infinita, il valore del bene equivale all'accumulazione iniziale delle annualità per un numero infinito di anni

Formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili:

$$V_m = R_n / r = (R_l - S) / r$$

V_m = valore dell'immobile

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione

Le caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio sono la centralità rispetto al centro urbano; la presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale; la qualificazione dell'ambiente esterno; presenza di verde; disponibilità di spazi pubblici o privati, destinati a parcheggio. **Il saggio di rendimento, del segmento residenziale è del 4% e le spese in detrazione sono stimate nel 35% del reddito lordo.**

A riguardo dell'immobile oggetto di stima, si pone attenzione alle caratteristiche posizionali; la collocazione in zona semiperiferica ma di espansione di ubicazione dell'appartamento. Si considerano la vicinanza della palazzina alle strutture scolastiche, sportive; la prossimità del palazzo comunale, di supermercati, delle strutture religiose. Si valuta la comodità di un appartamento ubicato in una costruzione condominiale ma di piccola consistenza. Per tutte queste ragioni, dopo aver assunto generiche informazioni presso le locali agenzie immobiliari, si fa comunque riferimento a parametri di valutazione oggettiva, come quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), in considerazione dell'abitato di Sortino, riferiti al secondo semestre dell'anno 2013. Si apprende, da tali pubblicazioni, che i valori di locazione, per gli appartamenti, oscillino dai 2,1 ai 3 €/mq. Ritenuto, pertanto, per le medesime motivazioni espresse sopra, di dover riferirsi ai valori più alti, previsti per le locazioni delle villette espressi al metro quadrato, e aumentati del 25%, si perverrà, così, ai seguenti risultati:

locazione mensile espressa al mq;

€/mq 3 + 1 €/mq (aumento del 35%) per i comodi e i pregi dell'immobile
= **4,00 €/mq** (locazione mensile espressa al mq)

Tale importo è ridotto, ovviamente, per le pertinenze costituite dal balcone e veranda, a 2,40 €/mq, che sono stimate applicando un valore pari al 60% di quello delle superfici residenziali, calcolate, come detto, a 4 €/mq.

Si avrà:

appartamento	mq 131 x 4,00 €/mq =	€ 524	in cifra tonda
pertinenze (balconi e veranda)	mq 31 x 2,40 €/mq =	€ 74	in cifra tonda
totale valore locazione mensile appartamento		€ 600,00	in cifra tonda

locazione annua appartamento	€ 600 x 12 mesi = € 7.200
spese annue 35% di € 7.200 = € 2.520	spese annue appartamento
€ 7.200 - € 2.520 = € 4.680	

Applicando un tasso di capitalizzazione della rendita, del 3,50%, ritenuto idoneo per il segmento abitativo, si avrà:

€ 4.680 / 0,035 = € 133.00

NOTA SUL "VALORE AGGIUNTO" CONFERITO ALL'IMMOBILE PIGNORATO

Si vuole precisare, in questa sede, che l' aumento percentuale di maggiorazione del prezzo del 35% rispetto ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare- applicato per il pregio dei materiali e delle rifiniture apportate all'interno della casa- comportano, di fatto, una "maggiorazione" complessiva del prezzo dell'appartamento, nel totale della sua estensione, di 35.000 euro circa; giustificati, ampiamente, come detto, dalla qualità e dal pregio dei materiali utilizzati, in particolare delle piastrelle di formati rettangolari e differenziati, oltre che dai marmi, dalla pietra e dal legno, applicati in alcune pareti della casa ed aperture ad archi, anch'essi elegantemente rivestiti con i medesimi materiali.

VALORE FINALE DELL'APPARTAMENTO PIGNORATO A SORTINO, TRAVERSA II DI VIALE MARIO GIARDINO

I valori conseguiti attraverso l'utilizzo dei due diversi metodi di stima utilizzati, non conducono a scostamenti sostanziali; pertanto potrà ritenersi attendibile, quale valore finale dell'appartamento oggetto di stima, quello risultante dalla media matematica dei due valori sopra calcolati. Si avrà, pertanto:

€ (150.000 + 133.000) / 2 = **€ 141.000** in cifra tonda

La presente relazione è presentata alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa, corredata dalle riprese fotografiche eseguite durante le operazioni peritali.

“PROSPETTO DI RIEPILOGO”:

Comune: Sortino (SR)

Ubicazione: v.le Mario Giardino

Tipologia: appartamento ad uso abitativo al secondo piano

Una copia della presente relazione di stima è stata inviata via mail, a cura della scrivente, al difensore del creditore procedente.

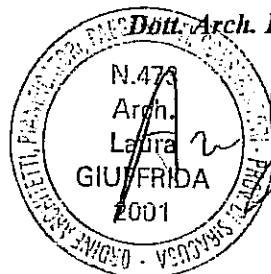
Sono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- 1) Documentazione fotografica costituita da n. 16 riprese dello stato attuale dei luoghi;
- 1) copia concessione edilizia per la realizzazione della palazzina in cui è ubicato l'appartamento pignorato, al secondo piano;
- 2) visure ipotecarie;
- 3) visure catastali;
- 4) verbale di sopralluogo;
- 5) Parcella.

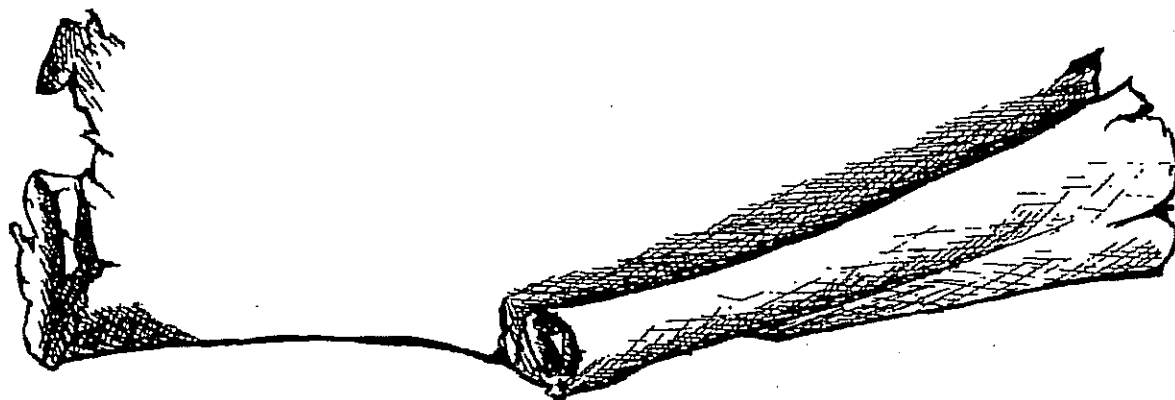
Tanto si doveva in adempimento all'incarico ricevuto.

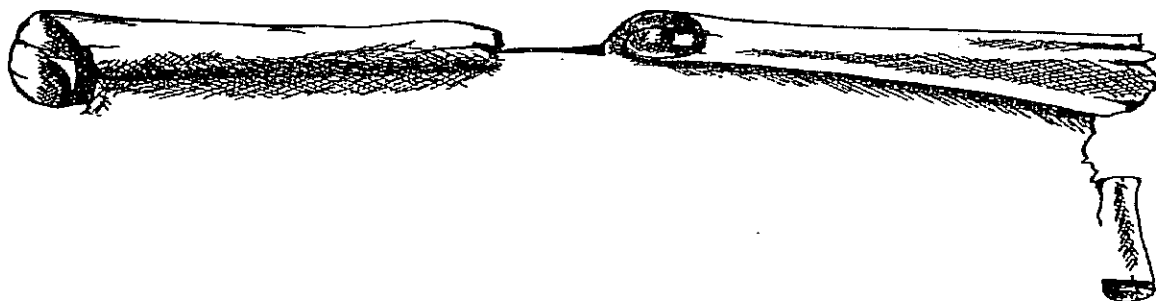
Siracusa 06/08/'14

CTU



Dott. Arch. Laura GIUFFRIDA





A r c h i t e t t o
L A U R A G I U F F R I D A
 Studio di *progettazione e design*
 v.le M. Giardino, 31/a laura.giuffrida@archiworldpec.it Sortino (SR)
 cell. 339/8640404 arch.lauragiuffrida@gmail.com 388/7560636

TRIBUNALE DI SIRACUSA
 Consulenza tecnica di Ufficio

Procedimento esecutivo immobiliare

R. G. 428/13 Es.

promosso da

Banca di Siracusa

Contro



G.E Dott. MANGANO

I N T E G R A Z I O N E



Premessa

Ad integrazione della relazione di stima, depositata presso il Tribunale di Siracusa, relativamente alla procedura immobiliare, promossa da Banca di Siracusa contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ con la quale è stato sottoposto ad esecuzione forzata l' "appartamento ubicato a Sortino (SR), viale Mario Giardino n. 2 traversa II, secondo piano, composto di quattro vani oltre cucina ed accessori, confinante con corte comune dai tre lati e con il vano scala. Riportato nel Catasto dei fabbricati di Sortino al foglio 13, p.lla 512, sub 6", così come descritto nell'atto di pignoramento immobiliare, in merito alla richiesta formulata all'udienza del 30 giugno 2015, dal Giudice dell'esecuzione dott. Mangano e dal delegato alla vendita, ~~XXXXXXXXXXXX~~, di fornire informazioni sulla mancanza del certificato di abitabilità, tra la documentazione edilizia ed urbanistica, inerente lo stesso appartamento pignorato, si precisa quanto segue:

Mancata richiesta di certificato di abitabilità

Il certificato di abitabilità relativo all'appartamento di cui sopra non è stato rilasciato dal Comune di Sortino, in quanto non risulta formulata alcuna richiesta in merito, ad oggi, presentata presso l'Ufficio tecnico competente. **Non si rilevano, dalla documentazione urbanistica ed edilizia acquisita presso il Comune di Sortino ed esaminata, motivi ostativi al rilascio del suddetto certificato.**

Titolarità per la richiesta del certificato di abitabilità: riferimenti normativi

Il riferimento normativo per il rilascio del certificato di abitabilità è il **Testo unico edilizia, D.P.R. 380/2001, Titolo III, Agibilità degli edifici, Capo I, Certificato di agibilità**, nel quale si prescrive che:

"24 (L). *Certificato di agibilità (regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, artt. 220; 221, comma 2 come modificato dall'art. 70, decreto legislativo 30 dicembre 1999, n. 507; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 52 comma 1).* —

1. *Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.*



2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

a) nuove costruzioni;

b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, **il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità ..**

Per l'appartamento pignorato non risultano, invece, presentate richieste per il rilascio del certificato medesimo, presso il Comune di Sortino.

Dall'esame della documentazione edilizia ed urbanistica acquisita, relativa all'appartamento pignorato, sussistono, comunque, tutte le condizioni affinché il medesimo certificato venga rilasciato, a seguito di opportuna richiesta, dagli aventi titolo come riportato al superiore punto 3.

L' art. 3 della legge del 1994 precisa, inoltre, al comma 5 bis, che ***“il certificato di abitabilità/agibilità possa essere richiesto anche per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni; per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di abitabilità/agibilità parziale”*** .

Tale circostanza è di fondamentale importanza, in quanto il suddetto certificato potrà richiedersi **anche solo per l'appartamento in oggetto** e non, necessariamente, per tutti gli altri immobili dello stesso stabile.



COSTI NECESSARI AL RILASCIO
DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

I costi necessari al fine di ottenere il certificato di agibilità sono i seguenti:

- DIRITTI DI ISTRUTTORIA E DI SEGRETERIA RELATIVI ALLE PRESTAZIONI RESE DAL SETTORE URBANISTICA **€ 18,00**
- N. 2 MARCHE DA BOLLO da 16 € ciascuna **€ 32,00**

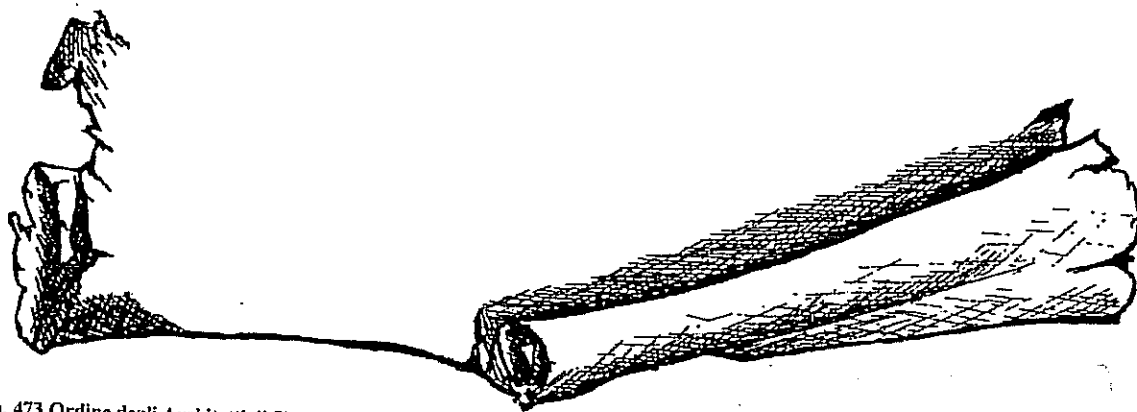
- DIRITTI SANITARI presso l'Ufficio Sanitario **€ 95,00**

Totale costi per l'ottenimento del certificato di agibilità € 145,00

Tanto si doveva in adempimento all'incarico ricevuto.

Siracusa 06/08/'14

CTU
Dott. Arch. Laura GIUFFRIDA



n. 473 Ordine degli Architetti di Siracusa

P.Iva 01439180892

CTU dott. Arch. L. Giuffrida

RG. 428/13

Banca di Siracusa