



**Tribunale di Gela**

**Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari**



**Proc. N. 53 / 2017 R. G. Es.**



**G. E. Dott.ssa P. Castellano**



**Perizia C.T.U.**



**Relazione Di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima del bene pignorato**



**Parte Ricorrente (Creditore)**



**Rappr.Legale Awv.A**



**Controparte (Debitore)**



**Esperto Incaricato**



**Dott.ssa Ing.Paola Maria Ponzio**  
Via Palazzi ,84  
93012 Gela  
paolamaria.ponzoio@ingpec.eu



## Indice

1. Oggetto e scopo della stima .....	3
2. Caratteristiche generali della zona e descrizione Immobile Pignorato.....	5
3. Identificativi catastali .....	13
4. Scelta del criterio di stima .....	14
5. Indagine e ricerche di mercato.....	15
6. Determinazione del valore unitario di mercato .....	16
7. Valutazione.....	16
8. Conclusioni .....	17
Appendice	
Documenti Allegati.....	18



## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

Io sottoscritta Dott.ssa Ing. Paola Maria Ponzio, con studio in Gela in via Palazzi 84, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta sezione A ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Gela, giorno 23 Maggio 2018 ho accettato nomina d'incarico CTU conferitami dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela sezione civile per la Procedura Esecutiva Immobiliare n.53/2017 R.G.Es.

Il Tribunale di Gela ha messo a disposizione, unitamente alla richiesta di stima, la seguente documentazione:

Nota di accompagnamento per l'iscrizione a ruolo di una procedura di Espropriazione immobiliare

Istanza di vendita nella Proc.Esec.Immob.R.G.53/2017

Visura storica per immobile foglio 183 p.IIa1381 sub.6

Nota di trascrizione Registro generale 6738 Presentazione n.27 del 28/07/2017

Relazione di Visura Ipotecaria ex art.567 C.P.C.

Atto di pignoramento immobiliare Tribunale di Gela 11 Maggio 2017

Procura alle liti

Decreto di Nomina dell'Esperto per la Stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalita' di vendita 10/04/2018

Verbale di Conferimento di Incarico di Stima Proc.53/2017 R.G.Es.23/05/2017

Il bene da stimare e' sito nel Comune di Gela in via Francesco Crispi n.256 censito al Catasto dei Fabbricati ufficio provinciale di Caltanissetta al foglio 183 particella 1381 subalterno 6 piano terzo categoria A/2 classe 2 abitazione di tipo civile (Appendice Documenti Allegati Planimetria Catastale foglio 183 p.IIa 1381 sub.6,Visura per soggetto foglio 183 p.IIa 1381 sub.6,Estratto di Mappa foglio 183 p.IIa 1381 sub.6).

In data 30 Giugno 2018 si e' svolto il sopralluogo per espletamento delle operazioni peritali avendo avvisato il debitore esecutato tramite Raccomandata A/R in data 24 Maggio 2018.La sottoscritta si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attivita' di esperto per le stime immobiliari.

(Appendice Documenti Allegati Avviso di Ricevimento Raccomandata A/R 24 Maggio 2018,Fattura Raccomandata 24 Maggio 2018).



Durante le ricognizioni del bene in esame , sono stati effettuati rilevamenti fotografici, metrici e le indagini del caso per formulare il più attendibile giudizio di stima. Difatti la presente relazione di stima è istruita per determinare il più probabile prezzo per immobili urbani residenziali di proprietà privata da porre a base di gara nell'asta che sarà esperita per l'alienazione degli immobili pignorati (Appendice Documenti Allegati Verbale Sopralluogo 30 Giugno 2018).

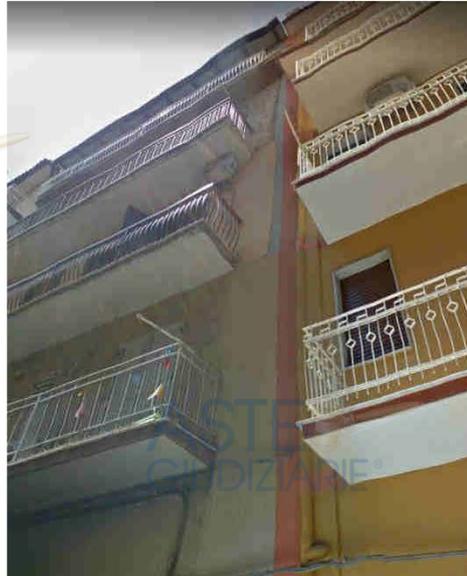


## 2. CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA E DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO

L'immobile pignorato, oggetto della presente consulenza estimativa, e' ubicato nel Comune di Gela al piano terzo di un fabbricato urbano civile sito in via Francesco Crispi n.256 censito al Catasto dei Fabbricati ufficio provinciale di Caltanissetta al foglio 183 particella 1381subalterno 6 categoria A/2 classe 2 (Appendice Documenti Allegati Estratto di Mappa foglio 183 p.IIa 1381 sub.6,Planimetria Catastale foglio 183 p.IIa 1381 sub.6,Visura per soggetto foglio 183 p.IIa 1381 sub.6) .

Il fabbricato ove si trova l'appartamento oggetto di stima confina a est con via Legnano, a nord ed a sud completamente aderente ad un fabbricato, ad ovest con via Francesco Crispi (Appendice Documenti Allegati Rilievo fotografico) .





La zona ove e' posto l'immobile pignorato e' fortemente urbanizzata nonostante sia periferica, la via Francesco Crispi è un'importante arteria stradale che collega diverse zone suburbane con il centro Città. E' sede di molteplici attività commerciali e di fabbricati urbani civili.



Guardando dall'esterno la facciata del terzo piano non è finita. Entrando nell'edificio residenziale attraverso un portone di colore bianco e percorrendo uno stretto corridoio si accede alle scale, salendo sino al terzo piano si giunge all'appartamento pignorato. Il pavimento del pianerottolo è rivestito da piastrelle in ceramica ma le scale sono in cemento e piuttosto in cattivo stato.



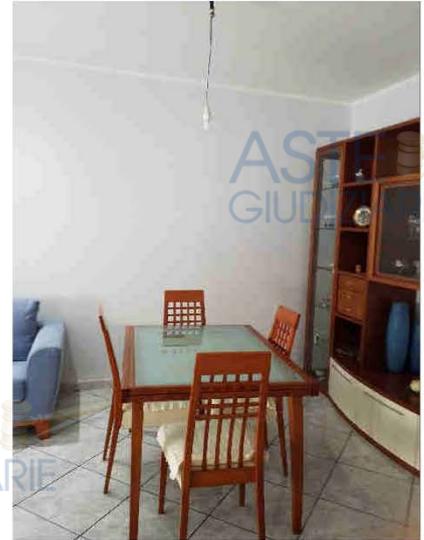
Il bene oggetto di stima è suddiviso in zona giorno ossia cucina abitabile e soggiorno e zona notte comprendente due camere da letto, lavanderia e un bagno ben arredato.

Il pavimento è in ceramica.

Accedendo dalla porta principale nell'appartamento e seguendo un piccolo e stretto corridoio si nota nella parete a sinistra un'apertura ingresso cucina, di fronte la zona living e a destra una parete con porta ingresso della zona notte. La porta finestra relativa alla cucina e al soggiorno consente l'accesso al balcone che si snoda lungo il lato ovest via Francesco Crispi.

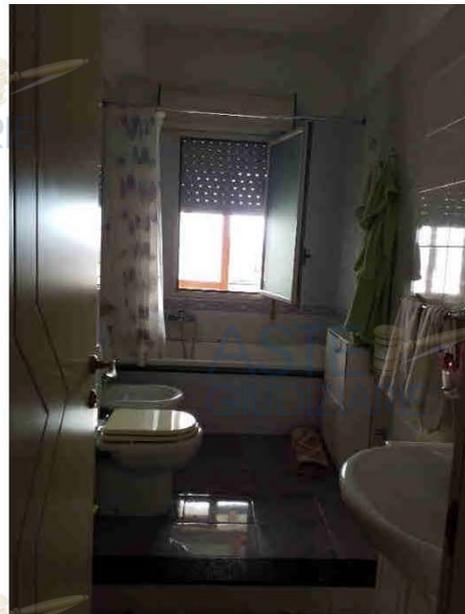






Essendo il balcone sul lato est via Legnano coperto da tettoia spiovente e delimitato da mura grezze con due finestre e una porta finestra adiacenti alla ringhiera, si e' ricavato un vano adibito a lavanderia alle cui estremita' adiacenti alle camere da letto vi sono due ulteriori vani ad uso ripostiglio molto piccolo; difatti vi si accede tramite le porte finestre delle camere da letto e la finestra del bagno. Le pareti e il pavimento sono rivestite da piastrelle in ceramica (Appendice Documenti Rilievo Fotografico).







L'appartamento risulta accogliente e gli spazi ben utilizzati, le singole stanze sono tinteggiate con colori pastello (Appendice Documenti Allegati Rilievo Fotografico).

L'esposizione dell'appartamento garantisce un ambiente confortevole ed un notevole risparmio sui costi per riscaldamento ed illuminazione. Fare in modo che tutti gli ambienti di casa siano colpiti dai raggi solari almeno per qualche ora al giorno influisce sulla



qualita' dell'aria donando una maggiore sensazione di benessere come sostengono i principi della bioarchitettura.

Il bene oggetto di stima non e' dotato di alcun impianto ne' tantomeno di condizionatori per il riscaldamento e il raffrescamento, per l'acqua calda sanitaria si utilizza uno scaldabagno elettrico.

L'immobile pignorato sito a Gela in via Francesco Crispi 256, risulta per ½ proprieta' del debitore esecutato Sig. e per ½ della Sig.ra

moglie del debitore, per comunione di beni (Appendice Documenti Allegati Ispezione Ipotecaria foglio 183 p.lla 1381 sub.6e Visura per soggetto foglio 183 p.lla 1381 sub.6).



### 3. IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il bene oggetto della presente consulenza estimativa e' ubicato nel Comune di Gela, sito in via Francesco Crispi 256 e censito al Catasto dei Fabbricati dell'ufficio provinciale di Caltanissetta al foglio 183 particella 1381 subalterno 6 Categoria A/2 abitazione di tipo civile Classe 2, piano terzo di un fabbricato urbano civile (Appendice Documenti Allegati Visura per soggetto foglio 183 p.lla 1381 sub.6, Estratto di Mappa foglio 183 p.lla 1381 sub.6, Planimetria Catastale foglio 183 p.lla 1381 sub.6).

Dall'ispezione della banca dati informatizzata per il suddetto immobile si rilevano i seguenti dati censuari :

**Immobile Pignorato sito in via Francesco Crispi n.256 :**

**Foglio :** 183

**Particella :** 1381

**Sub :** 6

**Categoria :** A/2

**Classe :** 2

**Consistenza :** 4,5 vani

**Superficie catastale :** 100 m<sup>2</sup>

**Rendita :** 429,95 €

**Proprieta' :** 1/2 (debitore)



#### 4. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Per procedere alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, la sottoscritta CTU ha svolto una attenta e scrupolosa indagine al fine di ottenere il giusto valore da attribuire al bene in questione. Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore venale che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

Nella fattispecie è possibile reperire informazioni relative ad immobili aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.



## 5. INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

In base alle caratteristiche urbanistiche ambientali e peculiari della zona in cui si trova ubicato l'immobile, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione, la distribuzione planimetrica degli ambienti e considerando lo stato detentivo dell'immobile in esame, viene stabilito per mq. di superficie lorda vendibile il parametro di riferimento.

Pertanto sono state esperite delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale ( $Sc$ = parametro utilizzato nelle compravendite).

La superficie commerciale dell'immobile identifica la superficie calpestabile più gli ingombri dei muri interni. I muri esterni sono identificabili al 50 % del loro spessore se si trova in aderenza ad altre unità immobiliari e per intero verso locali comuni o verso l'esterno, mentre le superfici non residenziali ( $SNR$ =Balconi) vengono considerati in ragione del 30% delle loro superficie fino a 10 mq e del 15 % per superficie eccedente i 10 mq.

Dal reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona è emerso che per immobili ricadenti in zona in Comune di Gela i valori mediamente oscillano tra :

$Val_{min}$  650 € / mq

$Val_{max}$  850 € / mq

Consultando l'Osservatorio Mercato Immobiliare, edito a cura dell'Agenzia del Territorio, i valori unitari medi espressi in € / mq per superficie Lorda sono :

$Val_{min}$  470 € / mq

$Val_{max}$  690 € / mq



## 6. DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO DELL' IMMOBILE CIVILE

A seguito delle indagini di mercato esperite, la sottoscritta CTU ritiene che, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, sia di quelle che incidono positivamente e negativamente, il valore unitario effettivo sia il seguente di :

di Euro 900 mq commerciale per il bene con destinazione abitazione civile sito in Comune di Gela in via Francesco Crispi n.256, censito al C. D. F. al foglio 183 particella 1381 subalterno 6 piano terzo categoria A/2 classe 2.

## 7. VALUTAZIONE

Determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha:

### Lotto N.1

Immobile ad uso civile abitazione sito nel Comune di Gela in via Francesco Crispi n. 256, piano terzo senza ascensore con tre vani più cucina abitabile, lavanderia e bagno (C.D.F. foglio 183 particella 1381 subalterno 6 categoria A/2 classe 2)

Superficie commerciale 120 mq

Il valore di mercato dell'immobile è pari a :

Valore (€) = mq 120,00 x 900,00 €/mq = €108.000,00 che in c.t. = €108.000,00

(eurocentottomila/00).



## 8. CONCLUSIONI

Con la presente perizia tecnico-estimativa si determina come più probabile valore venale in comune commercio dell'immobile pignorato sito in Comune di Gela censito rispettivamente al Catasto dei Fabbricati ufficio provinciale di Caltanissetta al foglio 183 particella 1381 subalterno 6 piano terzo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva :

### Lotto N.1

**Immobile ad uso civile abitazione sito nel Comune di Gela in via Francesco Crispi n.256, piano terzo senza ascensore con tre vani piu cucina abitabile,lavanderia e bagno (C.D.F. foglio 183 particella 1381 subalterno 6 categoria A/2 classe2).**

**Valore (€) = mq 120 x 900,00 € /mq = €108.000,00 che in c.t. = €108.000,00 (eurocentoottomila/00).**



## Appendice

### Documenti Allegati

- Estratto di Mappa foglio 183 p.IIa 1381 sub.6
- Planimetria Catastale foglio 183 p.IIa 1381 sub.6
- Visura per soggetto foglio 183 p.IIa 1381 sub.6
- Ispezione Ipotecaria
- Istanza Richiesta Documenti Comune Gela Ufficio Urbanistica e Ufficio Patrimonio  
2 Luglio 2018
- Certificato Destinazione Urbanistica immobile foglio 183 p.IIa.1381 sub.6
- Rilievo fotografico immobile pignorato foglio 183 p.IIa 1381 sub.6
- Verbale Sopralluogo 30 Giugno 2018
- Fattura Raccomandata A/R Sopralluogo
- Avviso di Ricevimento Raccomandata A/R 24 Maggio Sopralluogo
- Fattura Conservatoria Agenzia delle Entrate
- Ricevuta Versamento Rilascio Cert.Dest.Urb.Tesoreria Comune di Gela Ufficio  
Patrimonio
- Fatture Catasto Agenzia delle Entrate
- Ricevuta Raccomandata Invio Relazione al Debitore Esecutato

