

## TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

## SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI

## RELAZIONE INTEGRATIVA

**OGGETTO:** Esecuzione iscritta al n.116/2012 Ruolo Esecuzioni Immobiliari.

Promossa da: CHE BANCA s.p.a.

Contro: -

G.E. Dott. L. GURRIERI

L'Ill.mo Giudice delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Siracusa, Dott. Luca Gurrieri, con ordinanza del 13.03.2014 disponeva che sottoscritto Ing. Federico Lo Bello, consulente tecnico d'ufficio (CTU) nella procedura esecutiva in oggetto integrasse la propria relazione dando le dovute notizie sul piano seminterrato, allegando almeno una foto, opportuna planimetria, accertando lo stato reale, l'eventuale abusività e sua sanabilità e i relativi costi, richiedendo presso il competente UTC l'elaborato grafico della concessione edilizia in sanatoria e dando chiarimenti in merito all'agibilità dell'immobile e indicando altresì i costi per l'eventuale acquisizione del certificato di agibilità.

Il sottoscritto, previa comunicazione alle parti si è recato sui luoghi per un nuovo sopralluogo e dopo tante spiegazione è riuscito ad accedere al piano seminterrato. Successivamente si è recato presso l'UTC di Canicattini Bagni per richiedere la concessione edilizia in sanatoria e l'eventuale certificato di abitabilità. La parte seminterrata dell'immobile si estende per tutta la superficie dell'immobile pari a circa mq.85. L'accesso avviene tramite la scala posta all'ingresso al piano terra. Da qui si arriva ad un ampio disimpegno (vedi foto 1) dove risultano esserci quattro camere ed un bagno. Di

queste quattro camere, due risultano rifinite ed arredate così come il bagno (vedi foto 2-3-4), mentre le altre risultano non rifinite senza pavimentazione e non tinteggiate. Il bagno e una camera, quella matrimoniale risultano avere delle finestre mentre le altre tre camere risultano prive di finestre e non prendono luce naturale.

Da un punto di vista urbanistico solamente una camera ed il bagno possono essere utilizzate per civile abitazione mentre le altre tre camere possono essere utilizzate solamente come deposito o locali tecnici.

### SITUAZIONE URBANISTICA

Dall'accertamento effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Canicattini Bagni, l'immobile risulta privo di certificato di abitabilità. Inizialmente l'immobile era formato da un solo piano e pertanto risultava censito al N.C.U. come cat. A/3 e consistenza 4,5 vani. Successivamente è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria che si allega in copia per il piano terra e piano primo, quindi ampliamento ed è stato riaccatastato in cat. A/4 e consistenza 8 vani. Però non risulta esserci il piano seminterrato, pertanto tale piano risulta totalmente abusivo. Essendo un piano sottostrada è possibile sanare ai sensi dell'art. 13 L.R.47/85 e succ. mod ed integrazioni. Pertanto dopo avere sanato il piano seminterrato è possibile chiedere ed ottenere il certificato di abitabilità. Anche catastalmente non risulta censito il piano seminterrato che dovrà essere anch'esso censito con un nuovo subalterno.

### COSTI DA SOSTENERE

Dato che la sanzione per l'abuso è pari ad € 6,27 al metro cubo raddoppiata e il costo di costruzione è pari ad € 238,63 al mq. Considerato una

cubatura di mc. 229,00 ed una superficie di mq. 85,00 avremo rispettivamente una sanzione pari ad € 2.800,00 e un costo di € 20.283,00. Inoltre si deve considerare le spese per l'accatastamento e per il rilascio dell'abitabilità pari a circa € 300,00 oltre le spese tecniche pari ad € 3.000,00.

Pertanto la spesa complessiva risulta pari a circa € 26.300,00 (ventiseimilatrecento/00).

Però bisogna rivedere il valore dell'immobile in quanto risulta una superficie maggiore di vendita. Infatti la prima stima considerava una superficie di mq.170,19, con il nuovo accertamento avremo una maggiore superficie abitabile pari a mq. 30 e una superficie destinata a magazzino pari a mq. 55.

Applicando gli opportuni coefficienti di riduzione (mq. 55 x 0,50 = mq.27,50) otterrò una superficie commerciale pari a mq. 57,50 che sommata alla precedente (mq.170,19) ottengo una superficie di mq. 227,69.

Pertanto il nuovo valore sarà:

metodo sintetico

$$V1 = \text{mq. } 227,69 \times \text{€/mq. } 900,00 = \text{€ } 204.921,00$$

metodo analitico

$$V2 = Rn/r = \text{€ } 6.000,00/0,04 = \text{€ } 150.000,00$$

Dalla media aritmetica dei due valori trovati, si ottiene il valore venale dell'immobile

$$V = (V1+V2)/2 = \text{€ } (204.921,00 + 150.000,00) / 2 = \text{€ } 177.460,50$$

che si arrotondano a € 177.500,00 (centosettantasettemilacinquecento).

Detraendo i costi per sanare l'immobile avremo un valore pari ad € 151.171,00

Tanto per l'incarico affidatomi.

Si allega:

copia conforme concessione edilizia in sanatoria e progetto:

elaborato fotografico:

planimetria del piano seminterrato.



IL C.T.U.

Federico Lo Bello

