

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA SEZIONE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento E.I. n. 254/10



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



C.T.U. incaricato: dott. arch. Giuliana Baffo

Iscritto all'Ordine Professionale degli architetti p.c.c. della  
Provincia di Siracusa con il n. 410

Con studio professionale in Via XIV ottobre 63 96011 Augusta (SR)

tel. e fax 0931522950 e-mail [g.baffo@awn.it](mailto:g.baffo@awn.it) pec

[giuliana.baffo@archiworldpec.it](mailto:giuliana.baffo@archiworldpec.it)

P. I.V.A. 02431190798 C.F. BFFGLN69L63A494F



Tribunale Civile di Siracusa  
Esecuzioni immobiliari

Esecuzione n. 254/10

Giudice dell'Esecuzione dott. Ciralo



Promossa da: SERIT Sicilia S.p.a.

Contro: sig. \*\*\*\*\*

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta arch. Giuliana Baffo, iscritta all'albo degli Architetti, P. P. C. della Provincia di Siracusa al n. 410, con studio tecnico in Via XIV Ottobre n. 63 Augusta (SR), fu nominata C.T.U. della esecuzione di cui in oggetto e in data 22/02/2011 prestò giuramento in qualità di esperto per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i pignorati;
- c) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dall'acquirente;
- f) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica la destinazione del bene previsto dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), indicano anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- h) accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.



## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Dopo aver dato inizio alle operazioni di acquisizione della documentazione relativa al bene oggetto della presente perizia iniziai operazioni di sopralluogo. La prima visita, fissata giorno 2 maggio 2011, non ebbe esito per l'impossibilità di accedere all'immobile data la mancata presentazione del titolare dell'immobile né di un suo delegato, così come la seconda visita fissata il giorno 21 maggio 2011. Nel mese di giugno 2011 con due lettere successive comunicai del mancato accesso ai luoghi e chiesi alla S.V.I. di prendere gli opportuni provvedimenti, contestualmente chiesi una prima proroga per il deposito della CTU. Il 16 dicembre 2011 depositai in cancelleria una lettera con la quale chiedevo la nomina del custode giudiziario contestualmente ad una seconda proroga per il deposito della CTU. Il 26 gennaio 2012 ricevetti notifica della nomina del custode giudiziario (avv. Ornella Burgaretta) e dell'accettazione della mia richiesta di proroga. Fissata una terza data, il 7 marzo 2012, alla presenza dell'avv. Ornella Burgaretta e della sig.ra \*\*\*\*\* figlia del debitore \*\*\*\*\* , effettuai il sopralluogo (*All. 1*).

L'immobile individuato al F. 80 con la part. 249 sub 3 si trova al primo piano in via Napoli n°70 nel comune di Priolo Gargallo e fa parte di un fabbricato residenziale per civile abitazione realizzato con struttura mista in muratura e solai in latero-cemento, costituito da due piani fuori terra destinati ad appartamenti, e da un torrino scala e da due vani destinati a lavanderia e ripostiglio posti sul piano copertura ad uso esclusivo dell'appartamento oggetto della procedura. L'appartamento al piano terra ha accesso indipendente da via Firenze, mentre al primo piano si accede da Via Napoli attraverso la scala di uso esclusivo. Il fabbricato complessivamente è in discreto stato di conservazione, ricade in una zona discretamente servita da scuole e attività commerciali ed è nel possesso del sig. \*\*\*\*\* , temporaneamente fuori sede.

Dallo studio della documentazione tecnica reperita si evince che il fabbricato ricade in zona omogenea "B" Abitato completamente edificato, è stato realizzato in forza di regolare Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori del 19/1/1966 (*ALL. 8*) ma non è stato rilasciato il certificato di abitabilità perché mai richiesto, l'immobile non è soggetto ad alcun tipo di vincolo neanche di natura condominiale.

Per la relazione tecnico-estimativa si utilizzerà la media dei valori ottenuti dall'applicazione dei seguenti metodi:

- Metodo n° 1 – Stima con il metodo comparativo del prezzo di mercato;
- Metodo n° 2 – Stima in base alla determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della L. n. 296/06.

Mediante il primo metodo di si determina il più probabile valore di stima, quantificando esclusivamente per analogia con i più recenti valori di mercato effettivi e comparando gli immobili oggetto di stima con una serie di immobili analoghi per tipologia, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tecniche e tecnologiche.

A tale scopo ho proceduto ad acquisire in loco presso altre ditte, notizie su compravendite analoghe a quelle di cui all'oggetto.

Con il secondo metodo, invece, si procede alla determinazione del valore normale dei fabbricati come disposto dal Direttore dell'Agenzia delle Entrate e pubblicato sulla G.U.R.I. n. 182 del 7 agosto 2007, applicando la seguente formula

$$V_n = V_{un} \times sup.$$

$$V_{un} = VOMI_{MIN} + (VOMI_{MAX} - VOMI_{min}) \times K$$

Dove

$VOMI_{MIN}$   $VOMI_{MAX}$  indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento alla provincia, al Comune e alla **Zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato, ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di compravendita.

Nella formula, K rappresenta la media ponderata di due coefficienti  $K_1$  (taglio superficie) e  $K_2$  (livello del piano) calcolato con la seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4.$$

#### Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 2

**Provincia:** SIRACUSA

**Comune:** PRIOLO GARGALLO

**Fascia/zona:** Periferica/S. FOCA-DE GASPERI-C.DA TALA`

**Codice di zona:** D1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato	Valore Mercato		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		(€/mq)			Min	Max	
		Min	Max				
Abitazioni civili	NORMALE	650	860	L	3	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	600	L	2	2,9	L
Box	NORMALE	350	500	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1100	L	3,6	5,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare  
Di seguito si descrive e si valuta l'immobile oggetto della presente perizia



## IMMOBILE N. 1

Il bene di cui all'esecuzione è un appartamento che si trova al piano primo con ingresso da Via Napoli n° 70 e scala ad uso esclusivo così composto:



ingresso	1,84 mq
corridoio	7,80 mq
bagno	12,35 mq
cucina/pranzo	26,00 mq
soggiorno	30,65 mq
letto 1	17,75 mq
letto 2	15,10 mq
ripostiglio	2,70 mq
balconi	16,20 mq

Complessivamente per una superficie commerciale di mq. 130,40 così calcolati ai sensi dell'allegato C del D.P.R. 138/98:

<input type="checkbox"/> abitazione	mq. 114,20	pari a 100%	= mq. 114,20;
<input type="checkbox"/> balconi	mq. 16,20	pari a 30%	= mq. 4,86;

- L'immobile si affaccia sui lati nord-est e nord-ovest su pubbliche vie e per i lati rimanenti è confinante con altre ditte. È censito al N.C.E.U. al Foglio 80 – Particella 249 – Sub 3 Categoria A/4 Classe 7 Consistenza 6 vani rendita € 238,60 intestato a \*\*\*\*\* nato a Monterosso Almo il \*\*\*\*\* come proprietario e a \*\*\*\*\* nato a Monterosso Almo il \*\*\*\*\* come usufruttuario per ½ e a \*\*\*\*\* nata a Monterosso Almo il \*\*\*\*\* come usufruttuaria per ½ (entrambi deceduti).
- L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione. Le pareti sono ad intonaco civile e rifinite con tinteggiatura tipo ducotone, mentre le pareti della zona cottura e bagno sono rivestiti con piastrelle, gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e con oscuranti ad avvolgibili, il pavimento è in marmette mentre quello del bagno è in monocottura. Gli impianti non sono dotati di dichiarazione di conformità, ma l'impianto elettrico è dotato di quadretto magnetotermico. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato a pompa di calore.
- Esaminati gli elaborati progettuali (All. 2) sono state riscontrate alcune difformità, infatti dalla sezione e dai prospetti si evince che sul piano copertura era prevista la costruzione di un vano presumibilmente (in quanto non rappresentato in pianta) delle dimensioni di quello del piano



sottostante denominato "studio" di altezza pari a 3,10 m, in realtà questo vano non è stato costruito e lo stesso torrino scala, che in progetto prevedeva un'altezza pari a m 3,10 è stato realizzato con copertura a falda inclinata in lastra di eternit con un'altezza massima pari a m 2. Inoltre sono stati rilevati due piccoli vani tecnici di superficie totale di 28,41 mq e di altezza media pari a 1,90 m realizzati in blocchi di tufo e coperti anch'essi con lastre di eternit. Questi vani non risultano catastati né sono attribuiti all'immobile come pertinenze o accessori, ma di fatto sono ad uso esclusivo del debitore.

- Appare importante sottolineare che dal certificato di destinazione urbanistica (All. 7) si evince che per lotti aventi superficie da 120 mq a 200 mq è consentita la realizzazione di un volume massimo pari a 1000 mc e altezza massima di 11 m. Il lotto sul quale sorge il fabbricato è stato edificato per 788,86 mc al netto del cavedio, del torrino oltre la linea di gronda e dei vani tecnici sopradescritti per cui mantiene una capacità edificatoria residua pari a 210 mc.

### Stima dell'immobile

In base al metodo di valutazione n.° 1 si ritiene equo l'importo di € 800,00/mq.

In base al metodo di valutazione n.° 2 si ottiene l'importo di € 551,25/mq.

Pertanto la valutazione ha un importo medio di € 675,63/mq.

Ne consegue che il valore dell'appartamento risulta pari a € 88.101,50 che si arrotonda a:

**€ 88.000,00 (euro ottantottomila/00)** Valore

aggiunto per la capacità edificatoria residua stimato in

**€ 20.000,00 (euro ventimila/00)**

**Valore totale stimato € 108.000,00 (euro centoottomila)**

Ritenendo di avere eseguito il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. e grata per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Il C.T.U.

dott. arch. Giuliana Baffo

### Allegati:

1. verbale di sopralluogo;
2. progetto;
3. richiesta di accesso agli atti;
4. ricevuta versamento diritti di segreteria;
5. stralcio di PRG;
6. estratto di mappa;
7. certificato di destinazione urbanistica;
8. Nulla Osta per esecuzione di lavori edili;
9. planimetria catastale;
10. visura catastale.

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it