

11

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

**Procedimento n° 7/09 R.G.E.**

Attore: B.N.L.  
Convenuto: Novello Corrado

**Relazione di Stima di Immobili**  
(ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

**Premessa**

Con ordinanza del Giudice presso il Tribunale di Siracusa, Dott. L. La Battaglia, veniva nominato C.T.U. il sott.to, Arch. Giovanni Zaccone, iscritto con il n° 255 all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Siracusa, domiciliato ed esercente in Noto nella via Cavour n° 134, per la stima degli immobili di cui al procedimento n° 7/09 R.G.E. promosso dalla Banca Nazionale del Lavoro contro il signor Novello Corrado.

Il Giudice, nel mandato conferito in data 18/12/2009, chiedeva all'esperto la redazione della relazione di stima ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. come meglio chiarito ai punti di seguito indicati:

- A) *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze e 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 dei beni pignorati;*
- C) *Accerti lo stato di possesso del bene con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al*



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

OGGI 22-04-10

IL CANCELLIERE

Dott.ssa *Gianna Conti*

- quale è occupato, con particolare riferimento alla  
esistenza di contratti registrati in data precedente 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  
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  
all'acquirente;
  - F) Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del  
certificato di destinazione urbanistica, la destinazione  
dei beni prevista 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 costi di  
costruzione, indicandoli anche in via approssimativa  
se, non sia possibile una esatta determinazione, precisi  
se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;
  - H) Accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di  
agibilità o abitabilità dell'immobile.

Invitava quindi l'esperto a controllare la completezza dei

documenti di cui all'art. 567 II comma c.p.c prima di redigere i suddetti accertamenti e la relazione di stima dei beni.

### **Relazione**

Per adempiere al mandato ricevuto si è presa visione dei fascicoli di parte, accertando preventivamente la completezza dei documenti (relazione notarile) di cui all'art. 567 2° comma c.p.c.

Si è quindi provveduto a ricercare e reperire la documentazione necessaria ad esperire il mandato presso il Comune di Pachino e l'Ufficio del Catasto (Allegati 4, 5 e 6).

Previa comunicazione alle parti si è dato inizio alle operazioni sui luoghi in data 24/03/2010, procedendo a visionare verificare e fotografare gli immobili (allegato 3) e a reperire informazioni dal Sig. Novello Corrado in merito ai quesiti posti dal Giudice.

Come da verbale di sopralluogo (allegato 1), il Sig. Novello confermava che la "Gemma Casa Società Cooperativa a r.l." con sede in Pachino era sorta per realizzare le abitazioni dei soci, tra cui gli immobili in oggetto; la cooperativa accese due mutui presso la BNL che furono entrambi frazionati in 12 quote e trasferiti ai singoli soci con atto del 26 novembre 1999 del Notaio Fabrizio Grassi di Trecastagni (All. fascicolo di parte).

Impresa esecutrice dei lavori era la "Eloro Calcestruzzi di Acquavia B. & C. S.n.c."; dopo l'ultimazione degli immobili si sono verificati dei problemi nei locali interrati, legati a carenze costruttive, che hanno determinato un contenzioso tra Gemma Casa Società Cooperativa a r.l., il progettista e direttore dei lavori e l'impresa costruttrice. Quest'ultima, non ricevendo la rata di saldo a causa del contenzioso in corso, procedeva nei confronti della Cooperativa Gemma Casa determinando, in data 4 gennaio

2001, il sequestro conservativo del terreno. Il contenzioso è ancora in corso, e permangono i problemi di infiltrazioni d'acqua nei locali interrati (Cantina e Garage). In data 2 dicembre 2001, venivano assegnati gli alloggi con atto del Notaio Francesco Grassi Bertazzi di Linguaglossa; con la decima assegnazione venivano trasferiti al Sig. Novello Corrado l'appartamento ed il garage oggetto dell'esecuzione (All. fascicolo di parte).

In fase di rilascio della Concessione Edilizia (C. E. n° 12/99, in variante alla C.E. n° 149/95 – allegato 4) la cooperativa stipulava un accordo con il Comune, in base al quale, non pagando gli oneri di urbanizzazione, si impegnavano a realizzare direttamente tali opere e a cederle al Comune, con le relative aree. In data 11 aprile 2007 il sig. Novello Corrado, in qualità di presidente della Cooperativa Gemma Casa, comunicava l'ultimazione delle opere e la disponibilità alla cessione delle aree al Comune di Pachino (allegato 4).

**Risposta al punto A).** Dal sopralluogo, dalle ricerche e dall'esame degli atti si è verificata la corrispondenza dei dati e si accertato che sono oggetto del pignoramento:

- Appartamento sito in Pachino, Via Genova 3 piano 2° interno 5 scala B in catasto al foglio 10 particella 2367 sub 15, cat. A3 classe 3, Vani 6,5, R.C. € 402,84, con cantina pertinenziale di mq 10 circa. L'appartamento confina a nord con la via Genova, a est con vano scala condominiale, a sud con area condominiale e a ovest con appartamento di proprietà Guastelluccia; la cantina confina a nord con terrapieno, a est con proprietà Azzaro, a sud con corsia di manovra condominiale e a

ovest con proprietà Guastelluccia.

- Garage sito in Pachino, Via Genova 3 piano 1 sottostrada in catasto al foglio 10 particella 2367 su 24, cat. C6 classe 2, mq 23, R.C. € 72,46; confina nord con corsia di manovra condominiale, a est con proprietà Azzaro, a sud con terrapieno e a ovest con proprietà Guastelluccia.

**Risposta al punto B).** Descrizione degli Immobili. L'appartamento in oggetto (allegato 5) è ubicato nel Comune di Pachino, prospiciente la Via Genova. Fa parte di una costruzione a tre elevazioni fuori terra più un piano interrato, comprendente dodici unità immobiliari a destinazione residenziale, servite da due vani scala (A e B) con garage e cantine al piano interrato.

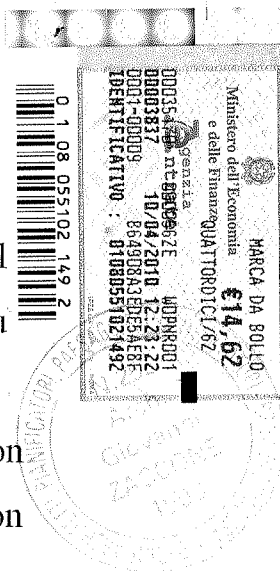
E' posto al piano secondo, con accesso dalla scala B ed è costituito da un locale soggiorno con ingresso-disimpegno, cucina, lavanderia, corridoio, letto matrimoniale, ripostiglio, letto e bagno (superficie complessiva di circa mq 110).

Garage e cantina al piano interrato hanno superficie rispettivamente di mq 23 e mq 10 circa (allegato 5).

Esposizione a nord sulla Via Genova e a sud su area condominiale con accesso dal vano scala B al civico n° 3 della suddetta Via.

Garage e cantina al piano interrato con accesso da vano di manovra condominiale, servito dalla scala e da rampa esterna carrabile sulla via Genova.

Zona Urbanistica C/2 (aree esterne al centro urbano), normata dal "Piano Particolareggiato Chiusa Rizza-C/da Cozzi" del Comune di Pachino, oggi quasi interamente urbanizzata. Gli



immobili insistono nel lotto A 20 del piano, come da progetto approvato.

Caratteristiche Principali della Costruzione. Gli immobili in oggetto sono compresi nell'edificio descritto, realizzato con struttura portante intelaiata in C.C.A. e tamponamenti con doppia parete di laterizio e camera d'aria. Muri esterni portanti al piano interrato. Orizzontamenti intermedi e copertura, del tipo a lastrico solare calpestabile, realizzati con solai piani latero-armati. Tramezzature interne in laterizi. Serramenti esterni in alluminio preverniciato e vetrocamera con persiane esterne, porte interne tamburate. Pavimentazione e rivestimenti interni in gres.

Dotazioni e Impianti. Vani principali di dimensione regolare, servizi igienici e vani accessori. Vano scala con predisposizione del vano ascensore.

Impianto citofonico, impianto elettrico e di illuminazione, impianto telefonico e TV, impianto di allarme, impianto idrico e fognante collegati alle reti comunali, impianto di riscaldamento autonomo ad acqua calda.

Stato di Manutenzione. Il fabbricato di cui fanno parte l'appartamento e il garage è stato realizzato in conformità alla concessione edilizia in variante n° 12/99. Presenta buone condizioni di manutenzione all'esterno e ottime nell'appartamento. Per i citati problemi realizzativi, presumibilmente legati alla mancanza di impermeabilizzazione, il garage e la cantina, pavimentati con marmette di cemento, risultano afflitti da infiltrazioni d'acqua con deterioramento delle finiture; in quest'ultima si riscontrava l'evidente presenza di acqua sul pavimento.

**Risposta al punto C).** Gli immobili risultano di proprietà del Sig. Novello Corrado, che vi risiede con la propria famiglia.

**Risposta al punto D).** Da quanto si è potuto accertare non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sugli immobili se non quelli eventuali derivanti dalla conclusione del contenzioso con l'impresa esecutrice dei lavori. Non si sono rilevati particolari oneri di tipo condominiale, poiché si è appreso che fino ad oggi le spese comuni sono state gestite dagli stessi condomini (in numero di sei nella scala B – civico 3) e ripartite di comune accordo.

**Risposta al punto E).** Vedere punto precedente.

**Risposta al punto F).** Come descritto in precedenza e risultante dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla Concessione Edilizia, gli immobili sorgono nel lotto n° 20 del P.P. Chiusa Rizza-C/da Cozzi in area classificata C/2, in conformità al progetto approvato (allegati 4 e 5).

**Risposta al punto G).** Da quanto è stato possibile accertare, gli immobili risultano conformi alla concessione edilizia n°12/99. Dagli atti reperiti in Comune (allegati 4 e 5) risulta che le opere sono state definitivamente ultimate nel 2007 e non si evincono dagli atti del comune procedimenti sanzionatori.

**Risposta al punto H).** Da quanto si è appreso e si è accertato presso il Comune di Pachino, anche a causa del contenzioso intervenuto con il progettista e con l'impresa esecutrice, non si è provveduto a richiedere il certificato di abitabilità per l'appartamento e agibilità per il garage. Fatte salve le condizioni di garage e cantina, che necessitano di opere

di risanamento (da cui il contenzioso), le condizioni dell'appartamento sembrano consentire l'ottenimento dell'abitabilità. In ogni caso gli immobili sono conformi al progetto approvato e risultano regolarmente accatastati (allegato 6).

### **Stima dell'Immobile.**

Ai fini del giudizio tecnico - estimativo dell'immobile descritto sono rilevanti i fattori estrinseci quali: la zona urbanistica e l'ubicazione rispetto ai servizi di interesse generale, alle infrastrutture e servizi pubblici esistenti, alle strutture commerciali e ricreative. Quelli intrinseci quali: l'esposizione, lo stato di manutenzione dell'edificio, le caratteristiche interne dell'unità immobiliare in oggetto e degli impianti tecnologici, le dimensioni dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati e la dotazione dei servizi interni.

In considerazione della commerciabilità e dei prezzi correnti nella zona, ed in base alla tipologia e alla destinazione d'uso residenziale, il valore è determinato mediante l'adozione del semplice procedimento di stima consistente nel conteggio estimativo dato dal prezzo unitario medio di compravendita per la consistenza dell'immobile.

Dalla ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari si è accertato che ci sono due appartamenti con caratteristiche simili a quello in oggetto in vendita nello stesso complesso, quindi assolutamente comparabili, oltre ad altri immobili con caratteristiche simili in zona. Il prezzo medio di riferimento ritenuto attendibile è pari a € 950 per mq di superficie commerciale. Tale cifra viene abbattuta in base alla destinazione



d'uso delle parti di immobile prese in considerazione, secondo le seguenti percentuali:

APPARTAMENTO	100%
BALCONI	50%
GARAGE	60%
CANTINE	50%
PARTI CONDOMINIALI	3%

Da ciò deriva la seguente stima:

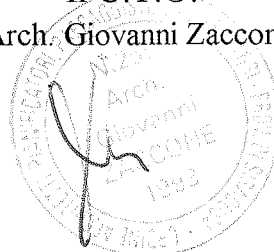
Superficie appartamento	mq	110,00	x	€ 950,00	x	100%	=	€ 104.500,00
Superficie balconi	mq	23,88	x	€ 950,00	x	50%	=	€ 11.343,00
Superficie cantina	mq	10,00	x	€ 950,00	x	50%	=	€ 4.750,00
Superficie garage	mq	23,00	x	€ 950,00	x	60%	=	€ 13.110,00
Superficie condominiale (%)	mq	105,00	x	€ 950,00	x	3%	=	€ 2.992,50
<b>Total</b>								<b>e € 136.695,50</b>
Il valore di cantina e garage viene abbattuto del 30% per le condizioni in cui versano:								
Cantina		€ 4.750,00	x	30%	=	€ 1.425,00		
Garage		€ 13.110,00	x	30%	=	€ 3.933,00		
					Somma la detrazione	€ 5.358,00		
<b>Valore finale stimato</b>		€ 136.695,50	-	€ 5.358,00	=	€ 131.337,50		

Sulla base di quanto valutato, accertato e considerato si può attribuire agli immobili un valore complessivo di mercato pari a € 130.000,00 nelle condizioni in cui si trovano e liberi da vincoli e oneri.

Con la presente relazione di stima e le relative considerazioni il C.T.U. ritiene di aver adempiuto al mandato ricevuto.

Noto, 7 Aprile 2010

Il C.T.U.  
(Arch. Giovanni Zaccone)



### **Elenco degli allegati:**

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Invito alle parti, richiesta documenti
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Concessione edilizia e C.E. in Variante, Certificato di Destinazione Urbanistica, Diffida all'impresa costruttrice, Comunicazione di ultimazione dei lavori e cessione aree
- 5) Elaborati grafici verificati di cui al progetto approvato (stralci)
- 6) Planimetrie catastali e Visura

Noto, 7 Aprile 2010

Il C.T.U.  
(Arch. Giovanni Zaccone)

