

Tribunale di Siracusa Sezione Esecuzioni immobiliari

R.G. n.706/1993 PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA

BANCA POPOLARE DI AUGUSTA

CONTRO

G.E. DOTT. GURRIERI LUCA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.

DOTT. AGRONOMO ALMA ROSARIO



INDICE

Incarico.....	pag.3
Attività preliminari.....	pag.4
Individuazione dei beni.....	pag.5
Regolarità catastale.....	pag.7
Regolarità urbanistica.....	pag.7-8
Vincoli e oneri giuridici.....	pag.13
Descrizione degli immobili.....	pag.13-18
Stima immobiliare.....	pag.19
Conclusioni.....	pag.20
Verbale di Sopralluogo.....	pag.21



Relazione di Consulenza tecnica d'ufficio

Incarico

Il sottoscritto Dott. Agronomo Rosario Alma iscritto presso l'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Siracusa al n.295, veniva nominato C.T.U., nella procedura esecutiva n.706 del 1993, procedura promossa dalla banca popolare di Augusta, (adesso Banca agricola di Ragusa per fusione avvenuta nel 2003), contro il Sig.re _____ dal giudice Dott. Gurrieri Luca, allo scopo di rideterminare il valore dei cespiti pignorati perché già stimati in epoca passata nel 1995, dal Dott. Agronomo Fazio Roberto. Detto questo, lo scrivente, giurava con procedura di rito in data 05-12-2014 e con il quale il G.E. fissava la successiva udienza, il giorno 8 maggio del c.a. e con deposito della C.T.U. entro il 20 aprile 2015.

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



Attività preliminari

Preliminarmente alle operazioni di accesso, il sottoscritto CTU, in data 05.12-.2014, si apprestava ad estrarre copia del fascicolo ipocatastale per prendere cognizione degli atti.

L'avviso di accesso ai luoghi veniva invece comunicato al Sig.re [redacted] da parte del custode, l'avvocato Cataudella Carmelo, con lettera raccomandata AA.RR., avvertendolo che giorno 08 gennaio/2015 alle ore 9.30, il C.T.U. effettuava un sopralluogo, sull'immobile censito al foglio 20, p.lla 185 sub 1-2 del N.C.E.U. piano T-1-2, del comune di Augusta (Sr), contrada Samperi.

Giunto sui luoghi il sottoscritto ha effettuato misurazioni metriche e fotocolor digitali per avere un quadro d'insieme sullo stato conservativo e reale dei luoghi oggetto di perizia.

Sui i cespiti era presente il convenuto che detiene il possesso, ed il delegato alla vendita, l'avvocato Cataudella Carmelo.

Dott. Agronomo Alma Rosario

Via Riesi n.4,96100 Siracusa

Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



Individuazione dei beni

Il bene da stimare è una villetta presente in contrada Samperi (Augusta Sr), precisamente in una località prossima ad una zona turistica. La si raggiunge dalla strada provinciale Sp1 strada che porta a Brucoli ed al villaggio Gisira. Precisamente entrando ad Augusta, dopo la prima rotonda che si incontra venendo da Siracusa, al Km 5,3, è presente un vicolo sul lato destro della strada che si immette su un ponticello che si collega ad una stradella privata molto stretta che porta al cespite (COORDINATE GEOGRAFICHE 37°16'31,27" Nord 15°10'39,18" Est). La villetta è distinta al catasto al foglio 20 di Augusta, mappale fabbricati 185 e 202 terreni. Confina a Nord e Ovest con stradella privata di accesso, a sud con strada ferrata Sr-Me ed a est con proprietà Tempio. Il cespite si trova in zona agricola E1 come da piano regolatore. **Qui di seguito viene inserita foto satellitare con mappa catastale sovrapposta per una maggiore individuazione del lotto costituito da una villetta con accessori ed area di pertinenza.**

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



Foto satellitare dei luoghi con sovrapposizione delle mappa catastale



Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



Regolarità catastale

Riguardo alla regolarità catastale del cespite, si riscontrano delle incorrettezze, confermate da visure rilasciate attraverso il portale del sister e verificando di conseguenza tutti i documenti catastali. L'elaborato planimetrico rileva che le particelle 185 e la 202 sono fuse in una stessa particella la 185, con la sub 1-2-3., (Vedasi allegato), mentre da visura ai fabbricati e dalle planimetrie il mappale 185 è costituito da due unità immobiliari invece di tre, la sub 1 categoria A7 di 3 classe 14,5 vani e la sub 2 categoria C6 classe 3 di 57 mq; la sub 3 viene indicata come corte solo sull'elaborato planimetrico; la particella 202, al catasto terreni risulta categoria seminativo classe 4 di are 20 (2000 mq) ma che in realtà non lo è perchè tutta l'area di pertinenza risulta coltivata ad agrumeto con filari di perimetrazione coltivati ad uliveti. Dall'estratto di mappa il fabbricato non risulta graffatto e risulta invece ente urbano di mq 3.020. Possiamo concludere che sicuramente ci sono stati degli errori che poco influiscono sulla regolarità fiscale. Occorre comunque rettificare l'errore da parte di un tecnico abilitato con un costo a forfait di € 1.000,00.

Regolarità urbanistica

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica del cespite lo scrivente ha eseguito indagini presso l'ufficio urbanistica di Augusta. Preventivamente il sottoscritto aveva mandato lettera raccomandata AARR all'ufficio tecnico di Augusta allo scopo di richiedere tutti i documenti necessari per accertare la regolarità prima accennata.

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



Successivamente lo scrivente ha parlato con il tecnico, il geometra Castellino, il quale ha fornito la copia dei progetti in sanatoria della 47 del 1985. "Si precisa che sono presenti dei nulla osta riguardo ad autorizzazioni edilizie del 1978/80 che poi non sono state portate a termine". Tra gli oneri da pagare della sanatoria 47 del 1985, ritroviamo l'oblazione che è stata versata almeno in parte, in relazione alle superfici dichiarate e confrontate con quelle rilevate dallo scrivente. Si rileva inoltre una riduzione delle spese di oblazione così come stabilito dalla legge 47-85 e dalla 724/194 in relazione all'abuso eseguito per la costruzione della prima casa e alla dichiarazione dei redditi del Sig.re _____, presentata con documentazione allegata con i progetti depositati, (Vedasi allegato). Detto questo la superficie residenziale risulta di mq 159,35 mentre la superficie non residenziale di mq 272,62 che moltiplicati x 0,60 danno la superficie imponibile di mq 163,57 quindi in totale avremo una superficie imponibile di mq 159,35 + 163,57, superficie di **mq 322,92**. L'oblazione in assenza di convenzionamento risulta ridotta di un terzo quindi da **Lire 25.000** si passa a **Lire 16.666**, (Vedasi allegato).

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



Dalle ricevute postali risultano pagate tre rate, Lire 318.000, Lire 299.000 e Lire 853.000 (Vedasi allegato).

Il totale è di **1.470.000**. (unmilionequattrocentosettamilalire);

L'oblazione totale da pagare in relazione a quanto già pagato ammonta a **Lire 6.822.900** (seimilioniottocentoventiduemilanovecentolire);

Per differenza avremo Lire 6.822.900- Lire1.470.000= **Lire 5.352.900**;

Rimangono **Lire 5.352.900** (cinquemilionitrecentocinquantaduemilanovecentolire)

Trasformiamo Lire 5.352.900 in Euro

Lire 5.352.900:1.936,27= **€ 2.764,54** (duemilasettecentosessantaquattro/54);

Secondo la legge 724 del 1994 in caso di mancato pagamento dell'oblazione o parte di esso, entro il 31/04/1996 si dovrà pagare il triplo dell'oblazione e da questa data matureranno gli interessi legali:

€ 2.764,54 x 3= € 8.293,62

Calcolo degli interessi legali

Data Iniziale: 31/03/1996 Data Finale: 17/03/2015 Capitale iniziale € € **8.293,62**

Totale Colonna Giorni: 6925

Totale interessi legali: € 4.699,76

Capitale + interessi legali € 12.993,38

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



Oneri concessori (Costo di costruzione e oneri di urbanizzazione)

Totale superficie residenziale mq 322,92

Costo di costruzione riferito al periodo precedente, € 98,13 al metroquadrato di superficie residenziale.

Attraverso il calcolo con scheda parametrica abbiamo un costo di costruzione di:

€ 2.329,05 ridotto del 50%= € 1.164,525

Oneri di urbanizzazione

Il volume complessivo risulta di mc 1.089,05 x € 0,33 (zona agricola E1)= € 359,39 al 50%
€ 179,69.

Per la regolarità urbanistica i locali al piano terra (lato nord di fronte la strada) indicati nei progetti depositati all'urbanistica (Vedasi Allegato), avendo un'altezza inferiore ai metri 2,70 sarebbero contestati dal parere sanitario nel caso di richiesta del certificato di agibilità.

Tra gli altri costi che dovranno essere versati abbiamo:

- Diritti di segreteria e parere sanitario € 100,00
- Oneri per tecnico a forfait € 2.000,00
- Trascrizione della concessione edilizia in sanatoria € 294,00

Adeguamento allo scarico

Lo scrivente nelle operazioni di sopralluogo ha recepito fotocopie dal Sig.re _____ su un pozzo trivellato ed un'autorizzazione allo scarico. Quindi, successivamente si è recato presso l'ufficio ecologia di Augusta ove è stata ritirata copia dell'autorizzazione allo scarico n.24744 del 30 novembre del 1987, (Vedasi allegato).

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



La presente autorizzazione è sempre subordinata alle determinazioni dell'amministrazione comunale e potrà ai sensi e per li effetti dell'articolo 26 L.R.37/85 ed alle seguenti condizioni:

Che prima dell'interramento dell'impianto di trattamento e smaltimento, la ditta richieda all'ufficio ecologia, regolare visita ispettiva per la verifica di conformità dell'impianto realizzato a quello approvato.

Il requisito della conformità dello stato dei luoghi **non è stato accertato** dall'ufficio ecologia. Di fatto successivamente è stato costruito un pozzo trivellato a distanza inferiore ai trenta metri come da verifica dei progetti, inerenti alla condotta di scarico fognario e al pozzo, ma che quest'ultimo è stato autorizzato comunque. Detto questo la irregolarità comporterebbe l'eliminazione della condotta (canale di subirrigazione) inserendo una vasoio assorbente a tenuta stagna per un costo a forfait di **€ 3.000,00**, compreso l'onorario del tecnico.

Si rileva inoltre una piscina, la quale non è presente nei progetti della sanatoria per cui occorre sanarla con l'articolo 13 della 47-1985 per un costo minimo obbligato di **€ 600,00**.

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



Riepilogo costi:

Rettifica catastale € 1.000,00 +

Oblazione: € 12.993,38

Oneri urbanistici

Costo di costruzione: € 1.164,52

Costo di urbanizzazione: € 179,69

Diritti di segreteria e parere sanitario: € 100,00

Onorario a forfait per tecnico € 2.000,00

Trascrizione concessione in sanatoria € 294,00

Articolo 13 della 47 del 1985

Piscina: € 600,00

Rettifica allo scarico (sub-irrigazione) € 3.000,00=

€ 21.331,59

L'agibilità dei locali non è presente visto che deve essere rilasciata la concessione in sanatoria.

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-[emai r.alma@epap.conafpec.it](mailto:r.alma@epap.conafpec.it)



VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Tra i vincoli che verranno cancellati con la procedura risulta il pignoramento immobiliare rinnovato nel 2013 con numero di repertorio n.214, trascritto nel registro generale al numero 19291, registro particolare numero 14703, presentazione n.43 del 30-12-2013.

A favore della banca agricola di Ragusa che ha incorporato la Banca Popolare di Augusta con atto di fusione del 30/10/2003;

Contro

residente in contrada S

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della perizia, è una villetta, in contrada Samperi zona prossima al villaggio Gisira e Brucoli. Si trova in una zona periferica ma che risente della vicinanza delle zone balneari che influiscono sull'appetibilità delle richieste d'affitto nei mesi estivi; inoltre, il cespite, visto anche la costruzione dell'autostrada che collega Augusta, è vicino a Catania e all'aeroporto, per cui è in una posizione strategica anche per la vicinanza di Siracusa meta turistica. Detto questo, si passa alla descrizione analitica del cespite: il corpo di fabbrica si sviluppa in due piani con struttura portante in cemento armato. La costruzione è articolata in vari livelli, un piano terra, un piano terra rialzato, un piano primo ove si innesta un locale tecnico più mansarda. Al piano primo rialzato è presente un terrazzino munito di sistema in pvc.

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



Nel dettaglio al piano terra è presente, sul lato sud del fabbricato, una veranda con tamponature in legno e tetto con solaio pure in legno ricoperto di coppi alla siciliana, la pavimentazione è in ceramica mentre adiacente ad esso troviamo un cucinino con tettoia in latero-cemento ad una falda. Procedendo sempre più internamente è presente un soggiorno munito di camino e cucina con atrio di collegamento che porta ad una stanza da letto più bagno. Proseguendo verso nord è presente una scala che porta ad un piano rialzato dove si immette in un salotto munito di veranda che si affaccia sul lato strada. Continuando sul lato ovest, prima delle scale, è presente un vano letto esposto a nord, per poi passare al piano primo dove sono presenti due stanze da letto con esposizione est-nord. Si precisa inoltre che sono presenti pompe di calore per la climatizzazione estiva ed invernale, le finestre sono con armatura in legno con vetro camera doppia e munite di persiane in legno, l'impianto elettrico è sottotraccia, la pavimentazione è in ceramica in quasi tutti i locali con solai in latero-cemento. Al piano primo sono presenti due locali, un locale tecnico con altezza massima di mt. 1.467, l'altro una mansarda da rifinire perché priva di intonaco e pavimentazione con altezza media di mt. 1.612, mentre al piano primo rialzato è stato ricavato un terrazzino, pavimentato in ceramica, che rileva un contenitore per acqua in pvc. Al piano terra sono presenti dei locali ad uso abitazione con altezza di 2,20 m.t. e con annesso deposito e magazzino. Inoltre è presente una scala a chiocciola che collega i diversi piani.

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



Nella zona nord, distaccato dalla villetta è presente un manufatto allo stato rustico diviso in due locali uno adibito a deposito attrezzi l'altro a forno, con copertura con pannelli di eternit, altezza 2,20 m.t e vicino ad esso è presente una vasca piastrellata uso piscina di mq 32,54. E' inoltre presente uno slargo pavimentato in cotto mediterraneo che costeggia il lato ovest del cespite dove è possibile parcheggiare le macchine (Vedasi allegato).

Detto questo la costruzione presenta degli scomodi, considerato lo stato di manutenzione non ottimo poichè sono presenti lievi crepe in alcune pareti, a causa del terremoto del 1990 e sono inoltre visibili fenomeni di risalita dell'umidità che hanno comportato, al piano terra, il distacco dell'intonaco nella parte interna del cespite, mentre esternamente l'ossidazione dei tondini di ferro ha provocato la rottura degli intonaci per rigonfiamento.

La villetta presenta un'area di pertinenza di mq 4.793,50 con giardino coltivato ad agrumi varietà tarocco e clementine la cui disposizione è a sesto regolare aventi un numero di piante, di circa 80 e 30 rispettivamente ed un filare di olivi in numero di 28, varietà nocellara che costeggiano il confine della proprietà. I confini sono materializzati con muretti in pietra e tufo calcareo con rete sovrastante. L'impianto degli agrumi risale al 1975. Il giardino è provvisto di impianto d'irrigazione a baffo, alimentato da un pozzo trivellato.

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa

Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



Qui di seguito viene descritta analiticamente la superficie commerciale.

Parte analitica

Superficie commerciale in forma tabellare

Piano terra

				TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE
	Area di pertinenza	Veranda Sud	W.C, cucinino, cucina , soggiorno, atrio, letto, w.c., scala.	
Coefficiente di ponderazione	4.793,50 x 0,010	23,91 x 0,35	85,03	
SUPERFICIE COMMERCIALE	47,93	8,37	85,03	141,33

Piano terra

				TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE
	Deposito e Forno	Magazzino e deposito	Letto, bagno, stanza	
Coefficiente di ponderazione	16,54 x 0,20	55,78 x 0,35	35,88 x 0,80	
SUPERFICIE COMMERCIALE	3,31	19,52	28,70	51,53

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



Piano terra rialzato

	Veranda Nord	Salone, letto, scala	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE
Coefficiente di ponderazione	34,75 x 0,6	61,43	
SUPERFICIE COMMERCIALE	20,85	61,43	82,28

Planta piano primo

	Mansarda	Locale tecnico	Terrazzino	Corridoio, letto, letto.	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE
Coefficiente di ponderazione	57,05 x 0,60	59,03 x 0,15	23,93 x 0,35	37,49	
SUPERFICIE COMMERCIALE	34,23	8,85	8,37	37,49	88,94

Facendo una somma di tutte le superfici commerciali avremo: mq 141,33+ 51,53 mq +
82,28 mq + 88,94 mq= **Mq 364,08**

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE Mq 364,08 arrotondata a mq 364

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



STIMA IMMOBILIARE

Per la stima, lo scrivente da un'attenta indagine di mercato immobiliare di Augusta (Sr), ha reperito i valori di mercato dalle agenzie locali confrontati con i valori omi dall'agenzia dell'entrate, prendendo pertanto tutte le informazioni possibili per poter determinare i valori delle ultime compravendite, valori compresi nella media dei prezzi, di fabbricati simili per **caratteristiche intrinseche ed estrinseche**, valori da ritenersi equi ed ordinari. Questo tipo di stima è denominata mono-parametrica, per valore unitario di mercato, riferito all'unità di superficie e che risulta essere di **€ 1000,00** al mq.

La valutazione analitica non viene considerata, visto che la costituzione di un bilancio estimativo analitico è quello di ottenere un beneficio fondiario con il suo saggio di rendimento che porterebbe nel suo rapporto ad un valore errato per la mancanza di dati analitici di riferimento veritieri.

Detto questo e considerando che il lotto presenta una superficie di commerciale di mq 364 il valore del lotto sarà : **€ 1.000,00 x mq 364= € 364.000,00**

€ 364.000,00 Dicesi trecentosessantaquattromila/00

Come specificato nei paragrafi precedenti sono presenti degli scomodi (Vedasi allegato), che sono stati computati in misura del 37% con i costi (**€ 21.331,59**) riguardanti la regolarità amministrativa presso gli uffici tecnici prima mensionati, allo scopo di trovare un valore di mercato ordinario, **quindi de equo avremo:**

Valore venale del lotto a lordo dei costi di urbanizzazione e degli scomodi

€ 364.000,00 dicesi trecentosessantaquattromilaseicentocinquanta/00

Valore venale ordinario del lotto al netto dei costi urbanizzazione e degli scomodi

€ 364.000,00 x 0,63= € 229.320,00

€ 229.320,00- € 21.331,59 = € 207.988,41 arrotondato a € 207.988,00

Dott. Agronomo Alma Rosario

Via Riesi n.4,96100 Siracusa

Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



Valore venale finale del lotto

€ 207.988,00 Dicesi Euro duecentosettemilanovecentoottantotto/00

Conclusioni

Avendo esperito l'incarico il sottoscritto C.T.U. rimane a disposizione per ogni chiarimento in merito e ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia e l'incarico affidato.

Siracusa 17/03/2015

Con osservanza

Il C.T.U.

Dott. Agronomo Alma Rosario

