

**TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA N.45/2017**

**PROMOSSA DA**

**Banca Agricola Popolare di Ragusa, Soc. Coop**

**CONTRO**

**G.E. DOTT.SSA ROMEO ALESSIA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**C.T.U.**

**DOTT. AGRONOMO ALMA ROSARIO**

INDICE

Incarico.....	pag.3
Attività preliminari.....	pag.4
Identificazione degli immobili.....	pag.6
Descrizione degli immobili.....	pag.7
Regolarità catastale.....	pag.7
Regolarità urbanistica.....	pag.8
Formalità.....	pag.9
Formalità.....	pag.10
Stima immobiliare.....	pag.11-17
Conclusioni.....	pag.18-19
Verbale di sopralluogo.....	pag.20

## Relazione di Consulenza

### 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. dal tribunale di Siracusa, nella procedura esecutiva n.45-2017, procedura immobiliare promossa dalla **Banca Agricola Popolare di Ragusa, Soc. Coop** contro la Sig.ra \_\_\_\_\_. La C.T.U. veniva assegnata con procedura di rito il 13-04-2017 dal giudice esecutivo, il Dott.re Luca Gurrieri, per poi essere sostituito dal giudice, la Dott.ssa Alessia Romeo, la quale fissava i termini di scadenza per la consegna della consulenza tecnica d'ufficio 20 giorni prima la data di udienza del 28-09-2018.

### **Attività preliminari**

Preliminarmente alle operazioni di accesso, il sottoscritto CTU, in data il 13-04-2018, si apprestava ad estrarre copia del fascicolo ipocatastale digitalizzato, presso il portale giustizia per prendere cognizione degli atti.

L'avviso di accesso ai luoghi peritali veniva invece comunicato in data 30-06-2017 con raccomandata A/R, che è tornata indietro a causa della giacenza prolungata. Lo stesso comunque è andato sui luoghi ma lo scrivente non ha potuto espletare le operazioni perché la convenuta non era presente. Successivamente lo scrivente ha inviato telematicamente una comunicazione dell'impossibilità di completare le operazioni peritali per i motivi sopra esposti chiedendo al Giudice di nominare un Custode giudiziario. Lo scrivente è riuscito grazie alla mediazione del custode giudiziario, l'avvocato Luca Bianchi, a fissare la data di sopralluogo con accordi telefonici con la convenuta la Sig.r \_\_\_\_\_  
Giorno 2 luglio del c.a. alle ore 16,00 ha dato inizio come da regolamento alle procedure di stima con misurazioni e fotocolor digitali delle due unità immobiliari.

### IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della perizia ubicati in tenere di Floridia (Sr) in via Alessandro Manzoni n.24, precisamente si trovano nella zona ovest di Floridia, quasi prospiciente il campo sportivo di calcio, le cui coordinate GPS sono: 37°05'11.21"N, 15°08'46.62" E. I cespiti sono censiti al foglio 18 del Nuovo Catasto Fabbricati di Floridia, particella 1378 ex p.Ila 245 sub 5 vani 5,5 e rendita € 326,66 e subalterno 6 di vani 6, rendita € 366,36 e consistono in un due unità immobiliari, ovvero in due appartamenti posti al 2° piano di una palazzina con struttura portante in cemento armato con tamponature in mattoni forati solaio in latero-cemento. **E' presente una terrazza praticabile su cui insiste un fabbricato in muratura, abusivo, in corrispondenza dell'unità immobiliare sub 6, precisamente il cespite si trova in proiezione lungo la superficie dell'unità immobiliare sub 6. (vedasi immagine a pag. 17).** Ovviamente per accessione i proprietari del fabbricato abusivo, saranno in proporzione, i proprietari delle singole unità immobiliari della particella 1378 ex 245. Le due unità immobiliari possono essere identificati come 1° lotto e 2° lotto, **di cui il 1° lotto è il subalterno 5 ed il 2° lotto il subalterno 6.**

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I cespiti pignorati sono rappresentati da due unità immobiliari, la sub 5 e la sub 6, e sono costituiti da due appartamenti posti al secondo piano di una palazzina che si sviluppa in due piani fuori terra con terrazza.

**Il subalterno 5 (lotto 1)** è costituito da un ingresso, una cucina, una stanza da letto, da un bagno uso lavanderia e da un bagno, un'altra stanza da letto ed in ultimo una camera matrimoniale. La pavimentazione è in ceramica le porte in legno massello e l'impianto elettrico sottotraccia. Per il riscaldamento della casa è predisposto un impianto privo di caldaia, di fatto si evidenziano collettori che non sono collegati ai radiatori perché non presenti. Lo stato della conservazione e della manutenzione è buono anche se una stanza rileva un muro che presenta delle screpolature dovute alla condensa.

**Il subalterno 6 (lotto 2)** è costituito da un ampio soggiorno con cucina annessa, procedendo verso il corridoio incontriamo una stanza da letto, un bagno, un'altra stanza usata come camerino e per ultimo la camera da letto. La pavimentazione è in ceramica, le porte in legno massello, l'impianto elettrico sottotraccia, per il riscaldamento della casa è predisposto un impianto privo di caldaia, di fatto si evidenziano collettori che non sono collegati ai radiatori perché non presenti. Lo stato della conservazione e della manutenzione è buono anche se una stanza rileva un muro che presenta delle screpolature dovute alla condensa.

Le due unità immobiliari confinano con un lucernaio posto al centro, ove mostra in alto copertura con onduline in plastica. (Vedasi foto allegate).

**Il fabbricato abusivo, rileva una struttura in muratura, con tetto a due falde (Vedasi allegati) ed una superficie lorda di 40,77 mq, ove è presente una camera da letto, un bagno ed una cucina. Inoltre è presente una pompa di calore per la climatizzazione estiva ed invernale. Le due unità immobiliari, la sub 5 e la sub 6 risultano in classe energetica F.**

## **REGOLARITÀ CATASTALE**

Il sub 5 dai rilievi effettuati presenta un'irregolarità di poco rilievo consistente nella posizione della cucina che da planimetria risulta inserita in altro posto stessa cosa per la sub 6. Inoltre la sub 6 mostra spazi interni diversi ovvero il soggiorno più ampio rispetto a quello presente in planimetria. Le irregolarità non compromettono il numero dei vani né irregolarità urbanistica per il fatto di non aver modificato i volumi. Ovviamente l'unità immobiliare sub 6 deve essere rettificata con il programma Docfa per un costo totale di € 350,00.

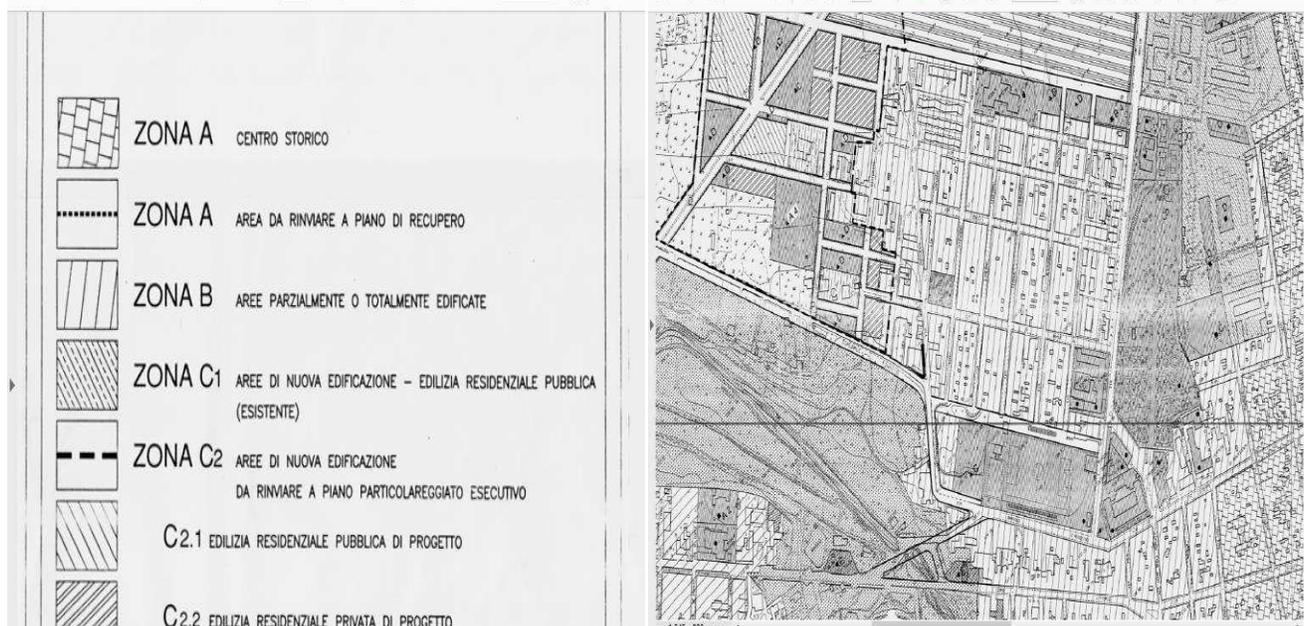
### **Comune di Floridia (SR)**

#### **Catasto Fabbricati**

<b>Foglio-particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Vani</b>	<b>Categoria</b>	<b>CLASSE</b>	<b>Rendita</b>
<b>18-1378 ex 245</b>	<b>5</b>	<b>5,5</b>	<b>A3</b>	<b>4</b>	<b>€ 326,66</b>
<b>18-1378 ex 245</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>A3</b>	<b>4</b>	<b>€ 356,36</b>

### **Regolarità urbanistica**

Le due unità immobiliari che sono poste al secondo piano insieme al piano terra ed al piano primo di una palazzina, hanno avuto concessioni edilizie con protocolli diversi, il piano terra ed il 1° piano, la concessione edilizia n.326 del 03/08/1978, il secondo piano la concessione in sanatoria n.13, visto la domanda di condono edilizio presentata il 30/04/1986 con protocollo N.426 e protocollo generale N. 6438, registrato nel comune di Floridia (Sr). Il fabbricato presente in terrazza è abusivo perchè non sono presenti nè licenze, nè concessioni in sanatoria. Tra l'altro non è ammesso nessun tipo di costruzione sul lotto ove sono presenti le due unità immobiliari, perchè la volumetria consentita è stata già consumata per la costruzione dell'edificio. Dal piano regolatore vigente il fabbricato ricade in zona B, aree parzialmente o totalmente edificate.(Vedasi foto allegate).



**FORMALITA'**

I cespiti nel ventennio preso in esame i cespiti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizione n.18968/3895 dell'01/08/2008** nascente dall'atto di concessione a garanzia del mutuo fondiario in notar Egidio Santangelo del 31/07/2008;

A favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni, con sede in Ragusa codice fiscale n.00026870881 elettivamente domiciliata in Ragusa, Viale Europa, n.65.

Contro | , Stati Uniti d'America ' !, codice fiscale l ;

Capitale € 90.000,00, durata 25 anni, ipoteca di € 135.000,00, gravante sopra gli immobili oggetto della procedura esecutiva.

**Trascrizione N.17054/12274 del 13/11/2015** nascente pignoramento n.3181 del Tribunale di Siracusa del 10/08/2015;

A favore della Banca Agricola di Ragusa Soc. Cooperativa P.A., con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881.

Contro , sopra gli immobili oggetto della procedura esecutiva.

**Trascrizione N. 1765/1234 del 09/02/2017** nascente dal pignoramento n.4942, Tribunale di Siracusa del 26/01/2017.

A favore della Banca Agricola di Ragusa Soc. Cooperativa P.A., con sede in Ragusa, codice fiscale 0002687088;

Contro , sopra gli immobili oggetto della procedura esecutiva.

### **Stima dei fabbricati**

Stimare un fabbricato secondo l'aspetto economico del valore di mercato significa stabilire il più probabile prezzo a cui lo si potrebbe vendere con riferimento al momento in cui viene formulata la stima. Tale probabile prezzo dipende dalle caratteristiche del fabbricato e quindi dalla domanda (numero di soggetti interessati all'acquisto) e dall'offerta (numero di fabbricati simili messi in vendita). Un'offerta scarsa, a fronte di una domanda abbondante, determina elevate quotazioni di mercato anche per immobili di qualità modesta; viceversa, un'offerta abbondante determina quotazioni di mercato contenute anche per immobili di una certa qualità.

Un giudizio di stima del valore di mercato può essere oggettivamente espresso, indipendentemente dal procedimento sintetico o analitico, solo sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per i fabbricati simili a quello da stimare.

Il procedimento sintetico, si basa sul confronto diretto, sulla base di un parametro comune, tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili. Si applica quindi la nota e fondamentale proporzione:

$$\Sigma Vm : \Sigma p = Vm : p$$

$\Sigma Vm$  = *sommatoria dei prezzi di mercato reali e recenti a fabbricati simili presi per confronto*

$\Sigma p$  = *sommatoria dei parametri relativi alla consistenza dei fabbricati simili presi a confronto;*

***V<sub>m</sub>*** = valore di mercato ordinario del fabbricato oggetto di stima;

***p*** = parametro relativo alla consistenza del fabbricato oggetto di stima.

***Il valore ordinario si ottiene da:  $V_m = \frac{\sum V_m}{\sum p} \times p$***

$$\frac{\sum V_m}{\sum p}$$

Il rapporto tra la sommatoria dei prezzi di mercato e la sommatoria dei parametri è il valore unitario ordinario (o medio) di mercato (€ mq o € mc):

$$V_u = \frac{\sum V_m}{\sum p}$$

***Pertanto il valore di mercato del fabbricato con procedimento sintetico risulta da:***

$$V_m = V_u p$$

Determinazione della consistenza

I parametri tecnici correttamente usati per la stima dei fabbricati sono:

-la superficie commerciale;

Sul piano operativo le fasi della stima sono quindi le seguenti: -

determinazione della consistenza dell'unità immobiliare

determinazione del valore unitario.

-la superficie utile o netta calpestabile;

-il volume vuoto per pieno;

-il numero di vani utili.

**La superficie commerciale** è il parametro normalmente usato nella compravendita dei fabbricati ed è quindi il parametro normalmente usato nelle stime; è anche il parametro ufficialmente adottato dal catasto per fini fiscali.

La superficie commerciale è data dalla superficie dell'unità immobiliare comprendendo i muri (superficie lorda residenziale) più la superficie lorda delle pertinenze. A queste ultime si applicano i coefficienti di riduzione riportati nella tabella qui sotto riportata.

I coefficienti da applicare dipendono dall'utilizzo della superficie. Al riguardo possiamo distinguere diversi casi.

-La superficie residenziale, calcolata al 100% (tutta la superficie coperta abitabile, camera, cucina, corridoi ecc.).

-Le pertinenze a servizio diretto, collegate alla superficie residenziale. Possono essere esterne, come balconi e le terrazze, o interne, come le soffitte, le taverne e i box al piano interrato delle ville a schiera.

-Le pertinenze a servizio indiretto, come le cantine o le soffitte non collegate con l'unità immobiliare;

-La superficie scoperta come i giardini a uso esclusivo di pertinenza di villette a schiera o di appartamenti al piano terreno. La determinazione della consistenza in base alla superficie commerciale non è una semplice operazione di misura, ma contiene già un giudizio di stima in merito alle parti che compongono il fabbricato.

Si pone infatti uguale a 1 (100%) il valore della superficie residenziale e si determina in proporzione il valore delle parti accessorie.

<b>Tab. Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale</b>	
<b>Tipo di superficie</b>	<b>%</b>
Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni	<b>100</b>
Muri perimetrali interni	<b>50</b>
Cantine, soffitta (locali di sgombero)	<b>20-35</b>
Taverna o mansarda (locali accessori nel piano interrato o nel sottotetto)	<b>50</b>
Balconi o terrazzi scoperti	<b>30-35</b>
Balconi coperti	<b>30-50</b>
Balconi coperti con divisorii laterali in muratura	<b>50</b>
Verande, logge	<b>65-90</b>
Giardino (di proprietà esclusiva)	<b>1-5</b>

Detto questo si adotta il procedimento sintetico per la stima, pertanto, da indagini di mercato immobiliari presso le agenzie immobiliari di Floridia (Sr), ed i valori Omi dell'agenzia delle entrate, si rileva un valore medio di mercato ordinario di € 800,00/mq di superficie commerciale, valori anche comparati con il procedimento sintetico sopra descritto riferiti alla tipologia costruttiva in relazione alla zona di appartenenza.

**Tribunale di SIRACUSA – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - CTU R.G 45-2017  
BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, SOC. COOP CONTRO**

---

**VALORI OMI**

Provincia: SIRACUSA

Comune: FLORIDIA

Fascia/zona: Periferica/C.DE STAZIONE-TAVERNA-VIGNALONGA-VIE VERGA-LEOPARDI-CARDUCCI-DE AMICIS-DANTE-TURATI-ARIOSTO-FLOR.HARTFORD-MARCONI-

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	770	1100	L	3,2	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	750	L	2,1	3	L
Box	NORMALE	400	550	L	1,8	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1350	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

Qui di seguito vengono riportati in tabella le superfici nette e lorde con il calcolo del valore venale di mercato.

<b>Foglio 18 p.II 1378 SUB 5</b>		<b>Foglio 18 p.IIa 1378 SUB 6</b>	
Ambienti	Superficie netta mq	Ambienti	Superficie netta mq
Camera matrimoniale	18,6515	Camera matrimoniale	18,6457
Stanza	10,1904	Stanza	10,2833
Bagno	6,2862	Corridoio	11,1727
W.C.	4,5741	Bagno	11,3802
Stanza	18,1514	Stanza	17,3832
Ingresso	12,2214	Androne	4,3126
Cucina	27,3592	Cucina	13,5888
<b>Totale</b>	<b>97,4342</b>	Soggiorno	42,5915
		<b>Totale</b>	<b>129,358</b>

### SUPERFICIE COMMERCIALE

<b>Foglio 18 p.II 1378 SUB 5</b>	
Balcone Mq 4.8287	Coefficiente 35%
	Mq 1.690045
Superficie commerciale Mq 125.7317	
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>Mq 127,421745</b>
<b>Valore di mercato € 800,00</b>	<b>€ 800,00 x Mq 127,421745= € 101.937,396</b>

<b>Foglio 18 p.IIa 1378 SUB 6</b>	
Balcone Mq 4.7912	Coefficiente 35%
	Mq 1.67692
Superficie commerciale Mq	
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>Mq 143,82652</b>
<b>Valore di mercato € 800,00</b>	<b>€ 800,00 x 143,82652= € 115.061,216</b>

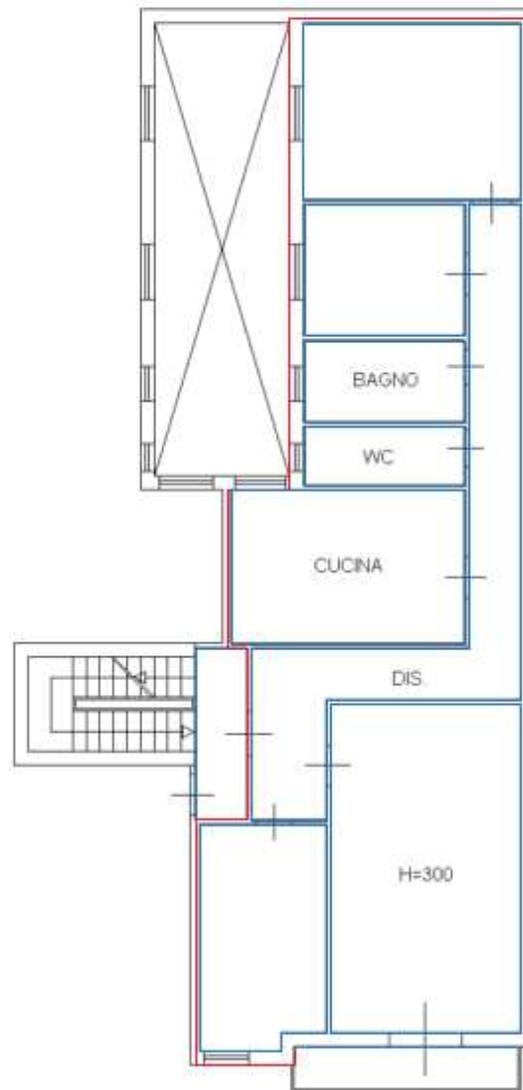
PLANIMETRIE DELLE DUE UNITA' IMMOBILIARI

Sub 5



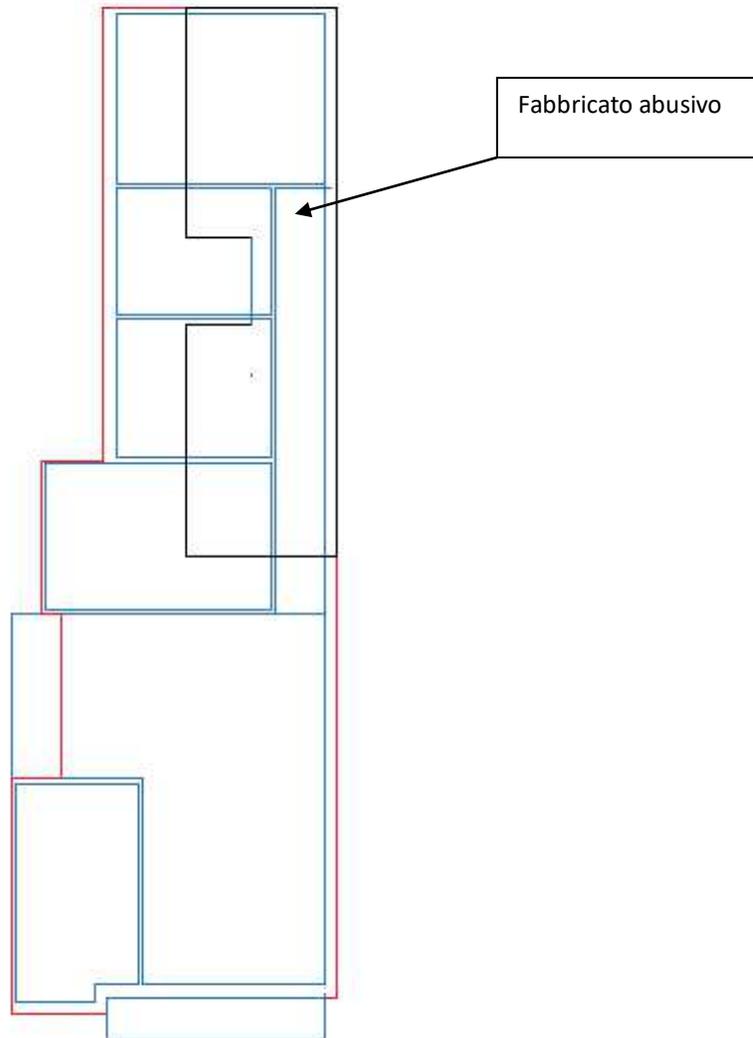
VIA MANZONI  
PIANTA PIANO SECONDO

Sub 6



VIA MANZONI  
PIANTA PIANO SECONDO

**Proiezione del fabbricato abusivo riguardo all'unità immobiliare sub 6**



**Pianta piano secondo**

**Conclusioni**

**Valore VENALE DEL LOTTO N.1 SUB 5**

€ 101.937,396 arrotondato ad € 101.937,00

**Dicesi Euro centounomilanovecentotrentasette/00**

**Valore VENALE AL LORDO DEI COSTI LOTTO N.2 SUB 6**

€ 115.061,216 arrotondato ad € 115.061,00

**Dicesi Euro centoquindicimilazerosessantuno,00**

**Valore VENALE AL NETTO DEI COSTI**

Riepilogo costi      € 350,00      (Costo catstale)

€    115.061,00-

   €    350,00 =

€    114.711,00

**Dicesi Euro centoquattordicimilasettecentoundici,00**

Il fabbricato abusivo non viene stimato perchè non è regolare urbanisticamente ma è stato descritto per una maggiore esattezza descrittiva dei luoghi oggetto di stima. Si fa, inoltre, presente che la scala è censita come bene comune non censibile al sub 1.

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.

Con osservanza

**Il C.T.U.  
Dott. Agronomo Rosario Alma**

---

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

VERBALE DI SOPRALLUGO

VERBALE DI SOPRALLUGO  
Il sottoscritto Dott. Agronomo Rosario Alma  
iscritto presso l'Ordine dei Dottori Agronomi  
e Forestali di Siracusa, al n. 295, è stato  
nominato consulente tecnico d'ufficio nella  
procedura esecutiva n. 45/2017 promossa  
dalla Banca Agricola Popolare contro la  
Sig.ra ..... Giovedì 2 luglio  
del c.a., lo scrivente ha iniziato le  
operazioni peritali sugli immobili ubicati  
in Via Alessandro Manzoni, al civico 24  
in Floridia. Per luoghi erano presenti  
le convenute, la Sig.ra ..... e la  
madre. Le operazioni peritali sono consistite  
in misurazioni con distobasso e fotoprolie  
di pitoli e sono iniziate alle ore 16:00  
e sono terminate alle 17,20.  
Letto, sottoscritto e firmato.  
Rosario Rosanna  
Lo Giudice Autentica  
Floridia 02-07-2018



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