

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.E. n° 90/20

**Giudice dell'esecuzione immobiliare
dott.ssa Cultrera Concita**

**C.T.U.
Arch. Maria Concetta Vaccaro**

**Integrazione
Relazione di consulenza tecnica di ufficio
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:**

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

Immobili ubicati in Augusta (Sr) c.da Cozzo delle Forche snc

3 marzo 2021



PREMESSA

La sottoscritta Arch. Maria Concetta Vaccaro, con studio in Augusta Piazza Duomo n.13, iscritta all'Ordine degli Architetti con il n. 334, nominata CTU nella causa in epigrafe con decreto di nomina emesso in data 23 giugno 2020 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Cultrera Concita, ha prestato giuramento in data 30 giugno 2020.

Nell'udienza del 2 dicembre 2021 il Giudice Dott.ssa Concita Cultrera ha richiesto dei chiarimenti riguardo alla relazione depositata in merito ai seguenti punti:

- 1) non risulta depositata la documentazione urbanistica di cui il c.t.u. dà atto ai fini della verifica della regolarità urbanistico-edilizia degli immobili pignorati, con particolare riferimento a: concessione edilizia n. 3131/1 del 14/02/1991 con agibilità; istanza di sanatoria per opere abusive del 27.02.1995 prot. 5786 pratica edilizia n. 349/95, su cui non è dato comprendere se sia stata infine autorizzata la chiesta sanatoria (mentre gli schemi progettuali depositati dal c.t.u. fanno riferimento alla diversa data dell'1.12.1997); certificato di abitabilità del 20.08.1991; provvedimento di abitabilità relativo alla richiesta del 25.8.2004 prot. 19775;
- 2) rispetto alla difformità rilevata (laddove in luogo di parte del magazzino di cui al sub. 8 della p.lla 287 del foglio 43, è stato realizzato abusivamente un piccolo appartamento), non specifica se trattasi di opera sanabile e, in tal caso, secondo quali costi (da detrarre poi dalla stima finale) ovvero se opera insanabile e, in tal caso, secondo quali costi di rimessione in pristino stato (da detrarre poi dalla stima finale);

PREMESSA

La sottoscritta CTU, non appena ha avuto incarico ed ha prestato giuramento per l'espletamento del mandato ha provveduto solertemente ad inoltrare via pec al Comune di Augusta (istanza prot. 40791 del 03/07/2020) una richiesta di accesso agli atti e una attestazione dettagliata delle pratiche edilizie in sanatoria oggetto di stima.

La sottoscritta si è recata più volte presso l'ufficio competente a sollecitare una risposta ed relativo accesso agli atti. L'accesso agli atti è stato possibile e da lì ho potuto elaborare la relazione tecnica d'Ufficio.

In data 3 marzo 2021 il Comune di Augusta ha risposto all'istanza del 3 luglio 2020 (si allega copia) attestando la situazione sulla regolarità urbanistica delle pratiche in oggetto.

Di seguito si chiariscono le condizioni urbanistiche in considerazione dei nuovi elementi.

Per quanto, invece, richiesto nel secondo punto relativo alla difformità urbanistica e catastale rilevata nel locale magazzino la stessa ha già proceduto nella perizia presentata a detrarre le spese per l'eventuale ripristino dei luoghi o per sanare lo stato di fatto.

- LOTTO 1 – AREA OFFICINA Identificato al catasto al foglio 43 P.lla 287 sub 15 e sub 9
- LOTTO 2 – uffici e deposito (magazzino) – foglio 43 p.lla 287 sub 8
- LOTTO 3 – appartamento piano primo – foglio 43 p.lla 287 sub 10



LOTTO 1 -AREA OFFICINA

1. Identificato al catasto al foglio 43 P.IIa 287 sub 15



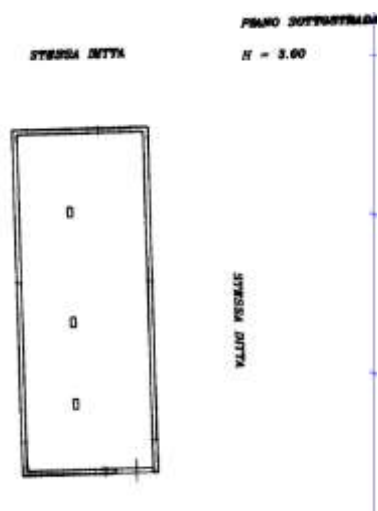
Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

L'immobile in epigrafe risulta costruito abusivamente e successivamente sanato con concessione edilizia 3131 del 14/02/1991 con ottenimento dell'agibilità prot. 10745/1479 del 27/04/1991 –

Certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Augusta del 20 agosto 1991

- L'immobile ha autorizzazione allo scarico
- Ha certificato di idoneità sismica

2 Identificato al catasto al foglio 43 P.IIa 287 sub 9



L'immobile in epigrafe SUB 9 (SCANTINATO) risulta costruito abusivamente per cui è stata presentata nuova istanza di sanatoria per opere abusive in data 27-02-1995 prot. 5786 pratica edilizia n.349/95.

- L'immobile ha autorizzazione allo scarico
- Ha certificato di idoneità sismica

Presso l'ufficio tecnico Comunale di Augusta risulta depositata una perizia giurata redatta [redacted] dove si evince la sanabilità della costruzione, in particolare recita che gli oneri concessori risultano pagati in saldo.

Dalla **Attestazione del 3 marzo 2021** si evince che : relativamente all'abuso di cui alla pratica 349/95 (foglio 43 part,lla 287 sub 9) , avanzata ai sensi della L.724/94 avente come oggetto un intervento edilizio della superficie residenziale di mq 107,31 e superficie non residenziale di mq 171,90 e volumetria 590,24 mc risultano versati a titolo di oblazione autodeterminata euro 2571,97.

Al fine di definire il sopracitato procedimento devono essere integrati a titolo di oblazione euro 15.130,29, nonchè a titolo di oneri concessori euro 5.418,13

LOTTO 2 – negozio e deposito (magazzino) – foglio 43 p.lla 287 sub 8



Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

L'immobile in epigrafe SUB 8 risulta costruito abusivamente per cui è stata presentata nuova istanza di sanatoria per opere abusive pratica edilizia n.348/95.

- L'immobile ha autorizzazione allo scarico
- Ha certificato di idoneità sismica

Presso l'ufficio tecnico Comunale di Augusta risulta depositata una perizia giurata redatta [redacted] dove si evince la sanabilità della costruzione, in particolare recita che gli oneri concessori sono risultano pagati in saldo.

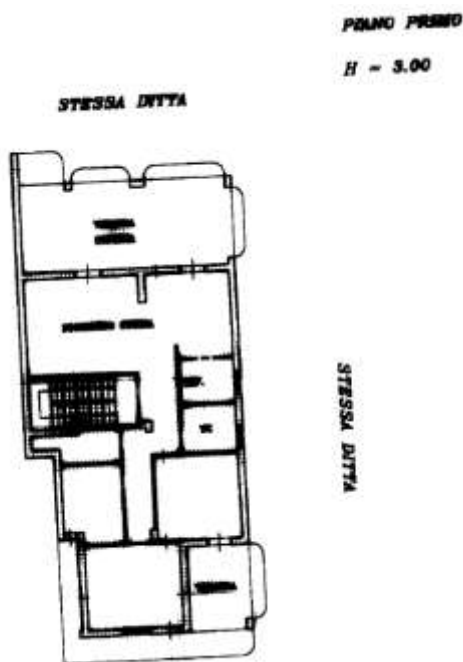


Dalla **Attestazione del 3 marzo 2021** si evince che : relativamente all'abuso di cui alla pratica 349/95 (foglio 43 part,lla 287 sub 9) , avanzata ai sensi della L.724/94 avente come oggetto un intervento edilizio della superficie residenziale di mq 50,83 e e volumetria mc 180, risultano versati a titolo di oblazione autodeterminata euro 929,62.

Al fine di definire il sopracitato procedimento devono essere integrati a titolo di oblazione euro 3145,33, nonchè a titolo di oneri concessori euro 787,90

Le ulteriori modifiche apportate nel magazzino ricavandone un piccolo appartamento possono essere sanate successivamente alla chiusura della pratica edilizia in sanatoria

LOTTO 3 – appartamento piano primo – foglio 43 p.lla 287 sub 10



Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

L'immobile in epigrafe SUB 10 (ABITAZIONE) risulta costruito abusivamente per cui è stata presentata nuova istanza di sanatoria per opere abusive pratica edilizia n.891/95.

- L'immobile ha autorizzazione allo scarico
- Ha certificato di idoneità sismica

Presso l'ufficio tecnico Comunale di Augusta risulta depositata una perizia giurata redatta [REDACTED] dove si evince la sanabilità della costruzione, in particolare recita che gli oneri concessori sono risultano pagati in saldo.

Dalla **Attestazione del 3 marzo 2021** si evince che : relativamente all'abuso di cui alla pratica 891/95 (foglio 43 part,lla 287 sub 10) , avanzata ai sensi della L.724/94 avente come oggetto un intervento edilizio della superficie residenziale di mq 109,94 e superficie non residenziale di mq 57 e volumetria mc 391, risultano versati a titolo di oblazione autodeterminata euro 2065,93.



Al fine di definire il sopracitato procedimento devono essere integrati a titolo di oblazione euro 5437,18, nonchè a titolo di oneri concessori euro 1666,47

IX. la valutazione dei beni,

1– Criteri di stima

Il valore di un immobile si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia:

Stima secondo le indicazioni di mercato. Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Per la stima secondo le indicazioni di mercato è che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione sussiste per la presenza di servizi importanti, per gli ottimi collegamenti della zona e, non da ultimo, per l'attuale periodo economico in cui vi è la tendenza a capitalizzare nel settore edilizio del tipo in esame.

2 – Fonti di informazione

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore e dalle quotazioni dell'Agenzia dell'Entrate (OMI)

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2 Provincia: SIRACUSA
comune: AUGUSTA

Fascia/zona: Periferica/VIE SICILIA-TURATI- ITALIA-P.S.CUORE-CROCE-MATTEOTTI-COMPRENDE LA EX FASCIA D2

Tipologia prevalente: LABORATORI –MAGAZZINI -NEGOZI

Tipologia Min	Stato conservativo Max	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max			Max	
Magazzini	NORMALE	430	570	L	2.1	3	L
Abitazione di tipo economico	NORMALE	600	850	L	2.4	3.6	L
Negozi	OTTIMO	1250	1950	L	7	12	L



Tipologia Min	Stato conservativo Max	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max			Max	
Laboratorio OFFICINA	NORMALE	550	750	L	2.4	3.5	L

3 – Stima dell'immobile

Stima secondo le indicazioni di mercato.

- **LOTTO 1** LOTTAREA OFFICINA Identificato al catasto al foglio 43 P.lla 287 sub 15 e sub 9

Consistenza

Si è considerato per la stima la superficie catastale

	Superficie catastale m ²	Coefficiente di ragguglio
AREA OFFICINA	197	100 %
MAGAZZINO	165	100%
Totale		

Indagini e ricerche di mercato

Effettuata una discreta indagine di mercato prendendo come base di riferimento la superficie catastale, si ritiene che possa considerarsi come valore base quello risultante dal valore più alto per il laboratorio (750 €/mq) e quello più basso per il magazzino (430€/mq) delle indicazioni dell'OMI.

Valutazione di mercato

Al valore preso come riferimento si è ritenuto opportuno applicare un coefficiente correttivo di 1,10 al fine di tener conto della effettiva “ facilità d'uso “ dell'immobile, ubicato in zona produttiva e ben servita.

In definitiva si ha:

$$750,00\text{€} \times 1.10 = 825,00\text{€} \times 197 \text{ m}^2 = 162.525,00 \text{ euro}$$

$$430,00\text{€} \times 1.10 = 473,00\text{€} \times 165 \text{ m}^2 = 78.045,00 \text{ euro}$$

240.570,00 euro si arrotonda a

240.500,00 euro

A detrarre oneri da pagare al comune per la regolarizzazione urbanistica
15130,29+5418,13+1000 (spese tecniche)= 21.548.42 si arrotonda a 22.000,00

- **LOTTO 2** negozio e deposito (magazzino) – foglio 43 p.la 287 sub 8

Consistenza

Si è considerato per la stima la superficie utile

	Superficie catastale m ²	Coefficiente di ragguglio
NEGOZIO/ufficio	62 circa	100 %
MAGAZZINO	80 circa	100%
Totale		



Indagini e ricerche di mercato

Effettuata una discreta indagine di mercato prendendo come base di riferimento la superficie catastale, si ritiene che possa considerarsi come valore base quello risultante dal valore medio per il negoziato (1600 €/mq) e quello più basso per il deposito (430€/mq) delle indicazioni dell'OMI.

Valutazione di mercato

si ha:

$$\begin{aligned} 1600,00\text{€} \times 62 \text{ m}^2 &= 99.200,00 \text{ euro} \\ 430,00\text{€} \times 80 \text{ m}^2 &= 34.400,00 \text{ euro} \\ &133.600,00 \text{ euro} \end{aligned}$$

A questo importo occorre però sottrarre le somme che servirebbero o per sanare l'abuso edilizio (appartamentino) o per ripristinare i luoghi così come erano in origine. Questo importo presumibilmente può essere quantificato in 8.000,00 (ottomila) euro (regolarizzazione edilizia e catastale per le modifiche interne ecc) e pertanto in cifra tonda si ritiene che il valore di stima (prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita) sia di 125.500,00 euro

125.500,00 euro

A detrarre oneri da pagare al comune per la regolarizzazione urbanistica urbanistica 3145.33+787.90+1000 (spese tecniche)= 4933.23 si arrotonda a 5.000,00

- **LOTTO 3 appartamento piano primo – foglio 43 p.la 287 sub 10**

Consistenza

Si è considerato per la stima la superficie catastale

	Superficie catastale m ²	Coefficiente di ragguglio
appartamento	143 circa	100 %
Totale		

Indagini e ricerche di mercato

Effettuata una discreta indagine di mercato prendendo come base di riferimento la superficie catastale, si ritiene che possa considerarsi come valore più alto (850€/mq) delle indicazioni dell'OMI.

Valutazione di mercato

si ha:

$$850,00\text{€} \times 143 \text{ m}^2 = 121.500,00 \text{ euro si arrotonda a}$$

120.000,00 euro

A detrarre oneri da pagare al comune per la regolarizzazione urbanistica urbanistica 5437,18+1666,47+1000 (spese tecniche)=8.103,65 si arrotonda ad 8.110,00



RIEPILOGO STIMA LOTTI

- LOTTO 1 – AREA OFFICINA Identificato al catasto al foglio 43 P.lla 287 sub 15 e sub 9 **218.500,00 euro**
- LOTTO 2 – uffici e deposito (magazzino) – foglio 43 p.lla 287 sub 8 **120.500,00 euro**
- LOTTO 3 – appartamento piano primo – foglio 43 p.lla 287 sub 10 **112.000,00 euro**

Allegati

1) Attestazione Comune di Augusta

La scrivente consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 8 pagine dattiloscritte più gli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento o integrazione.

Augusta ,li 07/03/2021

CTU Arch. Maria Concetta Vaccaro





COMUNE DI AUGUSTA
V SETTORE – Pianificazione del Territorio
Servizio Sanatoria Edilizia



Prot. n. 16900 del 03.03.2021

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Vista l'istanza prot. llo n. 40791 del 03.07.2020 avanzata dall'Arch. Maria Concetta Vaccaro;
Viste le richieste di condono edilizio avanzate dal [redacted] nato ad Augusta il 07.10.1936,
pratiche nn. 348/95, 349/95 e 891/95, relative alla abusiva realizzazione di un fabbricato edificato in un lotto
di terreno sito in contrada Cozzo delle Forche catastalmente distinto al foglio n. 43 part. 287;
Viste La L. 47/85, la L.R. 37/85, la L. 724/03 e smi;

SI ATTESTA

Che l'immobile in argomento ricade in area soggetti ai seguenti vincoli:

- vincolo sismico a cui è sottoposto l'intero territorio del Comune di Augusta, istituito con Decreto Ministeriale LL.PP. 23/09/81;
- vincolo di rispetto strada provinciale;

Che relativamente alle domane di condono edilizio risulta:

- Relativamente all'abuso di cui alla pratica n. 348/95 (F. 43 part. 287 sub 8), avanzata ai sensi della L. 724/95, avente quale oggetto un intervento edilizio della superficie residenziale di mq. 50,83, e volumetria di mc. 180, risultano versati a titolo di oblazione autodeterminata Euro 929,62. Al fine di definire il sopra citato procedimento devono essere integrati a titolo di oblazione Euro 3145,33 nonché a titolo di oneri concessori Euro 787,90.
- Relativamente all'abuso di cui alla pratica 349/95 (F. 43 part. 287 sub 9), avanzata ai sensi della L. 724/94 avente quale oggetto un intervento edilizio della superficie residenziale di mq. 107,31 e superficie non residenziale di mq. 171,90, e volumetria di mc. 590,24 risultano versati a titolo di oblazione autodeterminata Euro 2571,97. Al fine di definire il sopra citato procedimento devono essere integrati a titolo di oblazione Euro 15130,29 nonché a titolo di oneri concessori Euro 5418,13.
- Relativamente all'abuso di cui alla pratica 891/95 (F. 43 part. 287 sub 10), avanzata ai sensi della L. 720/94 avente quale oggetto un intervento edilizio della superficie residenziale di mq. 109,94 e superficie non residenziale di mq. 57, e volumetria di mc. 391 risultano versati a titolo di oblazione autodeterminata Euro 2065,93. Al fine di definire il sopra citato procedimento devono essere integrati a titolo di oblazione Euro 5437,18 nonché a titolo di oneri concessori Euro 1666,47.

Con riferimento alle sopra elencate istanze non risulta rilasciato specifico titolo concessorio ne relativa abitabilità.

Al fine di definire i procedimenti sopra elencati con il rilascio del richiesto titolo di condono devono essere integrati i seguenti documenti: certificazione sanitaria, autorizzazione allo scarico, nulla osta Ente preposto al vincolo, autocertificazione di non avere carichi pendenti per delitti di mafia, documentazione comprovante l'iscrizione all'anagrafe tributaria di questo Comune, visura e planimetria catastale, oneri e diritti amministrativi.

Le stesse, ad avvenuta integrazione degli importi e della documentazione mancanti, previa specifica determinazione e con riferimento alla documentazione in atti, risultano suscettibili di condono.

Relativamente al fabbricato catastalmente distinto al foglio n. 43 part. 287 sub 15 lo stesso è parte di un fabbricato di maggiore estensione assentito con concessione edilizia in sanatoria, L. 47/85, n. 3131 del 14.02.1991 e relativa certificazione di agibilità prot. 10745/1479 del 27.04.1991.

Si rilascia il presente in carta resa legale per gli usi consentiti dalla Legge.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Geom. Massimo Sulano

