

Tribunale di Gela
Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari
Proc. N. 45 / 2021 R. G. Es.
G. E. Dott.ssa P. Castellano

Perizia C.T.U.

Relazione Di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima del bene pignorato

Parte Ricorrente (Creditore)

Controparte (Debitore)

Esperto Incaricato

Dott.Ing.Paola Maria Ponzio
Via Palazzi 84 - 93012 Gela
paolamaria.ponzio@ingpec.eu
paolaponzio@gmail.com

Indice

1. Oggetto e scopo della stima	3
2. Caratteristiche generali della zona e descrizione Immobile Pignorato	6
3. Identificativi catastali	19
4. CATASTO ED URBANISTICA	
Regolarita' Catastale ed Urbanistica	20
5. Scelta del criterio di stima	22
6. Indagine e ricerche di mercato.....	23
7. Determinazione del valore unitario di mercato	25
8. Valutazione	26
9. Conclusioni	27
Appendice	
Documenti Allegati.....	28

1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

Io sottoscritta Dott.Ing.Paola Maria Ponzio, con studio in Gela in via Palazzi 84, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta sezione A ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Gela, giorno 27 Gennaio 2022 ho accettato nomina d'incarico CTU conferitami dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela sezione civile per la Procedura Esecutiva Immobiliare N.45/2021 R.G.

Il Tribunale di Gela ha messo a disposizione, unitamente alla richiesta di stima, la seguente documentazione:

Ricorso per decreto ingiuntivo Tribunale di Novara 21/07/2010

Tribunale ordinario sezione civile di Novara 26/08/2010

Atto di Pignoramento Immobiliare 30/08/2021 e Relata di notifica 07/09/2021

Certificato storico di residenza 03/09/2021

Nota iscrizione Agenzia del Territorio Reg. 510 Reg.part.53 Pres.n.36 del 19/01/2011

Atto di precetto (coniuge del debitore esecutato)

Atto di precetto (debitore esecutato)

Istanza Vendita Tribunale di Gela 02/10/2021

Decreto di Nomina dell'Esperto per la Stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalita' di vendita 08/01/2020

Tribunale di Gela Comunicazione di ordinanza Giudice dell'esecuzione 16/01/2020

Tribunale di Gela Relazione di notificazione 20/01/2020

Decreto di fissazione ed organizzazione udienza telematica 26/01/2022

Verbale di Conferimento di Incarico di Stima Proc. R.Es.Imm.N.45/2019 27/01/2022

Estratto di mappa catastale 14/10/2021

Ispezione ipotecaria Agenzia delle Entrate 09/10/2021

Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo catastale ai sensi della legge n.308/1998,in esenzione al bollo in quanto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art.8 dpr 115/2002) 12/10/2021

Il bene immobile di proprietà 1/1 del Sig. debitore esecutato,1/2 per comunione legale di beni e 1/2 per separazione dei beni , sito in via Lecce n.255 è un appartamento abitazione di tipo civile piano secondo riportata al N.C.E.U. al foglio 181 p.Ila 841 sub 5 cat.A/4, classe 1, vani 5,5 (Appendice Documenti Allegati Planimetria Catastale foglio 181 p.Ila 841 sub.5,Visura Storica foglio 181 p.Ila 841 sub.5).

La sottoscritta si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto relative alle stime immobiliari,fissando il sopralluogo in data 19 Febbraio 2022 ed avvisando il debitore esecutato con raccomandata A/R inviata in data 28 Gennaio 2022 ,il procuratore legale Avv.T.Monterosso di Hoist italia s.r.L in data 29 Gennaio 2022 ed il custode del procedimento Avv.C.Lentini in data 16 Febbraio 2022 tramite pec (Documenti Allegati Raccomandata Sopral.28 Gennaio,PEC Comunicazione sopralluogo Avv.C.Lentini,PEC Comunicazione sopralluogo Avv.T.Monterosso).

In data 19 Febbraio 2022 non avendo modo di accedere all' immobile pignorato poiché nessuno era presente, il CTU si limitava ai rilievi fotografici dell'edificio ove al piano secondo si trova l'appartamento pignorato (Appendice Documenti Allegati Verbale sopralluogo 19 Febbraio 2022). Pertanto il CTU,decideva di fissare un ulteriore sopralluogo in data 26 Marzo 2022 ma inutilmente poiché l'accesso non era consentito (Istanza richiesta fabbro depositata il 17Marzo2022). Successivamente dopo notifica effettuata dal custode Avv.C.Lentini ed attesa per accertamenti e risposta,il CTU fissava in

data 21 Maggio 2022 un terzo sopralluogo per espletare le operazioni peritali nell'immobile pignorato (Appendice Documenti Allegati Verbale sopralluogo 21 Maggio 2022).

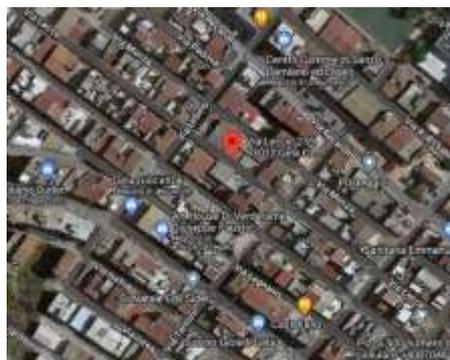
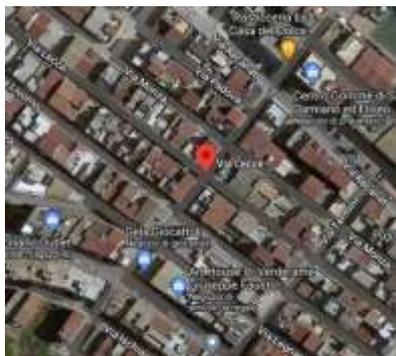
Durante le ricognizioni dei beni in esame, sono stati effettuati rilevamenti fotografici, metrici e le indagini del caso per formulare il più attendibile giudizio di stima. Difatti la presente relazione di stima è istruita per determinare il più probabile prezzo per immobili urbani residenziali di proprietà privata da porre a base di gara nell'asta che sarà esperita per l'alienazione degli immobili pignorati.

2. CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA E DESCRIZIONE IMMOBILE

PIGNORATO

L'immobile pignorato di proprietà della Sig.ra _____ oggetto della presente consulenza estimativa è ubicato nel Comune di Gela al piano secondo di un fabbricato urbano civile sito in via Lecce n.255 (Appendice Documenti Allegati Visura Storica foglio 181 p.lla 841 sub.5, Planimetria foglio 181 p.lla 841 sub.5) .

L'edificio ove e' sito il bene pignorato è adiacente ad altri fabbricati lungo i lati sud,est, ed ovest,a nord confina con via Lecce ove si nota il portone d'accesso ai tre piani del fabbricato.



L'immobile pignorato si trova nella zona semicentrale di Gela Costa Zampogna.

In essa vi sono edifici ad uso residenziale di tipo economici. Il fabbricato ove al secondo piano si trova l'appartamento pignorato presenta un prospetto rustico, e' privo di cappotto. I rilievi fotografici mostrano una facciata grezza con muri perimetrali in conci di tufo e malta cementizia e i solai di copertura dei balconi realizzati con travetti prefabbricati in c.a.

e con laterizi forati e malta cementizia, ma ogni singola apertura della facciata e' mirabilmente rifinita con infissi, serramenti e tapparelle.

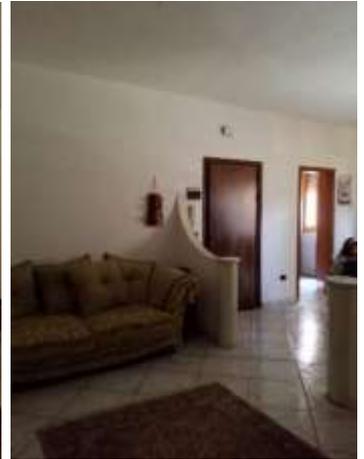


Entrando dal portone principale vi e' un ambiente accogliente e ben curato fin nei minimi dettagli nonostante vi siano segni di umidita'e non ci sia ascensore. Tramite una scala in granito e passamano in alluminio si giunge al pianerottolo del secondo piano, alla cui destra vi e' l'ingresso principale dell'appartamento pignorato.



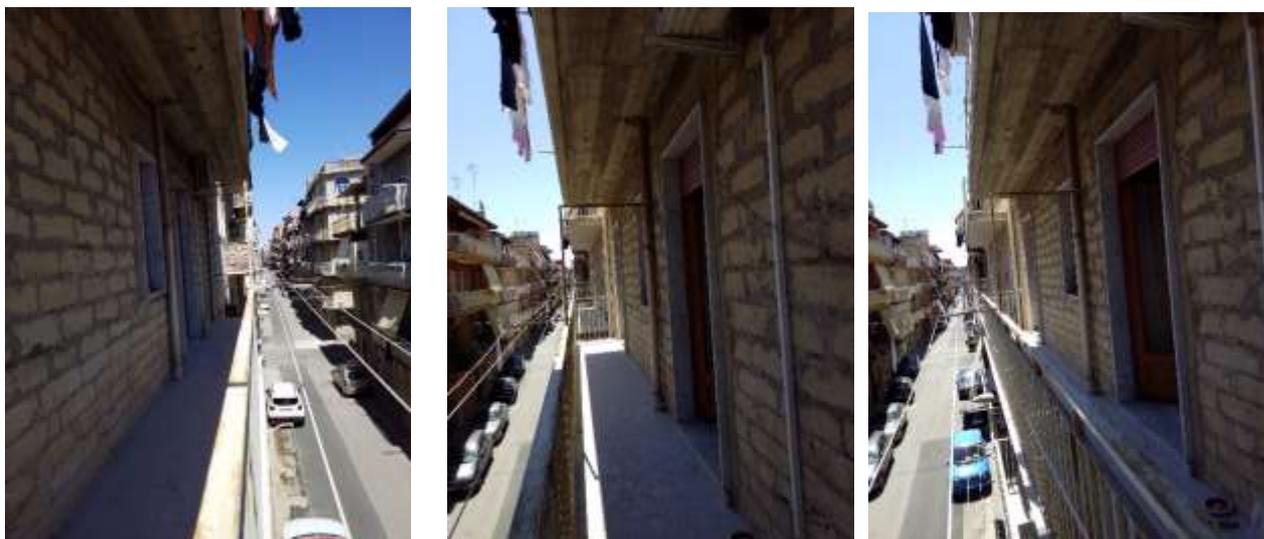


Oltrepassando la soglia dell'immobile ci si immette nella zona giorno suddivisa in soggiorno e stanza da pranzo con l'inserimento di un elemento strutturale quale un muretto con apertura centrale, decorato con colonne in marmo. Un ambiente gradevole, rilassante.

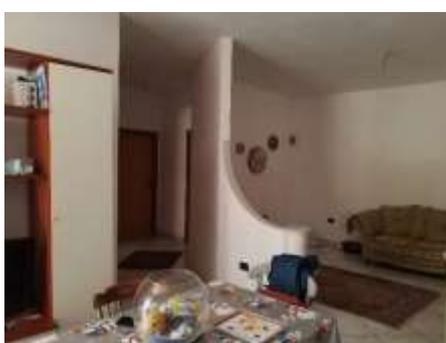




La zona giorno e' aerea ed illuminata da una porta finestra da cui si accede all'unica veranda lato nord del fabbricato.

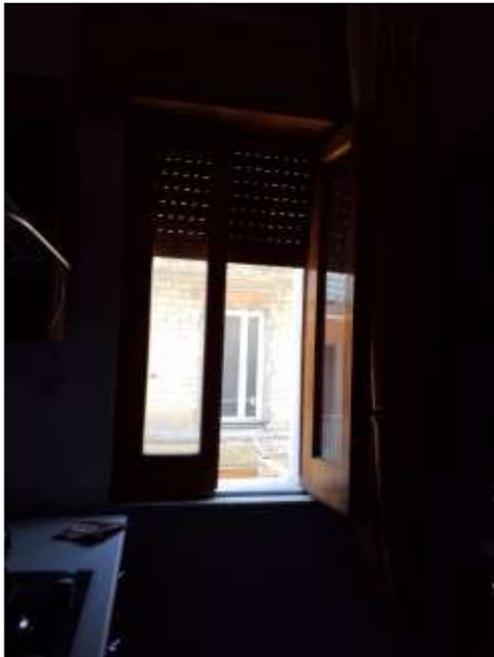


Tramite uno stretto corridoio/disimpegno si accede alla zona notte ove il bagno e due camere da letto e un ripostiglio si susseguono in senso orario.



Il vano cucina adiacente alla porta d'ingresso principale risulta piccolo ma sono ben distribuiti gli arredi, l'ambiente risulta luminoso e ventilato grazie alla finestra che si nota nel lato nord della facciata dell'edificio.





Dalla zona giorno si accede al vano bagno ben rifinito, spazioso , arioso ed illuminato da una finestra che si affaccia sulla veranda.L'acqua sanitaria e' riscaldata da uno scaldabagno.





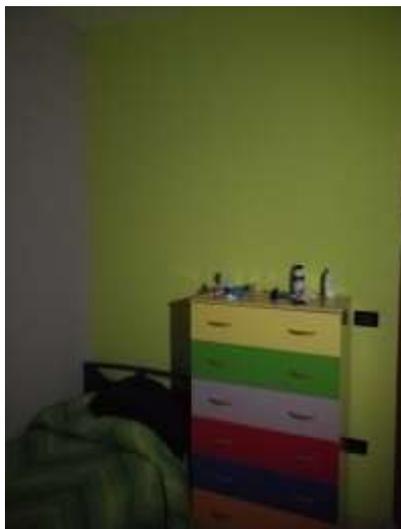
Attiguo al bagno vi e' la camera da letto, ampia e ben accogliente arieggiata dalla porta finestra che immette alla veranda. Pero' tracce di umidita' ben visibili appaiono nella parete/colonna tra bagno e camera da letto .





Confinante ad essa vi e' un' altra camera da letto, piuttosto angusta e priva di aperture.





A sua volta adiacente ad essa vi e' un piccolissimo ripostiglio,privo anch' esso di aperture.



L'immobile pignorato e' ben curato e mostra una buona distribuzione degli spazi. I pavimenti sono in gres porcellanato, vi sono pareti colorate nella stanza da letto piu piccola ma gli altri vani sono tinteggiati con medesimo colore bianco. Il riscaldamento e il raffrescamento e' garantito da un climatizzatore posto nello spazio adibito a camera da pranzo. Risulta accogliente anche se la facciata e' incompleta non garantendo alcuna efficienza energetica.

3. IDENTIFICATIVI CATASTALI

Uno dei beni oggetto della presente consulenza estimativa e' ubicato nel Comune di Gela sito in via Lecce n.245 , censito al N.C.E.U. del comune di Gela al foglio 181 particella 841 subalterno 5 Categoria A/4 Classe 1 , piano secondo di un fabbricato urbano in zona abitazioni di tipo civile (Appendice Documenti Allegati Visura Storica foglio 181 p.lla 841 sub.5, Planimetria Catastale foglio 181 p.lla 841 sub.5).

Dall'ispezione della banca dati informatizzata per i suddetti immobili si rilevano i seguenti dati censuari :

Immobile Pignorato sito in via Lecce n.255 :

Foglio : 181

Particella : 841

Sub : 5

Categoria : A/4

Classe : 3

Consistenza : vani 5.5

Superficie catastale : 106 m²

Rendita : 242,86 €

Proprieta' : 1/1

4. CATASTO ed URBANISTICA **Regolarita' Catastale ed Urbanistica**

Per verificare che l'immobile pignorato presenti o no degli abusi o difformita' alla norma urbanistica occorre far distinzione tra regolarita' catastale e quella urbanistica. Pertanto :

Regolarita' Catastale: e' la corrispondenza tra lo stato di fatto e i dati catastali. Il catasto (Agenzia del Territorio) e' un ufficio statale che ha la funzione prettamente fiscale .Non e' probatorio e non dimostra alcunché rispetto alla regolarita' dell'immobile. Parodossalmente possono esistere immobili abusivi ma accatastati.

Regolarita' Urbanistica : e' la corrispondenza tra lo stato di fatto ed il titolo abilitativo con cui il comune (ente competente in materia edilizia) ha autorizzato la realizzazione dell'immobile. Questa e' la regolarita' piu' importante che va verificato in sede di rogito o prima di interventi di 'ristrutturazione'. Cio' che permette di verificare o meno di un abuso edilizio non e' mai il catasto ma solo il titolo abilitativo al comune.

Confrontando l'attuale stato di fatto dei luoghi degli immobili pignorati siti in via Lecce n.255, con la planimetria catastale non si notano differenze; le dimensioni e gli spazi descritti in planimetria coincidono perfettamente con quelli esaminati durante il sopralluogo in data 21 Maggio 2022.

Dopo aver richiesto i documenti con istanza in data 18/03/2022 presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gela (vedi Appendice Documenti Allegati Istanza Richiesta Documenti Comune di Gela ProcN452021RGEsTribGela via PEC, Istanza Richiesta doc Comune di Gela Proc N45 2021 Trib gela, Istanza Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica ProcN452021RGEsTribGela via PEC, Richiesta Cert dest Urb Proc N45 2021Trib Gela), il CTU è pervenuto alla **Richiesta parere sanitario condono edilizio** a nome di e secondo il prot.64970 del 22/09/86 e il prot.n.18412 del 24/02/95. Da cui si evince la volonta' di regolarizzare i lavori all'ampliamento del piano terra ,primo e secondo piano ed elevazione del terzo piano del fabbricato sito in via Lecce n.255. In data 29 giugno 2000 il **Parere igienico sanitario dell'azienda sanitaria locale servizio di igiene e sanita pubblica** risulta contrario e la relazione tecnica illustrativa allegata asserisce: "La ditta ha ampliato abusivamente un fabbricato piano terra, primo

e secondo piano e costruito un successivo terzo piano . In seguito in data 08 Maggio 2007 il **Progetto** dei lavori richiesti e' stato **autorizzato con concessione edilizia in sanatoria**.Tutt'oggi il fabbricato risulta rifinito e regolarmente abitato ma presenta un prospetto esterno rustico,solamente il piano terra e il terzo piano sono rivestiti con malta cementizia, il secondo piano ove vi e' l'immobile pignorato mostra esternamente un aspetto grezzo con mura in conci di tufo e parziale malta cementizia.

Date le condizioni si deduce facilmente che il fabbricato e' privo del certificato di agibilita' e del certificato APE visto che il prospetto e' privo di cappotto termico o di altra finitura esterna.

In data 30 Marzo 2022 il CTU ha richiesto ed ottenuto il certificato di destinazione urbanistica da cui si evince che “ **p.IIa n.841 sub.5 del foglio di mappa 181** ricade in toto in **Z.T.O.B1.1 (TESSUTI URBANI SATURI)**” secondo le norme degli strumenti urbanistici vigenti alla data di rilascio dello stesso.

(Appendice Documenti Allegati Istanza Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica ProcN452021RGEsTribGela via PEC, Richiesta Cert dest Urb Proc N45 2021Trib Gela Certificato di Destinazione Urbanistica foglio 181 p.IIa 841 sub.5).

5. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Per procedere alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, la sottoscritta CTU ha svolto una attenta e scrupolosa indagine al fine di ottenere il giusto valore da attribuire al bene in questione. Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore venale che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

Nella fattispecie è possibile reperire informazioni relative ad immobili aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

6. INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

In base alle caratteristiche urbanistiche ambientali e peculiari della zona in cui si trova ubicato l'immobile, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione, la distribuzione planimetrica degli ambienti e considerando lo stato detentivo dell'immobile in esame, viene stabilito per mq. di superficie lorda vendibile il parametro di riferimento.

Pertanto sono state esperite delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (Sc = parametro utilizzato nelle compravendite).

La superficie commerciale dell'immobile identifica la superficie calpestabile più gli ingombri dei muri interni. I muri esterni sono identificabili al 50 % del loro spessore se si trova in aderenza ad altre unità immobiliari e per intero verso locali comuni o verso l'esterno, mentre le superfici non residenziali (SNR=Balconi) vengono considerati in ragione del 30% delle loro superficie fino a 10 mq e del 15 % per superficie eccedente i 10 mq.

Dal reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona è emerso che per immobili ricadenti in zona "C2" abitazioni di tipo economico destinazione residenziale in Comune di Gela i valori mediamente oscillano tra :

Val_{min} 400 € / mq

Val_{max} 650 € / mq

Consultando l'**Osservatorio Mercato Immobiliare**, edito a cura dell'Agenzia del Territorio, i valori unitari medi espressi in € / mq per superficie Lorda sono :

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: GELA

Fascia/zona: Semicentrale/QUARTIERE COSTA ZAMPOGNA;

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Val_{min} 480 € / mq

Val_{max} 710 € / mq

7. DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO DELL' IMMOBILE CIVILE

A seguito delle indagini di mercato esperite, la sottoscritta CTU ritiene che, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, sia di quelle che incidono positivamente e negativamente, il valore unitario effettivo sia il seguente di :

di Euro 810,00 /mq commerciale per il bene sito in Comune di Gela in via Lecce n.255 censito al N.C.E.U. al foglio 181 particella 841 subalterno 5 piano secondo categoria A/4 classe 3 .

8. VALUTAZIONE

Determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha:

Lotto N.1

Immobile ad uso abitativo sito nel Comune di Gela in via Lecce n.255, piano secondo senza ascensore e vani 5.5 (N.C.E.U. foglio 181 p.lla 841 sub.5 categoria A/4 classe 3).

Superficie commerciale mq 106

Il valore di mercato dell'immobile e' pari a :

Valore (€) = 106 mq x 810 € /mq = €85.860,00 che in c.t. = € 85.860,00

(euro ottantacinquemilaottocentosessanta/ 00).

9. CONCLUSIONI

Con la presente perizia tecnico-estimativa si determina come più probabile valore venale in comune commercio degli immobili pignorati siti in Comune di Gela censiti rispettivamente al N.C.E.U. del Comune di Gela al foglio 181 p.lla 841 sub.5 piano secondo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano tenuto conto che trattasi di beni oggetti di Procedura Esecutiva :

Lotto N.1

Immobile ad uso abitativo sito nel Comune di Gela in via Lecce n.255, piano secondo senza ascensore e vani 5.5 (N.C.E.U. foglio 181 p.lla 841 sub.5 categoria A/4 classe 1).

Superficie commerciale mq 106

Il valore di mercato dell'immobile e' pari a :

Valore (€) = 106 mq x 810 € /mq = €85.860,00 che in c.t. = € 85.860,00

(euro ottantacinquemilaottocentosessanta/ 00).

Appendice

Documenti Allegati

- Visura Storica foglio 181 p.IIa 841 sub.5
- Planimetria Catastale foglio 181 p.IIa 841 sub.5
- Istanza Richiesta documenti al Comune di Gela Ufficio Urbanistica via PEC
- Istanza Richiesta doc Comune di Gela Proc N45 2021 Trib Gela
- Istanza Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Gela ufficio Urbanistica via PEC
- Richiesta Cert dest Urb Proc N45 2021 Trib Gela
- Certificato di Destinazione Urbanistica foglio 181 p.IIa 841 sub.5
- Progetto Approvatoria Procn452021RGEsTribGela
- Richiesta parere sanitario condono edilizio Procn452021RGEsTribGela
- Parere Azienda Sanitaria Procn452021RGEsTribGela
- Ricevuta di Versamento Comune di Gela Ufficio Urbanistica Rilascio Cert.Dest.Urb. foglio 181 p.IIa 841 sub.5
- Verbale Sopralluogo 19 febbraio 2022
- Verbale Sopralluogo 21 Maggio 2022
- PEC Comunicazione sopralluogo Avv.C.Lentini in data 16 Febbraio 2022
- PEC Comunicazione sopralluogo Avv.T.Monterosso in data 01 Febbraio 2022
- Raccomandata Sopral.19 Febbraio 2022
- Racc A/R Sopral.19 Febbraio 2022 restituita al mittente
- Esito Racc.A/R Sopral.19 Febbraio 2022 immobile pignorato foglio 181 p.IIa 841 sub.5
- Fattura Catasto Agenzia delle Entrate foglio 181 p.IIa 841 sub.5