

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE CIVILE**

TIPO PROCED.: CONTENZIOSO

NUMERO DI RUOLO GENERALE: 1653/2010

GIUDICE: DOTT. FABIO SALVATORE MANGANO

ATTORE:

CONVENUTI:

II CTU

Dr. Arch. Laura Lo Manto

Laura Lo Manto



Siracusa, 13 maggio 2013

Relazione di Consulenza Tecnica

Premessa

La sottoscritta Dr. Arch. Laura Lo Manto con studio in Siracusa, via Giovanni Malfitano n°7, in data 10/12/2012, in qualità di perito nominato ed esperto, ha ricevuto da parte del G.E. l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica d'ufficio, affinché valuti «*gli immobili pignorati alla luce dell'effettivo stato dei luoghi descritto nella relazione*» già depositata in data 31/10/2012.

Il bene immobile in questione è il seguente:

fabbricato sito in Canicattini Bagni (Sr) in via Basile nn°42/44 (ex via Solferino), piano T e 1°, censito al N.C.E.U. al foglio 12, p.lla 330, sub 1 e p.lla 330, sub 2.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI 13 5 13
IL CANCELLIERE

1. Identificazione e descrizione del bene oggetto di stima

fabbricato sito in Canicattini Bagni (Sr) in via Basile nn°42/44 (ex via Solferino), piano T e 1°, censito al N.C.E.U. al foglio 12, p.lla 330, sub 1 e p.lla 330, sub 2.

Il bene immobile in oggetto, così come già evidenziato nella relazione depositata in data 31/10/2012, è un fabbricato a due elevazioni fuori terra sito in via Basile nn°42/44, costituito da un unico appartamento al piano primo il cui accesso avrebbe dovuto avvenire dal n° civico 42 della via Basile ed un garage al piano terra, a cui si accede dal n° civico 44; attualmente il n° 42 è murato e l'unico ingresso è attraverso la porta in ferro del garage pertanto i piani sono comunicanti e le unità immobiliari non divise.

L'immobile si trova in zona semicentrale del Comune di Canicattini Bagni caratterizzata da residenze di tipo civile ed economico.

Il fabbricato è in struttura portante mista in calcestruzzo armato e muratura, con copertura a terrazza calpestabile.

La facciata è al grezzo, i balconi sono semplici mensole senza alcuna finitura; le aperture, tranne quella del piano terra del garage, sono murate con blocchetti di tufo.

Lo stato generale di manutenzione e conservazione all'esterno della palazzina è pessimo (vd. "Allegato B", foto n°1).

All'interno, l'immobile si presenta interamente al grezzo con la struttura in evidenza e privo di pavimentazione (vd. Allegato B, foto nn° 2-6).

Dal piano terra, dove, come suddetto, si trova il garage, attraverso una scala in calcestruzzo armato si raggiunge il piano primo composto da un unico ampio vano privo di qualsivoglia tramezzo e dalla scala si raggiunge la terrazza

il cui piano di calpestio è provvisto di guaina bituminosa (vd. "Allegato B", foto nn. 7-8).

Lo stato generale di manutenzione e conservazione all'interno dell'immobile è pessimo.

L'immobile è censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa, nel Comune censuario di Canicattini Bagni, con i seguenti dati (vd. visure catastali "Allegato 1", planimetria catastale "Allegato 2" ed estratto di mappa "Allegato 3"):

Fgl	P.IIIa	Sub	Ubicazione	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
12	330	1	Via Arturo Basile n. 44, P.T.	C/6	1	92 mq	€ 327,85
12	330	2	Via Arturo Basile n. 42	In corso di costruzione			

in testa alla ditta

2. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile pervenne a _____, in data 21/08/2001 con atto di donazione, redatto dal notaio Concetta Messina, da _____, il quale aveva comprato il terreno edificabile con atto di compravendita del 23/05/1972 trascritto ai nn. 14314/11907, redatto dal notaio Giuseppa Zocco, da potere _____, nato a Canicattini Bagni il _____ (vd. nota di trascrizione "Allegato 4").

Attualmente, l'immobile è interamente adibito a deposito.

3. Regolarità Urbanistica

In base alle evidenze documentali nonché alla luce della ulteriore documentazione acquisita e dalle indagini svolte presso gli uffici competenti del Comune di Canicattini Bagni, per la costruzione dell'edificio è stata rilasciata Licenza per l'esecuzione di lavori edili del 08/08/1975, pratica n.33/75 (vd. licenza edilizia con allegati elaborati grafici "Allegato 5").

Tale immobile ricade in zona omogenea B del P.R.G. del Comune di Canicattini Bagni approvato con D.A. n. 179/DR del 16/03/1995 (vd. stralcio del P.R.G. del Comune di Canicattini Bagni "Allegato 6" e norme tecniche di attuazione "Allegato 7").

4. Consistenza dell'immobile

La determinazione della superficie virtuale lorda coperta dell'immobile conduce al seguente prospetto riepilogativo:

Descrizione	Sup. lorda coperta	Coeff.	Sup. Commerc.	Volume virtuale
Garage piano terra	Mq. 108,00	1,00	Mq. 108,00	x 3,40 = Mc. 367,20
Appartamento piano 1	Mq. 102,00	1,00	Mq. 102,00	x 3,40 = Mc. 346,80
Balcone	Mq. 5,00	0,50	Mq. 2,50	-
Terrazza	Mq. 107,00	0,10	Mq. 10,70	-
TOTALE			Mq. 223,20	Mc. 714,00

L'altezza media netta del piano terra e del piano primo e' $h = 3.20$ m.

Da cui si ha:

$\text{mq } 108,00 \times (3.20 + 0.20) = \text{Mc. } 367,20$ per il piano terra e

$\text{mq } 102,00 \times (3.20 + 0.20) = \text{Mc. } 346,80$ per il piano primo

Pertanto, la superficie commerciale risulta essere pari a Mq. 223,20, il volume complessivo v.p.p. a Mc. 714,00.

5. Stima dell'immobile

Generalità

La valutazione viene condotta in base ai criteri di seguito descritti, assumendo infine, quale più probabile valore venale, quello corrispondente alla media aritmetica dei risultati ottenuti:

a) Stima per Costo di Costruzione

Consiste nel determinare il valore venale di un immobile quale somma del valore dell'area di sedime e del costo di costruzione del fabbricato, poi accresciuti di una congrua percentuale costituente il profitto normale dell'imprenditore per organizzazione e rischio d'impresa. Tale valore, corrispondente a quello dell'immobile a nuovo, viene infine adeguatamente decurtato per tenere conto del grado di vetustà e dello stato manutentivo dello stesso.

b) Stima per Confronto

Tale metodo consiste dapprima nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili di cui successivamente si conosca il valore di mercato in funzione di tale parametro.

Si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto.

Si evidenzia che, per la stima, si prenderà in considerazione la superficie dell'intero corpo di fabbrica e non delle singole unità immobiliari, in quanto, allo stato attuale, i piani sono comunicanti e non divisi ed inoltre si valuta l'appetibilità dell'immobile per intero, essendo totalmente al grezzo e privo di tramezzature, per eventuali nuove future destinazioni d'uso.

5.1.a Stima per Costo di Costruzione

Si valuta il costo di costruzione in €/mc 100,00 e l'incidenza per acquisto dell'area in €/mc 50,00.

Procedendo nel calcolo si ricava:

Incidenza dell'area:	mc 714 x € 50,00	€ 35.700,00
Costo di costruzione:	mc 714 x € 100,00	€ 71.400,00
	Somma	€ 107.100,00
Utile di Impresa: 30%		€ 32.130,00
Probabile valore a nuovo:	Somma	€ 139.230,00
Deprezzamento per mancanza di finiture: 30%		- € 41.769,00
	Probabile valore venale	€ 97.461,00

5.1.b Stima per Confronto

Considerate tutte le caratteristiche dell'immobile intrinseche ed estrinseche e la relativa collocazione, se ne valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 450,00, riferito alla media dei valori dei singoli piani.

Sviluppando il calcolo si determina:

Superficie lorda virtuale coperta: mq 223,20 x €/mq 450,00 = € 100.440,00

5.2 Probabile valore venale

Il più probabile valore venale dell'immobile è:

$$1/2 (\text{€ } 97.461,00 + \text{€ } 100.440,00) = \text{€ } 98.950,50$$

ed in cifra tonda: **€ 99.000,00**

Conclusioni

Pertanto il bene immobile oggetto della presente stima, come innanzi descritto, ha un valore di mercato così riassumibile (in cifra tonda):

IMMOBILE STIMATO	VALORE DI MERCATO
Fabbricato sito in Canicattini Bagni (Sr) in via Basile nn°42/44, piano T e 1°, censito al N.C.E.U. al foglio 12, p.lla 330, sub 1 e p.lla 330, sub 2.	€ 99.000,00

Il Consulente Tecnico d'Ufficio


(Dr. Arch. Laura Lo Manto) Arch.
Laura
LO MANTO
1999



Siracusa, 13/05/2013

Elenco Allegati:

- 1) visura catastale;
- 2) planimetria catastale;
- 3) estratto di mappa;
- 4) nota di trascrizione;
- 5) copia licenza edilizia con allegati elaborati grafici;
- 6) stralcio di P.R.G. del Comune di Canicattini Bagni;
- 7) norme tecniche di attuazione del Canicattini Bagni;
- 8) specifica competenze e spese C.T.U.

Depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa, Sezione Civile,
insieme al Fascicolo di Parte.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio


(Dr. Arch. Laura Lo Manto)



Siracusa, 13/05/2013