

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

-sezione esecuzioni immobiliari-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.R.I.A.S.

CONTRO

PROCEDURA N° 223/2013 R.E.I.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Depositato il 28/10/2014
(Ass. Giud. Fremita Rosa)

Il Giudice: *Dott.ssa Chiara Salamone*

Data udienza: 02/10/2014

Il C.T.U.: *Ing. Orazio Muscato*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. PREMESSA.....	2
2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.	4
2.1 Risposta al quesito a)	4
IMMOBILE A (costituito da IMMOBILE A1 e IMMOBILE A2)	5
IMMOBILE B.....	6
2.2 Risposta al quesito b).....	6
DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERO FABBRICATO COSTITUITO DAGLI IMMOBILI A (costituito dall'IMMOBILE A1 e IMMOBILE A2) E B.....	6
IMMOBILE A1.....	8
IMMOBILE A2.....	9
IMMOBILE B.....	11
2.3 Risposta al quesito c).....	12
2.4 Risposta al quesito d).....	12
2.5 Risposta al quesito e).....	13
IMMOBILE A (IMMOBILE A1 e IMMOBILE A2)	13
IMMOBILE B.....	14
2.6 Risposta al quesito f).....	15
2.7 Risposta al quesito g).....	15
IMMOBILE A (IMMOBILE A1 e IMMOBILE A2)	15
IMMOBILE B.....	16
2.8 Risposta al quesito h).....	16
3. STIMA DEGLI IMMOBILI.	16
3.1 Criteri di stima adottati.....	16
3.2 Stima degli immobili	17
IMMOBILE A1.....	17
IMMOBILE A2.....	18
IMMOBILE B.....	20
3.3 Riepilogo estimativo.....	21

TRIBUNALE DI SIRACUSA

- SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare promossa
dalla C.R.I.A.S. contro N. 223/2013 R.E.I.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. PREMESSA.

Il sottoscritto Ing. Orazio Muscato con studio in Noto in Via Cavalieri di Vittorio Veneto n° 7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa al n° 674, con ordinanza del 10/01/2014, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 223/2013 e promossa dalla C.R.I.A.S. rappresentata e difesa dall'avv. Gianfranco Vojvodic contro la sig.ra nata a al fine di identificare e valutare i beni pignorati con il suddetto procedimento esecutivo.

Il giuramento veniva effettuato in data 10/04/2014 innanzi alla S.V.I. e veniva disposto il deposito della relazione in Cancelleria almeno venti giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 02/10/2014.

Dopo aver effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, il sottoscritto fissava il sopralluogo per il giorno 07/05/2014 alle ore 9,00 presso l'immobile sito a Pachino (Sr) in Via Pellegrino Rossi n. 114, comunicando lo stesso al creditore a mezzo di posta certificata e al debitore a mezzo di raccomandata A/R.

In tale data e a tale ora il sottoscritto si recava presso il succitato immobile dove trovava la signora in qualità di esecutata.

Accompagnato dalla presente si sono ispezionati gli immobili eseguendo rilievi fotografici, riscontri geometrici e prendendo appunti in separati fogli. Alle ore 9,50 le operazioni

peritali venivano concluse.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte in sede di sopralluogo e sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei RR. II. e presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pachino, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si procedeva alla stesura della presente relazione per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) fornisca una sommaria descrizione del bene pignorato;
- c) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) indichi la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri accessori (oneri

di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

h) accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.

2.1 Risposta al quesito a)

(cfr. allegato 2 documentazione catastale).

Dall'atto di pignoramento si evince che i beni pignorati con il procedimento esecutivo sono costituiti da:

- **IMMOBILE A:** piena proprietà dell'immobile sito a Pachino (SR), Via Pellegrino Rossi n. 114 piano primo e secondo, distinto al NCEU al foglio 22 p.lla 613 sub. 2, categoria A/3, vani 7,5;
- **IMMOBILE B:** piena proprietà per 2/3 e nuda proprietà per 1/3 dell'immobile sito a Pachino (SR), Via Pellegrino Rossi n. 114 piano terra, distinto al NCEU al foglio 22 p.lla 63 sub. 1, categoria A/4, vani 6.

Dalle visure ipo-catastali risulta che anche l'immobile B appartiene in piena proprietà alla Sig.ra _____ in quanto la quota di 1/3 dell'usufrutto le è pervenuta per ricongiungimento dello stesso in morte della madre _____ Inoltre nell'atto di pignoramento, per individuare l'immobile B, si cita erroneamente la particella 63, anziché l'esatto mappale 613.

Entrambi gli immobili A e B sono all'interno di un unico fabbricato, ma, avendo accesso indipendente, verranno trattati e valutati autonomamente.

Inoltre l'IMMOBILE A ubicato al piano primo e secondo del succitato fabbricato, essendo dotato in ogni piano di cucina, servizio igienico, camera da letto, e di ingresso indipendente dal vano scala, è stato suddiviso in due diversi lotti denominati IMMOBILE

A1 (ubicato al piano primo) e IMMOBILE A2 (ubicato al piano secondo). Tale operazione di divisione dell'immobile A risulta facilmente perseguibile senza effettuare alcun intervento per i piani primo e secondo, che godono di accessi separati; nell'immobile A2, a piano secondo, al fine di creare un piccolo antibagno che evita l'accesso diretto al servizio igienico dalla cucina, sarà necessaria la realizzazione di una parete con porta interna. Tale operazione risulta avere un costo pari a circa € 1.300,00 computato a corpo e consiste nella realizzazione della parete divisoria, completa di intonaco e tinteggiatura finale, e nella fornitura e posa in opera di una porta interna in legno tamburato. L'importo sopra citato sarà detratto al valore complessivo dell'immobile A2. Infine, sarà necessario effettuare un'operazione di divisione catastale tra il piano primo e il piano secondo, operazione che, comprensiva di spese tecniche e d'ufficio, comporterà una spesa pari a circa € 900,00. Quest'ultimo importo sarà detratto in egual misura dal valore degli immobili A1 e A2.

5

IMMOBILE A (costituito da IMMOBILE A1 e IMMOBILE A2)

Il bene pignorato con il seguente procedimento esecutivo è l'appartamento ubicato a Pachino (Sr) in Via Pellegrino Rossi n. 114, al piano primo e secondo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra.

Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 22 p.lla 613 sub. 2, categoria A/3, classe 3, vani 7,5 e rendita 464,81.

L'immobile confina a ovest con Via Pellegrino Rossi, a est con cortile di Via Tasca, a nord e a sud con immobili di altre ditte.

Al piano primo (IMMOBILE A1) la planimetria rilevata in sede di sopralluogo è conforme a quella depositata presso l'Agenzia del Territorio ad eccezione di lievi variazioni che non modificano la consistenza dell'immobile. Infatti, rispetto alla planimetria catastale, il salone

è stato ampliato a discapito di una delle due camere da letto, mentre l'altra camera da letto è stata rimpicciolita dando luogo ad un piccolo ripostiglio.

A piano secondo (IMMOBILE A2) la planimetria rilevata in sede di sopralluogo è conforme a quella depositata presso l'Agenzia del Territorio ad eccezione di una parte di terrazzo che è stata chiusa divenendo una camera.

Le difformità riscontrate sia a piano primo che secondo nell'IMMOBILE A1 E A2 esistono anche rispetto alle planimetrie allegate alla Concessione Edilizia relativa all'immobile.

IMMOBILE B

Il bene pignorato con il seguente procedimento esecutivo è un appartamento ubicato a Pachino (Sr) in Via Pellegrino Rossi n. 114, al piano terra del fabbricato a tre elevazioni fuori terra già citato in precedenza.

Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 22 p.lla 613 sub. 1, categoria A/4, classe 2, vani 6 e rendita 179,73.

L'immobile confina a ovest con Via Pellegrino Rossi, a est con cortile di Via Tasca, a nord e a sud con immobili di altre ditte.

Per questo immobile non risulta depositata alcuna planimetria presso l'Agenzia del Territorio, presumibilmente in quanto allo stato attuale esso si trova allo stato grezzo, essendo privo di rifiniture e quindi non abitabile.

2.2 Risposta al quesito b).

(cfr. allegato 1 _documentazione fotografica_).

DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERO FABBRICATO COSTITUITO DAGLI

IMMOBILI A (costituito dall'IMMOBILE A1 e IMMOBILE A2) E B

Il fabbricato ove sono ubicati gli immobili A1, A2 e B si trova a Pachino con accesso da Via Pellegrino Rossi n. 114.



L'IMMOBILE A1 occupa la seconda elevazione del fabbricato, l'IMMOBILE A2 la terza elevazione, mentre l'IMMOBILE B la prima elevazione.

L'intero fabbricato, a tre elevazioni fuori terra, è realizzato con struttura portante in muratura di blocchi calcarei con la presenza di solai latero cementizi e solette in c.c.a. per i balconi.

I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco del tipo civile per esterni. Il fabbricato presenta copertura in parte piana a terrazzo ed in parte a falde inclinate realizzate con struttura lignea e sovrastante manto di tegole.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica comunale e lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla condotta fognaria comunale.

Nel complesso, l'intero fabbricato non presenta particolari segni di degrado strutturale.

L'immobile è ubicato in zona semicentrale e non presenta caratteristiche di particolare

pregio.

La costruzione dell'edificio risale a diverse epoche. Il piano terra è stato edificato negli anni '50, mentre le altre due elevazioni risalgono agli anni '70.

IMMOBILE A1

L'immobile consiste in un appartamento ubicato al piano primo del sopradescritto fabbricato. All'appartamento si accede a piano terra da Via Pellegrino Rossi n° 114 mediante una scala interna, comune a tutte le unità immobiliari in oggetto, rivestita in granito.

Esso è costituito da corridoio che funge da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, servizio igienico e lavanderia. La cucina e una camera da letto sono prospicienti ad ovest e dotate di un unico balcone, mentre l'altra camera da letto è prospiciente ad est e dotata di un altro balcone.

La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di ceramica. Il servizio igienico, la lavanderia e la cucina, hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica. Il servizio igienico principale è dotato di n° 4 pezzi sanitari (lavabo a colonna, vaso igienico, bidet e vasca da bagno).

L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile, mentre la tinteggiatura è realizzata con pittura lavabile.

La cucina, e le due camere da letto sono illuminati e aerati naturalmente tramite aperture che si affacciano all'esterno; il soggiorno non ha aperture dirette verso l'esterno; il servizio igienico e la lavanderia prendono aria e luce da un piccolo pozzo luce.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato. Gli infissi esterni sono realizzati con profili estrusi di alluminio preverniciato e presentano avvolgibili in plastica come dispositivi di oscuramento.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia.

L'altezza netta interna è di m 2,95.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a mq **110,60**, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

PIANO PRIMO			
vano scala (al 33% in comune con IMMOBILE A2 e B)	4,00	mq	
ingresso - corridoio	9,94	mq	
cucina	15,25	mq	
camera	23,25	mq	
camera	8,25	mq	
camera	20,52	mq	
lavanderia	5,40	mq	
bagno	3,52	mq	
	TOTALE SUP. UTILE	90,13	mq
SUPERFICIE MURI		17,00	mq
	TOTALE SUP. LORDA	107,13	mq
BALCONI		10,50	mq
	SUP. COMM. EQUIVALENTE (10,50/3)	3,47	mq
	TOTALE SUP. COMM. IMMOBILE A1	110,60	mq

L'immobile in esame si trova in discrete condizioni, valutate in base allo stato di manutenzione e alla natura delle finiture interne.

IMMOBILE A2

L'immobile consiste in un appartamento ubicato al secondo piano del sopradescritto fabbricato. All'appartamento si accede a piano terra da Via Pellegrino Rossi n° 114 mediante una scala interna, comune a tutte le unità immobiliari in oggetto, rivestita in granito.

Esso è costituito da cucina, servizio igienico, soggiorno, ripostiglio, camera da letto e terrazzo. La camera da letto è prospiciente ad ovest e dotata di un balcone, mentre il soggiorno è prospiciente ad est e dotato di un altro balcone.

Sia la cucina che il soggiorno hanno copertura con falde inclinate, mentre la camera da letto ha copertura con terrazzo non calpestabile.

La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di ceramica. Il servizio igienico e la cucina in corrispondenza del solo piano di lavoro, hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica. Il servizio igienico è dotato di n° 3 pezzi sanitari (lavabo a colonna, vaso igienico e doccia realizzata in muratura).

L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile, mentre la tinteggiatura è realizzata con pittura lavabile.

Tutti gli ambienti sono illuminati e aerati naturalmente tramite aperture che si affacciano all'esterno ad eccezione del servizio igienico che prende aria e luce da un piccolo pozzo luce.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato. Gli infissi esterni sono realizzati con profili estrusi di alluminio preverniciato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia.

L'altezza netta interna è m 2,80 nella parte con copertura piana, mentre gli ambienti con copertura a falde inclinate hanno altezza massima m 3,10 e altezza minima m 2,35.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a **mq 86,82**, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

PIANO SECONDO		
vano scala (al 33% in comune con IMMOBILE A1 e B)	4,00	mq
camera	13,05	mq
cucina	18,13	mq
servizio igienico	2,40	mq
soggiorno (realizzato abusivamente)	21,41	mq
ripostiglio (realizzato abusivamente)	2,00	mq
	TOTALE SUP. UTILE	60,99 mq
SUPERFICIE MURI	12,00	mq
	TOTALE SUP. LORDA	72,99 mq
BALCONI e TERRAZZO	41,93	mq
	SUP. COMM. EQUIVALENTE (41,93/3)	13,84 mq
	TOTALE SUP. COMM. PIANO SECONDO	86,82 mq

L'immobile in esame si trova in discrete condizioni, valutate in base allo stato di

manutenzione e alla natura delle finiture interne.

IMMOBILE B

L'immobile consiste in un appartamento ubicato al piano terra del sopradescritto fabbricato. Ad esso si accede sia da Via Pellegrino Rossi n° 114, attraverso un ingresso autonomo, e attraverso il vano scala comune, sia dal cortile di Via Tasca attraverso un portoncino di ingresso in alluminio anodizzato e attraverso un'apertura più ampia dotata di saracinesca metallica.

L'appartamento è costituito da un vano di ingresso da Via Pellegrino Rossi, da due locali accessori (uno dei due è predisposto per diventare un servizio igienico), da un vano di ingresso dal cortile di Via Tasca, da due camere, e da due corridoi.

Non si può definire esattamente la destinazione degli ambienti in quanto l'immobile non è rifinito in tutte le sue parti essendo quasi del tutto privo di impiantistica e di opere di finitura.

La pavimentazione interna, realizzata con piastrelle di ceramica, è presente solo nei due ambienti prospicienti il cortile di Via Tasca.

Uno dei due locali accessori è dotato dell'impianto idrico e fognario necessari per destinare l'ambiente a servizio igienico. L'intonaco, realizzato a gessetto, è presente solo in alcune pareti, mentre la altre sono al rustico. Non è presente la tinteggiatura.

Le camere e i vani di ingresso sono illuminati e aerati naturalmente tramite aperture che si affacciano all'esterno, mentre i locali accessori non hanno aperture verso l'esterno.

Non sono presenti le porte interne e gli infissi esterni, ma solamente i dispositivi di oscuramento realizzati con profili estrusi di alluminio anodizzato. Sono presenti invece i portoncini di ingresso rispettivamente in legno quello da Via Pellegrino Rossi e in profili estrusi di alluminio anodizzato quello dal cortile di Via Tasca; l'apertura più ampia sempre

dal cortile di Via Tasca è dotata di porta basculante in lamiera zincata.

L'impianto elettrico e idrico non è completo.

L'altezza netta interna è di m 3,55.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a mq 95,42, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

PIANO TERRA		
vano scala (al 33% perché comune con IMMOBILE A1 e A2)	4,00	mq
camera 1	20,96	mq
camera 2	18,09	mq
camera 3	10,44	mq
camera 4	5,91	mq
camera 5	7,35	mq
camera 6	6,34	mq
corridoio	3,04	mq
disimpegno	4,29	mq
	TOTALE SUP. UTILE	80,42 mq
SUPERFICIE MURI	15,00	mq
	TOTALE SUP. LORDA	95,42 mq
BALCONI e VERANDE	0,00	mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE B	95,42	mq

L'immobile in esame non è rifinito essendo quasi del tutto privo di pavimentazione, impiantistica, infissi interni ed esterni.

2.3 Risposta al quesito c).

Da quanto si è potuto riscontrare durante il sopralluogo, gli immobili sono occupati dal proprietario.

2.4 Risposta al quesito d).

(cfr. allegato 4 modello di base)

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

2.5 Risposta al quesito e).

(cfr. allegato 3 - copie visure Conservatorio RR. II.).

IMMOBILE A (IMMOBILE A1 e IMMOBILE A2)

L'immobile in oggetto appartiene alla sig.ra _____ nata a _____ il _____
per averlo essa stessa edificato.

L'immobile è gravato dalla seguente formalità:

- Verbale di pignoramento immobiliare del 16/04/2013, Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 10/05/2013 ai nn. 7223/5569 contro la sig.ra _____ e a favore della Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane;
- Ipoteca legale del 23/11/2010, iscritta a Siracusa il 03/12/2010 ai nn. 26520/5150 contro la sig.ra _____ e a favore della Serit Sicilia Spa Agente della Riscossione;
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 22/12/2004, Notaio Giovanni Ali da Avola, iscritta a Siracusa il 23/12/2004 ai nn. 31018/8872 contro le sig.re _____ e _____ deceduta il _____, per le quote loro spettanti e a favore del Banco di Sicilia S.p.a.;
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 24/07/1996, Notaio Paolo Saporita da Pachino, iscritta a Siracusa il 07/08/1996 ai nn. 12484/1283 contro la sig.ra _____ per la quota di 1/3 in nuda proprietà e di 2/3 in piena proprietà, e a favore del Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. A r.l.;
- Concessione edilizia del 13/05/2004, Comune di Pachino, trascritta a Siracusa il 12/06/2004 ai nn. 13025/8604 contro _____ e a favore del Comune di Pachino.

nata a

deceduta il

forza del combinato dei seguenti titoli:

- deceduto il _____, Ufficio Registro di Noto, den. n. 64 vol. 200,

Pervenne al Sig. _____ come suolo, per atto di vendita dell' 08/11/1967,

L'immobile è gravato dalla seguente formalità:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 22/12/2004, Notaio Giovanni Ali da Avola, iscritta a Siracusa il 23/12/2004 al nn. 31018/8872 contro

le sig.re  € deceduta il per le quote

loro spettanti e a favore del Banco di Sicilia S.p.a.;

➤ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 24/07/1996, Notaio Paolo Saporita da Pachino, iscritta a Siracusa il 07/08/1996 al nn. 12484/1283 contro la sig.ra _____ per la quota di 1/3 in nuda proprietà e di 2/3 in

piena proprietà, e a favore del Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. A

r.l.;

➤ Concessione edilizia del 13/05/2004, Comune di Pachino, trascritta a Siracusa il 12/06/2004 al nn. 13025/8604 contro _____ e a favore del Comune di Pachino.

2.6 Risposta al quesito f).

(cfr. allegato 7 - Piano di P.R.G.).

Gli immobili ricadono in zona B del Piano Regolatore Generale del Comune di Pachino.

15

2.7 Risposta al quesito g).

(cfr. allegato 5 - Piano regolatore urbanistico).

IMMOBILE A (IMMOBILE A1 e IMMOBILE A2)

L'immobile è dotato di concessione edilizia in sanatoria n° 79/2004 rilasciata dal Comune di Pachino in data 13/05/2004. Tale concessione edilizia non comprende gli ambienti al piano secondo (IMMOBILE A2) realizzati abusivamente chiudendo parte del terrazzo (cfr.

allegato 5 - Piano regolatore IMMOBILE A2).

Al fine di regolarizzare tali opere abusive, essendo l'immobile ubicato in zona "B" del Comune di Pachino, si potrà ricorrere all'applicazione dell'art. 13 della L.R. 37/1985 mediante richiesta di Concessione Edilizia al Comune di Pachino.

Per tenere conto delle somme necessarie all'espletamento delle procedure per la

regolarizzazione delle succitate opere, si decurterà il valore complessivo dell'IMMOBILE A2 di un importo pari € 3.300,00 comprensivo dell'oblazione, degli oneri concessori e amministrativi e delle spese tecniche.

IMMOBILE B

L'immobile è dotato di nulla osta per l'esecuzione di lavori edili rilasciato in data 23/08/1957 dal Comune di Pachino. Tale nulla osta non riguarda tutto il piano terra, ma solo una parte. In particolare, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pachino, per una superficie di mq 16 circa non risulta alcun titolo autorizzativo.

Al fine di regolarizzare tale parte di immobile, essendo lo stesso ubicato in zona "B" del Comune di Pachino, si potrà ricorrere all'applicazione dell'art. 13 della L.R. 37/1985 mediante richiesta di Concessione Edilizia al Comune di Pachino.

Per tenere conto delle somme necessarie all'espletamento delle procedure per la regolarizzazione della succitata parte, si decurterà il valore complessivo dell'IMMOBILE B di un importo pari € 1.500,00 comprensivo dell'oblazione, degli oneri concessori e amministrativi e delle spese tecniche.

16

2.8 Risposta al quesito h)

(Cfr. allegato B - nota autorizzazione P. 1574/00)

Gli immobili non sono dotati di autorizzazione di abitabilità.

In particolare l'immobile B ha un'autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Pachino in data 16/07/1962 ma è relativa solo ad una parte del piano terra e con una configurazione differente dall'attuale.

3. STIMA DEGLI IMMOBILI

3.1 Criteri di stima adottati

Al fine di pervenire alla stima del valore degli immobili in esame saranno adottati i seguenti metodi:

- metodo della capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto che si basa sulla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto dell'immobile;
- metodo sintetico-comparativo basato sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con analoghe condizioni di manutenzione e in regime di libero mercato.
- metodo del costo di costruzione in base al quale si assumerà quale valore venale dell'immobile la somma del costo di costruzione dell'edificio e il costo dell'area; in tale procedimento di stima si terrà conto di un coefficiente di deprezzamento, funzione dello stato di degrado dell'immobile.

Il primo e secondo metodo verranno utilizzati per gli IMMOBILI A1 e A2 ed il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti, detratte le somme necessarie per la regolarizzazione urbanistica della parte abusiva (IMMOBILE A2) e catastale (IMMOBILI A1 e A2), sarà assunto come il più probabile valore venale.

Il secondo e terzo metodo verranno utilizzati per l'IMMOBILE B, dal momento che esso risulta non rifinito e quindi non abitabile, e il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti, detratte le somme necessarie per la regolarizzazione della parte priva di titolo autorizzativo, sarà assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile.

3.2 Stima degli immobili

IMMOBILE A1

Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Pachino, per immobili simili a quello

da stimare, si fissa un canone anticipato di € 300,00 (euro trecento/00) al netto delle tasse.

Pertanto si avrà "canone anticipato" x 12 mesi = "reddito netto annuo". Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V = \frac{\text{"reddito netto annuo"}}{\text{"tasso di capitalizzazione"} + \text{"incidenza spese"}}$$

canone anticipato	Reddito annuo netto	Tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 300,00	€ 3.600,00	3%	10%
			Valore V'
			€ 108.000,00

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe, per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, il valore di mercato al mq per l'immobile in questione è

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	Valore V''
110,60	€ 1.000,00	€ 110.600,00

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V'' si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

Valore V'	Valore V''	VALORE IMMOBILE A
€ 108.000,00	+ € 110.600,00	€ 109.300,00

Da tale valore si decurta l'importo di € 450,00 pari a ½ delle spese occorrenti per la regolarizzazione catastale (€ 900,00) dovuta alla divisione dell'IMMOBILE A in A1 e A2, per cui si avrà:

$$\text{valore IMMOBILE A1: } 109.300,00 - 450,00 \text{ €} = 108.850,00 \text{ €}$$

IMMOBILE A2

Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Pachino, per immobili simili a quello

da stimare, si fissa un canone anticipato di € 230,00 (euro duecentotrenta/00) al netto

delle tasse.

Pertanto si avrà "canone anticipato" x 12 mesi = "reddito netto annuo". Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V = \frac{\text{"reddito netto annuo"}}{\text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}}$$

canone anticipato	Reddito annuo netto	Tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 230,00	€ 2.760,00	3%	10%
			Valore V'
			€ 82.800,00

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe, per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, il valore di mercato al mq per l'immobile in questione è

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	Valore V''
86,82	€ 1.000,00	€ 86.820,00

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V'' si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

Valore V'	Valore V''		VALORE IMMOBILE A
€ 82.800,00	+ € 86.820,00	2	€ 84.810,00

Da tale valore si decurta l'importo di:

- € 1.300,00 per la realizzazione dell'anti-bagno;
- € 450,00 pari a ½ delle spese occorrenti per la regolarizzazione catastale (€ 900,00) dovuta alla divisione dell' IMMOBILE A in A1 e A2;
- € 3.300,00 per tenere conto delle spese occorrenti per la regolarizzazione della parte abusiva;

per cui si avrà:

$$\text{valore IMMOBILE A2: } 84.810,00 - (1.300,00 + 450,00 + 3.300,00) = 79.760,00 \text{ €}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILE BStima mediante metodo del costo di costruzione

Considerata la zona in cui è ubicato l'immobile e tenuto conto dell'età del fabbricato ma soprattutto dello stato di incompletezza dello stesso, verrà applicato un deprezzamento in misura pari al 50%:

Costo unitario di costruzione (€/mc)	Volume lordo (mc)	COSTO DI COSTRUZIONE	deprezzamento	VALORE V
300,00	362,60	€ 108.778,80	50,00%	€ 54.389,40

Al valore V ottenuto va aggiunto il costo dell'area, non soggetto a deprezzamento, pari al 15% circa del costo di costruzione complessivo:

COSTO DI COSTRUZIONE	VALORE V*
€ 108.778,80	15,00% € 16.316,82

In definitiva, il valore venale dell'immobile è pari alla somma di V e V*, ovvero pari a

V	V*	VALORE V"
54.389,40	+ € 16.316,82	= € 70.706,22

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe, per ubicazione (zona centro storico), per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, il valore di mercato al mq per l'immobile in questione è

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	Valore V"
95,42	€ 750,00	€ 71.565,00

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V" si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

Valore V'	Valore V"	VALORE IMMOBILE
€ 70.706,22	+ € 71.565,00	2 € 71.135,61

Da tale valore si decurta l'importo di € 1.500,00 che tiene conto della spesa da affrontare per la regolarizzazione della difformità rispetto alla concessione edilizia, come descritto al paragrafo 2.7, per cui si avrà:

Valore IMMOBILE B: $71.135,61 - 1.500,00 \text{ €} = 69.635,61 \text{ €}$

3.3 Riepilogo estimativo

Reportando i valori ottenuti al punto 3.2 con opportuni arrotondamenti si avrà:

IMMOBILE A: appartamento ubicato al piano primo e secondo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito a Pachino in Via Pellegrino Rossi n. 114, distinto al NCEU al fg. 22 p.lla 613 sub 2, suddiviso in:

IMMOBILE A1: appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito a Pachino in Via Pellegrino Rossi n. 114: € 108.800,00 (euro centoottomilaottocento/00).

IMMOBILE A2: appartamento ubicato al piano secondo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito a Pachino in Via Pellegrino Rossi n. 114: € 79.800,00 (euro settantanovemilaottocento/00).

VALORE IMMOBILE B: appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito a Pachino in Via Pellegrino Rossi n. 114, distinto al NCEU al fg. 22 p.lla 613 sub 1: € 69.600,00 (euro sessantanovemilaseicento/00).

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza il sottoscritto ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente allega e ne fanno parte integrante:

- Allegato 1 – documentazione fotografica;
- Allegato 2 – documentazione catastale;
- Allegato 3 – copia visure Conservatoria RR.II.;
- Allegato 4 – stralcio di P.R.G del Comune di Pachino e norme urbanistiche;
- Allegato 5 – copia di Nulla Osta n. 171/57 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 79/2004 con relativi elaborati grafici;

- Allegato 6 – Copia autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Pachino in data 16/07/1962;

- Allegato 7 – planimetrie degli IMMOBILI A2 e B.

Altresì si allega:

- verbale di sopralluogo;
- lettera di trasmissione alle parti per sopralluogo e relative attestazioni di ricevimento;
- ricevuta delle spese sostenute per ricerche alla Conservatoria RR. II.;
- lettera di invio della presente relazione tecnica alle parti e relative attestazioni di ricevimento;
- parcella delle competenze e spese tecniche.

Avendo il sottoscritto espletato l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente.

Noto li 21/07/2014

22

IL TECNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[Signature]
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DI SIRACUSA
MUSCATO
ORAZIO
INGEGNERE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Garibaldi, 100

TRIBUNALE DI SIRACUSA

- SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: procedura esecutiva immobiliare promossa dalla C.R.I.A.S. contro

N. 223/2013 R.E.I.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA.

Ill.ma Dott.ssa Chiara Salamone, Giudice del Tribunale di Siracusa.

Premesso:

- che il sottoscritto ing. Orazio Muscato, con studio in Noto nella Via Cavalieri di Vittorio Veneto n° 7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa al n° 674, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n. 223/2013 R.E.I. promossa dalla C.R.I.A.S. contro
- che a tal fine depositava in data 28/07/2014 la relazione di consulenza tecnica presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa;

ciò premesso, con ordinanza notificata via PEC in data 06/11/2014, la S.V. rilevava che "il pignoramento ha ad oggetto soltanto l'immobile censito al Catasto fabbricati del Comune di Pachino al foglio 22, particella 613, sub 2, giusta nota di trascrizione in atti" e che: "tuttavia la relazione di stima ha ad oggetto un compendio più ampio".

Inoltre la S.V. incaricava il sottoscritto di redigere relazione integrativa per chiarire "se il bene costituente unico oggetto del pignoramento (immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Pachino al foglio 22, particella 613 sub. 2), anche alla luce delle variazioni catastali occorse, risulti nella titolarità, per la piena proprietà e per l'intero, di

2. CHIARIMENTI RICHIESTI DAL SIG. GIUDICE.

Relativamente a quanto rilevato circa l'ampliamento del compendio trattato nella relazione di consulenza tecnica, il sottoscritto chiarisce che nell'esecuzione del mandato conferito ha proceduto alla stima degli immobili riportati nell'atto di pignoramento ovvero:

- *piena proprietà dell'appartamento al piano primo e secondo cat. A/3 di vani 7,5 in NCEU di Pachino al foglio 22 p.lla 613 sub. 2;*
- *piena proprietà per 2/3 e nuda proprietà per 1/3 dell'appartamento categoria A/4 di vani 6 al piano terra, in NCEU di Pachino al foglio 22 p.lla 63 sub. 1.*

pur citando, nel paragrafo 2.5 della relazione di consulenza tecnica, che solo il sub. 2 (immobile A) è gravato dal pignoramento immobiliare.

Relativamente al chiarimento richiesto dalla S.V., si fa presente che l'immobile A, come riscontrabile dalle visure storiche catastali allegate alla relazione di consulenza tecnica (cfr. *Allegato 2 documentazione catastale*), non ha subito variazioni catastali. Si specifica che la suddivisione dell'IMMOBILE A in IMMOBILE A1 e IMMOBILE A2 è stata operata dal sottoscritto, ad espletamento del mandato conferito, per la formazione di due lotti di vendita, e che la formalizzazione catastale di tale divisione dovrà essere effettuata presso l'Agenzia del Territorio prima di procedere alla vendita.

3. CONCLUSIONI

Oggetto del pignoramento immobiliare, come trascritto il 10/05/2013 al nn. 7223/5569 contro la sig.ra _____ e a favore della Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane, è l'immobile denominato nella relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio "IMMOBILE A" e suddiviso dal sottoscritto in IMMOBILE A1 e IMMOBILE

A2.

Tale immobile non ha subito variazioni catastali ed è, ad oggi, nella titolarità, per la piena proprietà e per l'intero, della sig.ra

Avendo il sottoscritto espletato l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente.

Noto li 16/12/2014

IL TECNICO

ing. Orazio Muscato

Orazio Muscato

