

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione II - Esecuzioni immobiliari

Procedura n. 29/2019 R.G. Es. promossa da ARAGORN NPL 2018 S.r.l.

Contro

G.E. Dott.ssa C. Cultrera

RELAZIONE CHIARIMENTI N. 3

1. Premessa

La presente relazione ha ad oggetto le ulteriori richieste di chiarimento avanzate, a seguito del deposito della relazione del 13/09/2024, sia dal Professionista delegato, [REDACTED], sia dall'Avv. [REDACTED], nell'interesse dei [REDACTED], sia dagli Avv.ti [REDACTED], nell'interesse del [REDACTED].

2. Risposta alle richieste del Professionista delegato

L'Avv. [REDACTED] ritiene opportuno che l'Esperto:

- specifici / confermi che la vendita all'asta del sub 13 (unitariamente piano 1° e piano 2°) e del sub 14 (unitariamente piano 1° e piano 2°), possa essere effettuata senza alcuna attività preliminare (regolarizzazioni urbanistiche o catastali) a carico della procedura esecutiva, scontando esclusivamente le regolarizzazioni successive alla vendita a carico dell'aggiudicatario / acquirente, evidenziando, altresì, se la pratica di regolarizzazione urbanistica debba necessariamente essere unica (richiesta unitamente da entrambi gli (ipotetici) acquirenti dei cespiti), atteso che ha ad oggetto anche parti comuni, o meno.
- depositi una relazione riepilogativa in seno alla quale schematicamente analizzi ogni singolo bene pignorato, indicando la stima finale con indicazione delle sole regolarizzazioni urbanistiche o catastali.

Riguardo al primo aspetto il sottoscritto è del parere che la vendita all'asta degli immobili distinti dai sub 13 (piano primo, secondo e sottotetto) e sub 14 (piano primo, secondo e sottotetto) possa essere effettuata senza alcuna attività preliminare a carico della procedura esecutiva. Si tratta infatti di immobili univocamente individuabili attraverso le attuali risultanze catastali, con difformità urbanistiche, strutturali e catastali che non appaiono ostative alla vendita, in quanto regolarizzabili con costi che saranno resi noti all'acquirente.

Riguardo alla regolarizzazione urbanistica, dovendosi ripristinare la originaria configurazione duplex che non prevede parti comuni, si è del parere che il singolo acquirente possa presentare autonomamente la propria pratica.

Riguardo, infine, alla richiesta di un riepilogo dei beni pignorati con indicazione della stima finale e dei soli costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, si riporta di seguito quanto richiesto, evidenziando che, in forza dell'attuale mandato conferito allo scrivente, i dati degli immobili sono stati desunti dalla relazione di stima redatta dal precedente esperto, con la sola esclusione di quelli relativi agli immobili individuati dai subalterni 13, 14, 24 e 37, revisionati in sede di chiarimenti.

Lotto 1 – Garage al piano interrato

Dati catastali: foglio 30 particella 1166 sub 17

Superficie lorda: 73 mq

Valore stimato: € 36.500,00

Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 0,00

Lotto 2 – Garage al piano interrato

Dati catastali: foglio 30 particella 1166 sub 18

Superficie lorda: 86 mq

Valore stimato: € 43.000,00

Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 0,00

Lotto 3 – Garage al piano interrato

Dati catastali: foglio 30 particella 1166 sub 20

Superficie lorda: 71 mq

Valore stimato: € 35.500,00

Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 0,00

Lotto 4 – Garage al piano interrato

Dati catastali: foglio 30 particella 1166 sub 21

Superficie lorda: 66 mq

Valore stimato: € 33.000,00

Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 0,00

Lotto 5 – Garage al piano interrato

Dati catastali: foglio 30 particella 1166 sub 22

Superficie lorda: 66 mq

Valore stimato: € 33.000,00

Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 0,00

Lotto 6 – Garage al piano interrato

Dati catastali: foglio 30 particella 1166 sub 23

Superficie lorda: 71 mq

Valore stimato: € 35.500,00

Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 0,00

Lotto 7 – Garage al piano interrato

Dati catastali: foglio 30 particella 1166 sub 25

Superficie lorda: 60 mq

Valore stimato: € 30.000,00

Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 0,00

Lotto 8 – Magazzino al piano interrato

Dati catastali: foglio 30 particella 1166 sub 19

Superficie lorda: 136 mq

Valore stimato: € 68.000,00

Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 0,00

Lotto 9 – Ufficio al piano terra

Dati catastali: foglio 30 particella 1166 sub 2
Superficie lorda: 119 mq
Valore stimato: € 107.100,00
Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 0,00

Lotto 10 – Ufficio al piano terra

Dati catastali: foglio 30 particella 1166 sub 3
Superficie lorda: 117 mq
Valore stimato: € 105.300,00
Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 0,00

Lotto 11 – Ufficio al piano terra

Dati catastali: foglio 30 particella 1166 sub 4
Superficie lorda: 117 mq
Valore stimato: € 105.300,00
Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 0,00

Lotto 12 – Ufficio al piano terra e sottostante magazzino al piano interrato

Dati catastali ufficio: foglio 30 particella 1166 sub 37
Superficie lorda ufficio: 448 mq
Valore stimato: € 824.920,71
Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 2.600,00

Dati catastali magazzino: foglio 30 particella 1166 sub 24
Superficie lorda magazzino: 141 mq
Valore stimato: € 54.750,00
Costi di regolarizzazione urbanistica e strutturale: € 5.000,00

Lotto 13 – Appartamento al piano primo, secondo e sottotetto

Dati catastali: foglio 30 particella 1166 sub 9
Superficie convenzionale: 192,50 mq
Valore stimato: € 211.795,00
Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 0,00

Lotto 14 – Appartamento al piano primo, secondo e sottotetto

Dati catastali: foglio 30 particella 1166 sub 10
Superficie convenzionale: 230,22 mq
Valore stimato: € 252.300,00
Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 0,00

Lotto 15 – Appartamento al piano primo, secondo e sottotetto

Dati catastali: foglio 30 particella 1166 sub 11
Superficie convenzionale: 213,80 mq
Valore stimato: 320.692,00
Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 0,00

Lotto 16 – Appartamento al piano primo, secondo e sottotetto

Dati catastali: foglio 30 particella 1166 sub 12

Superficie convenzionale: 219,61 mq

Valore stimato: 241.351,00

Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 0,00

Lotto 17 – Appartamento al piano primo, secondo e sottotetto

Dati catastali: foglio 30 particella 1166 sub 13

Superficie convenzionale: 219,61 mq

Valore stimato: 329.415,00

Costi presunti opere di ripristino configurazione duplex = € 10.000,00

Costi regolarizzazione urbanistica, strutturale e catastale: € 4.750,00

Lotto 18 – Appartamento al piano primo, secondo e sottotetto

Dati catastali: foglio 30 particella 1166 sub 14

Superficie convenzionale: 198,76 mq

Valore stimato: 285.177,00

Costi presunti opere di ripristino configurazione duplex = € 15.000,00

Costi regolarizzazione urbanistica, strutturale e catastale: € 4.750,00

Lotto 19 – Appartamento al piano primo, secondo e sottotetto

Dati catastali: foglio 30 particella 1166 sub 16

Superficie convenzionale: 188,92 mq

Valore stimato: 283.380,00

Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 0,00

3. Risposta alle richieste dell'Avv. Gianfranco Vojvodic

Viene richiesta la rivalutazione degli immobili attualmente distinti dai subalterni 11, 13, 14, 37, al netto delle opere realizzate dagli attuali proprietari, elencate e quantificate nelle relazioni di parte del 18/06/2020 allegate alle osservazioni.

Al riguardo, appare opportuno riferire quanto segue.

Qualora possa assumersi che le opere realizzate dagli attuali proprietari siano quelle che hanno consentito di completare gli immobili portandoli dallo stato rustico in cui si trovavano al momento dell'acquisto allo stato rilevato dal precedente stimatore, appare possibile procedere alla relativa stima al netto delle suddette opere utilizzando gli stessi criteri adottati da quest'ultimo.

Il precedente stimatore, infatti, per altri immobili simili appartenenti allo stesso edificio rinvenuti allo stato rustico, ha adottato un valore unitario di €/mq 900,00 per quelli con destinazione ad ufficio e di €/mq 1.050,00 per quelli destinati ad appartamenti.

Conseguentemente i valori allo stato rustico degli immobili in esame possono essere così determinati:

mq 213,80 x €/mq 1.050,00 = € 224.490,00 (appartamento sub 11)

mq 219,61 x €/mq 1.050,00 = € 230.590,50 (appartamento sub 13)

mq 198,76 x €/mq 1.050,00 = € 208.698,00 (appartamento sub 14)

mq 448 x €/mq 900,00 = € 403.200,00 (ufficio sub 37)

4. Risposta alle osservazioni degli Avv.ti

I difensori della debitrice esecutata ritengono che debba essere incrementato il valore dell'immobile sub 37 e che si debba procedere alla vendita frazionata degli immobili sub 13 e 14 in quattro lotti distinti, ritenendola economicamente più vantaggiosa. Propongono inoltre un incremento di valore di ciascuno dei quattro lotti.

Al riguardo, lo scrivente si rimette alle decisioni che il G.E. vorrà assumere in ordine all'eventuale rinnovo della stima degli immobili sopra indicati che, per coerenza, andrebbe però esteso anche a tutti gli altri beni pignorati.

Occorrerà inoltre preventivamente stabilire se il prezzo di vendita degli immobili sub 11, 13, 14 e 37 debba essere quello al netto delle opere realizzate dagli attuali proprietari, come sopra determinato.

Infine, anche in ordine alla vendita frazionata dei sub 13 e 14 in quattro lotti distinti, si rimanda alle decisioni che il G.E. vorrà assumere, avendo lo scrivente già esposto, nelle precedenti relazioni ed in quella attuale, tutti gli aspetti connessi alle possibili modalità di vendita dei suddetti immobili.

Siracusa, 30 novembre 2024



Dott. Ing. Concetto Capodicasa