

**TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Proc. Esecutiva immobiliare n.511 /2017

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT.SSA CONCITA CULTRERA**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**CTU
GEOM. SEBASTIANO MACCA**



PREMESSA DI INCARICO

In ottemperanza all'incarico conferitomi dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Siracusa, nella Persona della Dott.ssa Chiara Salamone, con sua ordinanza, io sottoscritto



risce quanto segue quale Consulente Tecnico d'Ufficio.

Il Giudice dispone che l'esperto, 1. CONTROLLI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); 2. COMUNICHI alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;

3. PROVVEDA: I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali; II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione; III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942; 4. REDIGA quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione: I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun



immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi; II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio; IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche); V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni: atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali; ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

iscrizioni di ipoteche; trascrizioni di pignoramenti;

altre informazioni per l'acquirente concernenti: l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;



importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli



edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose; IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente: - il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale; - i criteri di stima utilizzati; - le fonti di informazioni utilizzate per la stima; - il valore per metro quadro e il valore complessivo, - l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute - il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni; - nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di



demolizione, per un periodo di dieci anni; X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota; XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato; 5. ALLEGHI l'esperto a ciascuna relazione di stima: - verbale di sopralluogo; - almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno; - planimetria del bene; - visure catastali relative al bene; - copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria; - copia dei certificati di agibilità o abitabilità; copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica; - copia dell'atto di provenienza del bene; - copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto; - visure catastali storiche; 6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria); 7. INVII, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleggi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii; 8. RIFERISCA



tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo; 9. RIFERISCA inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà – da motivarsi specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione, infine, 1. autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti; 2. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice; 3. dispone a suo favore acconto di euro 500,00 per spese vive e compensi, a carico del creditore procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali, con riserva di successiva liquidazione su istanza, nei limiti previsti dall'art. 161 disp. att. c.p.c.; 4. autorizza il ritiro dei fascicoli di parte; 5. ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate.

NOTIZIE PRELIMINARI

Il sottoscritto ha eseguito le operazioni peritali in data 28-01-2020 dandone comunicazione alle parti sia a mezzo posta raccomandata sia per mezzo posta certificata, quindi acquisendo gli elementi necessari per l'espletamento del mandato.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare che compongono la proprietà risulta censita al Catasto di Siracusa come segue:

- foglio 78, particella 32, sub 5 , categoria A/4;
- foglio 78, particella 32, sub 4 categoria C/6 "garage"
- l'unità immobiliare si trova nel Comune di Lentini, in via Gorizia 72,74;
- dalla visura catastale effettuata e dall'elaborato planimetrico reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa proprietà risulta correttamente intestata.

Sussistono difformità nell'elaborato planimetrico riferito alla distribuzione dei vani e dalla visura catastale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento risulta così suddiviso:

- PIANO TERRA:
Garage;
- PRIMO PIANO:
Cucina;
Lavanderia;
- SECONDO PIANO
2 camere "da letto"
Bagno (WC);
- TERZO PIANO
Camera da letto;
Ripostiglio;
Terrazzino;



SUPERFICI

Superficie utile abitabile (S.U.A.) complessiva mq 150;

Superficie non residenziale (S.N.R.) mq 33.

DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

L'immobile si trova nel comune Lentini, il quale si accede da un portoncino di legno, entrando in un piccolo ingresso che porta direttamente con la scala interna nella cucina, la stessa scala interna porta sia al secondo piano che al terzo dove si può accedere alla terrazza.

VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Trattandosi di un immobile indipendente, non ci sono oneri condominiali.

SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA

Concessioni e/o licenze edilizie:

L'immobile in epigrafe risulta Concessione edilizia del 25-05-1995

Emessa dal Comune di Lentini rep. 26445 trascritta il 01-06-1995

Ai numeri 8060/6001.



PROVVEDIMENTO DI AGIBILITA'

L'immobile in epigrafe non risulta nessuna documentazione.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Classe energetica:

G (160,00 kwh/mq)

FOTO INTERNA N. 1



FOTO INTERNA N. 2



FOTO INTERNA N.3



ASTE
GIUDIZIARIE.it
FOTO INTERNA N. 4



FOTO ESTERNA N. 1



FOTO ESTERNA N.2



FOTO ESTERNA N. 3



FOTO ESTERNA N. 4



STATO DI POSSESSO

L'appartamento risulta abitata da



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto presso l'agenzia del territorio

Ufficio provinciale di Siracusa.

Preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle formalità pregiudizievoli.

(Per i dettagli vedi allegato).

STIMA IMMOBILIARE

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 dell'immobile si è utilizzato 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.



FONTI DI INFORMAZIONE:

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore immobiliare.

STIMA DELL'IMMOBILE:

Stima secondo le indicazioni di mercato;

Ai fini estimativi vanno considerate le superfici, al lordo delle murature interne ed esterne

Perimetrali, e si arrotondano al metro quadrato per difetto o per eccesso.

In base alle misurazioni rilevate nella visura catastale unico documento attendibile trovato, si ottiene la seguente superficie.

S.L. Garage = ca 34mq

S.L. Abitazione = ca 116mq

S.L. terrazza, balcone = 109mq x 30% = ca 33 mq

TOTALE SUPERFICIE LORDA = ca 183 mq

Valore di mercato

Osservatorio del Mercato Immobiliare

Min. Euro / mq	Max Euro / mq
600	850

VALUTAZIONE DI MERCATO

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore massimo pari ad **Euro 600,00** in quanto,



l'immobile necessita di un intervento di totale ristrutturazione esterna.

183 mq x 600 Euro/mq = 109.800,00Euro



VALORE DI STIMA

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che l'unità immobiliare in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: 109.800,00 Euro. Considerando l'assenza di garanzia per vizi occulti e altre spese di manutenzione e/o ristrutturazione, si ritiene congrua una decurtazione del 25 %.



82.500,00 Euro

Avendo espletato il mandato conferito il sottoscritto rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti ed osservazioni.

Siracusa, febbraio 2020



Il trattamento dei dati personali presenti nella relazione e allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.



ALLEGATI:

- 1 – Verbale inizio operazioni peritali;
- 2 – Visure catastali storiche;
- 3 – Planimetrie catastali;
- 4 – Certificato Ispezione Ipotecaria dell'immobile;
- 5 – Quotazioni immobiliari;

