

R. G. Ba. Imm. Procedimento n°430/2018



TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Gabriella Anna Leonardi
(in sost. Dott.ssa Concita Cultrera),

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PARTI IN CAUSA

Parte Attrice:

[REDACTED] E PER ESSA LA MANDATARIA [REDACTED]
[REDACTED]

Parte Convenuta:

Custode nominato: Avv. Marco Lombardo

1. PREMessa E MANDATO

Il sottoscritto Dott. Arch. Rosario Andrea De Luca, nominato C.T.U. con decreto di nomina del 17.03.2019 e prestato il giuramento di rito in data 09.04.2019, ha ricevuto incarico, dall'Ill.ma Giudice Dott.ssa Concita Cultrera, di espletare il seguente mandato:

... S.P.A. NG CA.3 Serial#: 16845c56d71c02619a1e03c96746637

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);

Il compendio, oggetto del pignoramento, è costituito dal seguente bene censito al N.C.E.U.:

- Foglio di mappa 160, particella 571 c.da Porcini, piano T-1-1S, cat. A/7, vani 15;

Ufficio provinciale di: SIRACUSA Territorio

Situazione aggiornata al: 20/09/2021

Dati della ricerca

Catello: **Fabroni**
Comune di: **SIRACUSA** Codice: 1754
Foglio: 160 Particella: 571
Immobili individuati: 1

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Zona cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
160	571		SIRACUSA CONTRADA PORCINI, Piano T-1-1S	1	A/7	4	15 vani	Euro 2.324,05	1034329	

Ufficio provinciale di: SIRACUSA Territorio

Situazione aggiornata al: 20/09/2021

Immobile selezionato

Catello: **Fabroni** Comune: **SIRACUSA** Codice: 1754
Foglio: 160 Particella: 571

Elenco Intestati

	Nominativo o circoscrizione	Codice fiscale	Titolosità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/3	
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/3	
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/3	



L'immobile in oggetto è pervenuto ai debitori eseguiti per Atto di Compravendita a rogito del notaio dott. [REDACTED] in data 06/06/1994, Rep. n°68847, trascritto a Siracusa in data 14/06/1994 ai nn. 9534/7336, da potere [REDACTED]

Come si evince dalla relazione notarile in atti, e dalla visura ipocatastale eseguita dal sottoscritto, l'immobile ha le seguenti formalità pregiudizievoli:

Dal giorno 13/11/1990 al giorno 14/10/2021.

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ordina per tipo nota | Ordina per data

- 1 TRASCRIZIONE del 14/06/1994 - Registro Particolare 7336 Registro Generale 9534
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 68847 del 06/06/1994
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
- 2 ANNOTAZIONE del 16/07/1999 - Registro Particolare 969 Registro Generale 9629
Pubblico ufficiale COMUNE DI SIRACUSA Repertorio 178/94 del 11/03/1999
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - REVOCAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 7292 del 1994
- 3 ISCRIZIONE del 17/05/2007 - Registro Particolare 2780 Registro Generale 12287
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24806/9194 del 09/05/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
- 4 ISCRIZIONE del 09/01/2018 - Registro Particolare 51 Registro Generale 357
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2313 del 09/12/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
- 5 TRASCRIZIONE del 14/02/2019 - Registro Particolare 2902 Registro Generale 3417
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5028 del 11/12/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

2. COMUNICHI alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione **ovvero, in caso di contestuale nomina di un Custode Giudiziario, concordi unitamente a quest'ultimo, l'inizio delle operazioni e l'accesso agli immobili;**

In data 17/03/2019, la G.I. dott.ssa Concita Cultrera nominò il custode giudiziario, in sostituzione degli esecutati, l'Avv. Marco Lombardo, vista l'esigenza di procedere alla verifica e alla gestione del compendio pignorato. In data 08/11/2019, per P.E.C., questo C.T.U. dava comunicazione di inizio delle operazioni peritali alle parti e al custode Avv. Lombardo, fissando la data d'accesso per il 18/11/2019 alle ore 11:30 (cfr. **Allegato 01 - Verbale di sopralluogo**).

3. PROVVEDA:

I. All'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Il compendio, oggetto del pignoramento, è costituito dal seguente bene censito al N.C.E.U.:

- Foglio di mappa 160, particella 571 c.da Porcini, piano T-1-1S, cat. A/7, vani 15. Esso confina a Nord, Est e a Sud con via Mar dei Sargassi (ex via Golfo di Aden s.n.c.), a Ovest con terreni di altra ditta censiti al N.C.T. al F.160 particelle 570 e 593.

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;

Lo scrivente certifica la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

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;

Lo scrivente, sulla base delle considerazioni proprie fatte in seno alle verifiche in loco, ritiene di formare un unico lotto di vendita.

4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

IV. 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;

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato destinato a civile abitazione, tipologia villa, con annesso terreno pertinenziale di circa 1.100 m². Le coordinate G.P.S. del bene sono le seguenti: Latitudine 36°58'16.99" N; Longitudine 15°13'49.05" E.

V. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

Villa sita in Siracusa, loc. Fontane Bianche, via Mar dei Sargassi (ex via Golfo di Aden s.n.c.) composta al piano terra da un ampio salone; cucina e locale dispensa; W.C. e cabina armadi, mentre il piano primo è composto da: disimpegno; n°4 ampie camere, due delle quali hanno n°2 annessi W.C.; un bagno; n°1 terrazza a livello coperta e n°1 terrazza a livello scoperta. Al piano 1° sottostrada vi è un ampio salone, che è ricavato da una grotta naturale. Accanto ad esso vi è una camera con annesso bagno. Ad essi si può accedere tramite una scala a chiocciola, che si trova al piano terra, oppure tramite un



secondo ingresso, che si trova all'esterno dell'immobile. Il fabbricato è attorniato da terreno di pertinenza di circa 1.100 m².

VI. 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;

L'immobile risulta non occupato da persone.

VII. 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);

Sull'immobile, essendo unità immobiliare singola, non esistono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.

Sul fondo insiste il vincolo di inedificabilità assoluta, ai sensi della Legge n°431/1985, poiché ricade entro la fascia di salvaguardia costiera, che pone il limite di 150 m dalla battigia.

VIII. 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;
 - iii. 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;

Non si riscontra l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

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;



Il fabbricato in oggetto fu costruito in assenza di titolo edilizio. In data 08/10/1980, l'ex proprietaria, [REDACTED] ha presentato istanza di Sanatoria, ai sensi della L.R. n°7/'80. Successivamente, in data 30/08/1986, la ditta [REDACTED] ha presentato istanza di Sanatoria ai sensi della Legge n°47/'85, coordinata con la L.R. 37/'85. In data 08/07/1987 l'immobile fu trasferito alla ditta [REDACTED] S.r.l. della quale era consigliere delegato il sig. [REDACTED] giusto Atto di compravendita rogato dal dott. [REDACTED] Rep. n°59356, Racc. n°19071 (Cfr. Allegato 06 - Atto di compravendita e atti di indagine contro [REDACTED]).

L'Ufficio Urbanistica di Siracusa rilascia, per l'immobile in oggetto, la Concessione Edilizia in Sanatoria n°178/S-94 del 09/06/1994.

In data 17/02/1999, lo stesso Ufficio, revoca la suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria, poiché asserisce che il fabbricato in oggetto è stato realizzato dopo l'entrata in vigore della L.R. n°78 del 12/06/1976 (Cfr. Allegato 07 - Atto di ripulsa Concessione edilizia).

Avverso tale atto, in data 06/07/1999, viene promossa la procedura amministrativa di impugnazione presso il TAR competente di Catania, [REDACTED] [REDACTED] all'epoca proprietaria dell'immobile.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, presso gli archivi del TAR di Catania, si è rinvenuto il Decreto pubblicato il 18/07/2019, inerente il ricorso proposto da [REDACTED] S.r.l. contro il Comune di Siracusa (Cfr. Allegato 08 - Ricorso al TAR Sicilia) nel quale lo stesso viene dichiarato estinto per inattività (Cfr. Allegato 10 - Decreto TAR di Catania del 12.07.2019).



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.

L'immobile risulta "insanabile" alla luce di quanto descritto al punto VI.

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;

L'immobile è sprovvisto di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) e per i motivi descritti precedentemente, di natura urbanistica e quindi di insanabilità assoluta, non è necessaria la sua redazione.

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;

2. STIMA DEL VALORE DELL'AREA DI SEDIME, AL NETTO DEI COSTI DI ABBATTIMENTO

Essendo l'immobile totalmente abusivo, lo scrivente ha proceduto all'individuazione del valore dell'area di sedime, così come richiesto dal mandato ricevuto.

Il compendio pignorato è costituito da un immobile, a tre elevazioni: due sono fuori terra e un livello è seminterrato (in parte è ricavato da una cavità di roccia) destinato a civile abitazione con area a verde di pertinenza, tipologia edilizia a villa, sito nel Comune di Siracusa, in località Fontane Bianche, in Via Mar dei Sargassi s.n.c., censito al N.C.E.U. al foglio 160 particella 571. Il sottoscritto, una volta accertati i dati relativi al bene in oggetto e dopo aver verificato che il suddetto risulta essere totalmente abusivo, sotto il profilo urbanistico, procede rispondendo al quesito posto dal G.I. stimando il valore dell'area di sedime.

Il terreno in questione presenta una superficie di circa 1.335 m². Per trovare l'esatto valore dell'area di sedime è necessario decurtare dal valore del terreno i costi della demolizione del fabbricato esistente. Si procede quindi stimando i costi della demolizione dell'abitazione abusiva, considerando il volume della costruzione per il costo unitario €/m³ necessario per la demolizione, riportato sul Prezzario unico regionale per i lavori pubblici della Regione Sicilia anno 2019 alla voce 1.3 DEMOLIZIONI.

"VOCE 1.3.3 – Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito extraurbano, con superfici laterali totalmente libere, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio



di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km, compreso inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi, interruzione e ripristino di condutture pubbliche e private. (La misurazione del volume vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, e moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano più basso si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione, intesa fino all'estradosso della fondazione). L'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e dei passanti, segnalazioni diurne e notturne, opere di recinzione provvisoria, ponti di servizio interni ed esterni, anche con stuoie, lamiere, ripari, dovranno computarsi con gli oneri della sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte".

- per ogni m³ vuoto per pieno.....7,69 €/m³.

Il volume della costruzione da demolire può essere così identificato:

- Piano interrato:	39 m ³
- Piano terra:	572 m ³
- Piano primo:	305 m ³
- Tettoia Pertinenziale Esterna:	107 m ³

Totale 1.023 m³

Il costo della demolizione si può quindi stimare moltiplicando il valore totale del volume della costruzione, che è pari a 1.023 m³, per il costo necessario per la demolizione, come da prezzario, che è pari a 7,69 €/m³, ottenendo:

Stima dei costi di demolizione: 1.023 m³ x 7,69 €/m³ = 7.866,87 €

Per la stima del valore dell'area di sedime, che è pari a 1.335 m², si è proceduto effettuando indagini di mercato, confrontando le caratteristiche del terreno con



altri di pari caratteristiche, presenti nella stessa zona. Si è potuto così stabilire un prezzo base di 20,00 €/m². Pertanto, il valore del terreno, al netto dei costi della demolizione, può essere stimato, sottraendo dal valore dell'area di sedime, il costo della demolizione.

$$\text{Stima del terreno} = 1.335,00 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/m}^2 = 26.700,00 \text{ €}$$

$$\text{Stima dell'area di sedime} = 26.700,00 \text{ €} - 7.866,87 \text{ €} = 18.833,13 \text{ €}$$

(leggasi diciottomilaottocentotrentatre/13 euro).

3. STIMA DEL VALORE LOCATIZIO DEL BENE

Si procede alla stima del Valore locatizio del bene per un periodo di dieci anni (120 mesi).

Considerando i valori di locazione di immobili presenti in zona, che hanno caratteristiche simili al bene pignorato, si adotta un valore medio di Reddito, per Ville e Villini, di 5,00 €/m² x mese. Considerando la superficie del bene pari a circa 300 m², il valore locatizio stimato sarà:

$$\text{Valore locatizio stimato: } 1.500,00 \text{ €/mese} \times 120 \text{ mesi} = 180.000,00 \text{ €}$$

(leggasi centottantamila/00 euro).

4. CONCLUSIONI

Il valore del bene, oggetto di pignoramento, è pari alla somma della stima dell'area di sedime, detratti i costi per l'abbattimento, e l'incremento del valore locatizio per un periodo di 10 anni, cioè:

<p>Valore finale del bene: 198.833,13 € (leggasi euro centonovantottomilaottocentotrentatre/13).</p>
--

Tanto doveva il professionista per l'incarico ricevuto.



Ti
int

5. ALLA PRESENTE RELAZIONE SONO ALLEGATI:

- ❖ ALLEGATO 01 - Verbale di sopralluogo;
- ❖ ALLEGATO 02 - Planimetria catastale;
- ❖ ALLEGATO 03 - Tavole di progetto;
- ❖ ALLEGATO 04 - Visura catastale storica del bene;
- ❖ ALLEGATO 05 - Estratto di mappa catastale;
- ❖ ALLEGATO 06 - Atto di compravendita e atti di indagine contro SO.GE.IM.;
- ❖ ALLEGATO 07 - Atto di ripulsa concessione edilizia;
- ❖ ALLEGATO 08 - Ricorso al TAR Sicilia;
- ❖ ALLEGATO 09 - Elaborato planimetrico;
- ❖ ALLEGATO 10 - Decreto TAR di Catania del 12.07.2019.

Siracusa, li 15/10/2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dot. Arch. Rosario Andrea De Luca)



