

**Tribunale di Siracusa**

---

*Seconda Sezione Civile*

*Esecuzioni Immobiliari*

*Ill.mo G.E. Dott.ssa C.Cultrera*

**Oggetto: Esecuzione immobiliare procedura R.G.n°338/2015 promossa da**

Premessa

Con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Cultrera il giorno 15 gennaio 2016 , il sottoscritto Dott. Agr. Salvatore Lombardo iscritto all'Albo dell'Ordine Dottori Agronomi-Dottori Forestali di Siracusa con il N° 287 veniva nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare sopra indicata ed invitato per il giuramento per la formulazione dei quesiti. In data 02/04/2016 è stata inviata una prima raccomandata A/R agli esecutati , mai accettata, e successivamente una seconda in data 25/06/2016 anche questa mai accettata, rendendo di conseguenza impossibili le operazioni peritali. In seguito alle richieste sollevate dal CTU, è stato nominato custode in data 14/07/2016 l'Avv Angela Monni.



In data 04 gennaio 2017 previo avviso fatto recapitare agli esecutati sono stati effettuate le operazioni peritali alla presenza oltre del CTU , dell'Avv Angela Monni , e della Sig.ra . Successivamente , avuto tutto quanto necessario il CTU ha redatto la seguente relazione peritale secondo quanto stabilito dalla SV

**Provveda** il perito, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta alle parti, dell'inizio delle operazioni peritali;

a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento facenti parte del pignoramento e alla formazione ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE;

b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico – edilizio e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n°47/85 e n°724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre all'acquisizione della certificazione urbanistica;

c. all'identificazione degli immobili, previo accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia a N.C.E.U. in relazione alla Legge n° 1248/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria, alla sua correzione o redazione;

d. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.



**QUESITO 2. Rediga**, quindi, relazione di stima degli immobili pignorati, provvedendo alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita – con identificazione dei nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E. – indicando:

a. l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

b. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni e, nel caso di immobili fabbricati si indichi la tipologia edilizia ed il contesto urbano in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona ed i servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti;

c. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di risposte non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

d. i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi



esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

- i. Vincoli che restano a carico dell'acquirente:
  - Domande giudiziali e altre trascrizioni
  - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
  - Convenzioni matrimoniali e assegnazioni
  - Altri pesi o limitazioni d'uso
- ii. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dopo la vendita:
  - Iscrizioni
  - Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli
- iii. Altre informazioni per l'acquirente:
  - Importo annuo spese di gestione e manutenzione
  - Spese straordinarie deliberate non scadute
  - Spese condominiali deliberate scadute non pagate
  - Cause in corso
  - Precedenti proprietari nel ventennio

e. elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 e 727/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

f. la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile), ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc, la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "indicazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza utile interna, la composizione interna, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì il subsistema strutturale del bene (strutture di fondazione, strutture in elevazione e di



orizzontamento), la tecnologia costruttiva relativa ai subsistemi di chiusura verticale esterna, di chiusure orizzontali di base, intermedie e di copertura, ai sub-sistemi di collegamento verticale (non meccanizzato “scale” e/o meccanizzato “ascensori”), ai sub-sistemi impianti (igienico-sanitario, elettrico, televisivo, gas, climatizzazione, riscaldamento ecc.), nonché le caratteristiche del sub-sistema dei complementi interni di ciascun immobile (divisioni verticali interne, pavimenti, rivestimenti, infissi interni), e dei serramenti esterni (collegamento interno-esterno, illuminazione, ventilazione, materiale utilizzato per i serramenti, attrezzature complementari quali persiane, avvolgibili ecc.), precisando per ciascun elemento l’attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa; indichi poi in formato tabellare, per ciascun locale la superficie netta, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima;

**g.** Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;

**h.** La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell’immobile, della superficie commerciale, del valore a mq., del valore totale, gli adeguamenti e correzione della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d’uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l’abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l’assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni;

**i.** nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.



I. 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.

### Risposta al quesito 1

#### Controlli eseguiti

##### a. Individuazione beni e formazione lotti di vendita

Gli immobili oggetto della presente esecuzione sono stati sottoposti a verifica tramite visure catastali per soggetto presso l'Agenzia del territorio di Siracusa.

Dalle visure catastali risulta che il

Foglio 1922

Particella 2902

del seguente bene immobile pignorato ubicato in tenere di Pachino (Sr) in via Michele Mallia n. 21 così censito

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Area
15	2902	A/4	3	m <sup>2</sup> 139



#### **b. Identificazione degli immobili**

L'immobile è ubicato in tenere di Pachino a circa 500 m dal centro, zona B1. Trattasi di quartiere modesto, ma comunque nelle adiacenze sono presenti i normali servizi quali farmacie, locali, negozi ecc. Durante le operazioni peritali, si è potuta riscontrare la rispondenza dei dati catastali con la situazione di fatto. Trattasi di civile abitazione con ingresso da Via M. Mallia n 21 angolo Via La Marmora, strutturato in Piano T e 1^Piano, coordinate GPS Latitudine 36 °71'65'' Longitudine 15 °08'53''. L'immobile confina con abitazione di proprietà \_\_\_\_\_ e con Via La Marmora ( foto 1-4).

Trattasi di abitazione in muratura distinta in Piano T e 1^ Piano di m<sup>2</sup> 139. Sono presenti al piano terra : ingresso, n.1 servizio igienico e cucina soggiorno con N.3 finestre in alluminio , un termocamino che assicura il riscaldamento tramite termosifoni in tutti i locali ( foto 5-7). Al 1^piano il cui accesso è consentito tramite scala in marmo ( foto 8) , sono presenti: n 2 camere da letto, n1 servizio igienico( foto 9-11) . Altezza locali m. 2.80. Al piano T e al 1^ piano sono presenti un condizionatore a pompa di calore. Sul terrazzo (foto12) (h m 2.10) è presente un casotto con copertura in amianto.

#### **c. Verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio**

Da accertamenti effettuati presso l'UTC di Pachino risulta una Concessione per esecuzione opere N. 234/77 ( pratica N.5535 del 1977) in seguito a richiesta effettuata da parte di \_\_\_\_\_ (pratica N. 4) per il primo piano e antecedente esiste una Licenza di costruzione n. 299/1959 per il piano terra . Non esiste certificato di abitabilità.

#### **d. Verifica della proprietà**

I signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per ½ in \_\_\_\_\_ Nota il \_\_\_\_\_ il 01/04/1980 del bene immobile pignorato. Tale bene è agli stessi pervenuto, giusta atto di compravendita ai rogiti del Dott. Ettore Maltese Rep.33280 trascritto presso la Conservatoria RRII di Siracusa in data 18/01/2005 ai nn.1330/854 da potere di \_\_\_\_\_ A detta proprietaria l'immobile in oggetto è pervenuto in parte con atto di donazione ai rogiti del Dott Barone Notaio in Pachino del 14/02/1964 trascritto presso la Conservatoria RRII di Siracusa in data 26/02/1964 ai nn. 5534/4992 e in parte con atto di donazione del Notaio Paolo Gennaro da Toronto del 18/09/1973 depositato presso lo studio del Notaio Barone da Pachino il 22/01/1974 e trascritto presso la Conservatoria RRII di Siracusa in data 13/02/1974 ai nn. 4344/3704



**e. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Sul bene gravano le seguenti formalità:

- Trascrizione ai nn.18333/13266 del 04/12/2015 derivante da atto esecutivo verbale di pignoramento immobili
- Iscrizione ai nn.1331/294 del 18/01/2005 derivante da ipoteca volontaria concessa a mero garanzia di mutuo.

**f. Attestazione di prestazione energetica**

Classe energetica F ( vedasi allegatoB )

**g.Valutazione del bene, metodologia di stima adottata**

Per la stima degli immobili si è ritenuto opportuno ricorrere agli aspetti economici, in particolare al probabile *Valore di mercato*.

Per *Valore di mercato* si intende la quantità di moneta scambiabile con un dato bene, tenendo conto delle condizioni oggettive del mercato su cui insiste il bene, nonché ovviamente, delle condizioni soggettive in cui si trova il bene stesso.

Per ogni unità immobiliare, sono stati ricavati i valori medi di mercato (fonte: Agenzia del Territorio, osservatorio delle quotazioni immobiliari,) moltiplicando il valore medio unitario al metro quadro per le rispettive superfici lorde.

Per quanto riguarda le fonti delle informazioni utilizzate per la stima il sottoscritto ha consultato inoltre tecnici e periti che operano in campo immobiliare nel Comune di Pachino, per verificare quanto riscontrato dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio.

In particolare, si sono rilevati i valori medi di mercato per le unità abitative, nella provincia di Siracusa, nel territorio di Pachino. I valori sono stati considerati nella media e successivamente sono stati applicati una serie di coefficienti correttivi che tengano conto di:



- a - Stato d'uso e manutenzione;
- b - Stato del possesso;
- c - Vincoli ed oneri giuridici;
- d - Abbattimento forfettario per differenza tributi calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali;
- e - Assenza garanzie per vizi occulti e spese condominiali insolute;
- f - Bonifica da eventuali rifiuti nocivi.

Moltiplicando infine i valori medi di mercato per i coefficienti correttivi si è risaliti al valore di stima di ogni singola unità immobiliare.

Per ciascuna unità immobiliare è stato redatto un fascicolo a sé stante. Pertanto alla luce di tutte le sopra esposte considerazioni, da tutti gli accertamenti effettuati e da un conteggio metrico estimativo di verifica, il sottoscritto ha impostato una stima, di seguito riportata, in base alla quale è stato determinato il più probabile valore di mercato dell'immobile



			Coeff correttivi								
Identificativo	Superf	Prezzo	a	b	c	d	e	f	Tot	Valore	
		/mq								stimato	
<b>Foglio 15</b> <b>particella</b> <b>2902</b>	<b>Vani 8</b> <b>Mq</b> <b>139</b>	<b>€ 850</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>€118.150</b>	

Per quanto sopra, si ritiene di aver risposto in modo esauriente in espletamento dell'onorevole incarico ricevuto.

Siracusa, li 14 gennaio 2017

CTU Dr. Agr. Salvatore Lombardo


