

Tribunale di Siracusa

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo G.E.

Oggetto: Esecuzione immobiliare, procedura R.G.n°488/2011 promossa da Unicredit Credit Management Bank S.p.A /

Premessa

Con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.Mangano , 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. Successivamente , veniva dato comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali fissate in data 22/11/2012 tramite lettere A/R , mai recapitata dall'esecutata Sig.ra. Successivamente, veniva inoltrato un altro avviso A/R fissando le operazioni in data 10/07/2013. Poiché nemmeno il secondo avviso veniva recapitato dall'esecutata, è stato nominato custode dei beni pignorati l'Avv.Sergio Leone. In data 28 maggio 2014 sono iniziate le operazioni peritali in presenza oltre dello scrivente , del custode Avv.Sergio Leone ,dell'Ufficiale Giudiziario Sig.Vincenzo Inturri. L'accesso all'immobile è stato effettuato tramite l'azione forzata a cura del fabbro Sig.Gianni Franco.

Pertanto dopo aver eseguito idonea rilevazione metrica e un dettagliato rilievo fotografico e dopo aver assunto le informazioni necessarie presso l'Ufficio Tecnico Sezione Urbanistica del Comune di Lentini, l'Agenzia del Territorio di Siracusa, il

sottoscritto, avendo a disposizione tutti gli elementi utili allo svolgimento dell'incarico ricevuto redige la presente relazione tecnica in risposta ai seguenti quesiti:

QUESITO 1. 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.

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.

Dall'esame risulta che gli immobili pignorati risultano intestati al Sig nato a Lentini, coniuge di nata a Lentini il.

Abitazione sita in Lentini (Sr) Via Monte Nero n 62-64 al piano T e 1-2^ P censiti al NCEU foglio 78 particella 605 sub1, con lastrico solare al 3^P censito come sub 2

foglio	particella	sub	Categ	classe	vani
78	605	1-2	A/4	2	5

b.Verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio

Da accertamenti effettuati presso l'UTC Comune di Lentini, risulta esser presente solamente nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciata il 10 /12/1963 pratica n 376 e successivamente nulla osta per esecuzione lavori edili per la sopraelevazione rilasciata il 01/06/1968. Non sono presenti concessione edilizia né abitabilità.

c.Identificazione degli immobili

Durante le operazioni peritali, si è potuta riscontrare la rispondenza dei dati catastali con la situazione di fatto.

d.Verifica della proprietà

L'immobile risulta di proprietà dinata a Lentini il quota 1/2 e..... nata a Lentini il quota 1/2.

Risposta al quesito 2:

Relazione di stima- 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 Lentini, 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 Lentini. 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 €/mq	a	b	c	d	e	f	Tot	Valore stimato	
Foglio 78 particella 605 abitazione	m² 141	€ 700	1	€ 98.700							

Totale valore dei beni : € **98.700,00**

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

Siracusa, li 01 agosto 2014

CTU Dr Salvatore Lombardo

