

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 103/2012 REG. ESEC. IMM.

PROMOSSA DA SOCIETA' BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA

CONTRO' +1

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**PREMESSA**

Nella procedura Esecutiva promossa dalla BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA contro +1, iscritta al n. 103/2012 del Registro delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Siracusa, il Giudice della Esecuzione Dott.ssa Cultrera, ha nominato CTU la sottoscritta Arch. Maria Concetta Vaccaro, con studio in Augusta Piazza Duomo n.13, conferendogli, nell'udienza del 27/09/2012, il mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

- a) Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione;
- b) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità, in caso di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici tecnici comunali competenti; inoltre all'acquisizione della certificazione urbanistica;
- c) All'identificazione dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U., in relazione alla legge 1248/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponga ove mancante; provveda in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, 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.

3.6.2013  
M. C. VACCARO

REDIGA quindi, in fascicoli separati, e limitatamente ai soli beni pignorati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando in ciascuna di tali relazioni:

- a) Esatta indicazione e individuazione del bene
- b) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- c) 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 e verifichi la data della 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 indicazioni non esaustive sul punto sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso, non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei su indicati elementi;
- d) Vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati regolarizzati dalla procedura, indicando, in questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare e in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza di oneri e vincoli
- 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 n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;;
- f) Descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.
- g) Eventuali dotazioni condominiali e competenze;
- h) Valutazioni complessive dei beni, indicando distintamente in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazione utilizzate per la stima, esponendo

pio in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale, esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzioni, lo stato del possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossivi o nocivi; il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica di eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciate interamente all'acquirente;

- i) Nel caso della quota condivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura.

Dopo aver prestato il giuramento di rito nella suddetta udienza del 15/11/2012, ho preavvisato le parti a mezzo lettera raccomandata, fissando per l'inizio delle operazioni di sopralluogo il 21 gennaio 2013.

La sottoscritta, si è recata per il giorno stabilito sui luoghi oggetto di pignoramento, dove era presente il Sig. \_\_\_\_\_ che permesso l'accesso agli immobili, affinché si potesse espletare il mandato ricevuto.

Al fine di una maggiore chiarezza nell'esposizione si è divisa la relazione in quattro parti, trattando:

- Individuazione dei beni pignorati

- Descrizione dei beni pignorati oggetto di stima
- Valutazione dei beni
- Conclusioni:

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Dall'atto di pignoramento immobiliare risultano assoggettati ad esecuzione i seguente immobili:

#### PROPRIETA' INDIVISA IN QUOTE UGUALI AI DUE DEBITORI

- 1- Comune di Francofonte, fabbricato sito in Vico Merenda n.6, censito in catasto al Fg. 57 mappali graffati part.IIa 304 sub 2; part.IIa 51414 sub 2 e 5143 sub 2; di proprietà indivisa quota  $\frac{1}{2}$  e quota  $\frac{1}{2}$

#### PROPRIETA DI

1. Comune di Francofonte, fabbricato sito in Via Galileo Galilei n.29 , censito in catasto al Fg. 26 part.IIa 484 sub 1; proprietario per 1/9
2. Terreno in agro di Francofonte esteso are 2,60 censito al N.C.T. al Fg. 26 part.IIa 339; proprietario per 2/27°

- 1- LOTTO 1 Comune di Francofonte, fabbricato sito in Vico Merenda n.6, censito in catasto al Fg. 57 mappali graffati part.IIa 304 sub 2; part.IIa 51414 sub 2 e 5143 sub 2; di proprietà indivisa quota  $\frac{1}{2}$  e quota  $\frac{1}{2}$

#### DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile posto nel centro storico del Comune di Francofonte , vico Merenda n.6 .

Si tratta di edificio per civile abitazione posto su tre elevazioni .

Nel piano primo vi sono tre vani più accessori, al piano secondo cucina e veranda aggettante su via Mastarura e infine un ripostiglio e una terrazza; Una porzione di terrazza è coperta con una struttura precaria ed è utilizzata con ripostiglio. I due livelli sono collegati mediante scala interna

La costruzione è stata eseguita in muratura, e all'esterno si presenta allo stato grezzo. L'edificio ha bisogno di interventi di manutenzione straordinaria.

E' allegato alla presente relazione copia della planimetria catastale, che corrisponde con l'esistente, e rilievo fotografico.

#### **Situazione al al N.C.E.U**

La Visura storica relativa all'immobile in oggetto allegata alla presente da i seguenti valori catastali foglio 57 part.IIa 304 sub 2 cat. A/3 classe 3 Consistenza 7 vani rendita 614,58. La part.IIa 57 è graffiata con la 5141 sub 2 e con la 5143 sub 3

#### **Situazione urbanistica**

L'immobile risulta essere stato realizzato negli anni 50-60. Da un esame presso l'ufficio tecnico Comunale di Francofonte non si è riusciti a trovare nessun certificato di abitabilità

All'interno, a seguito del sopralluogo, risulta evidente che negli ultimi anni non sono stati eseguiti lavori di manutenzione ordinaria.

#### **Stato di possesso del bene**

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta non abitato essendosi trasferiti per motivi di lavoro in altro domicilio.

2- LOTTO 2 - Comune di Francofonte, fabbricato sito in Via Galileo Galilei n.29

censito in catasto al Fg. 26 part.IIa 484 sub 1; proprietario per 1/9

## DESCRIZIONE

Trattasi di un locale posto a piano terra di un edificio a più elevazioni, adibito a garage. L'ingresso è su via Galileo Galilei n. 29.

Situazione al N.C.E.U

La particella al foglio 26 91 part.lla 484 sub 1 cat. C/6 classe 1 Consistenza 36 mq rendita 100,40 (si allega visura storica rilasciata il 22/01/2013)

Stato di possesso del bene

Il possesso del garage è della Signora

Proprietaria per 6/9

3 - LOTTO 3 Terreno in agro di Francofonte esteso are 2,60 censito al N.C.T. al Fg. 26 part.lla 339; proprietario per 2/27

## DESCRIZIONE

Trattasi di una piccola porzione di terreno estesa 260 mq posta vicino al centro abitato sull'alveo di un torrente. Dal Certificato Urbanistico ricade in zona "E" Agricola.

Su detta particella insiste un Vincolo Ambientale (Legge Galasso)

## VALUTAZIONE DEI BENI

L'aspetto economico da accertare nel caso in esame si identifica con il valore venale degli immobili, ossia con la quantità di moneta scambiabile con quei beni.

Il metodo di stima più adatto, cioè il procedimento logico seguito per esprimere un giudizio estimativo quanto più oggettivo possibile, è quello analogico-comparativo.

Tale metodo la cui validità è riconosciuta dalla moderna dottrina estimativa, consiste nell'eseguire un discreto e riservato accertamento del mercato immobiliare della zona in esame, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe sufficientemente vicine a quelle dell'immobile da valutare, nel costruire quindi una scala di opportuni valori unitari e nell'inserire gli immobili nelle diverse scale comparative dei valori unitari.

Si sono esclusi i valori eccezionali e ci si è basati su un mercato in condizioni ordinarie, pur tenendo conto delle peculiari caratteristiche della casa.

Come parametro tipico della zona in esame è stato considerato il mq lordo dell'immobile.

Applicando rigorosamente tale metodo si è fissato un valore unitario per la casa di 550 euro/mq e di 450 euro a mq per il locale adibito a garage.

Effettuando i calcoli si ottiene :

lotto 1 - Comune di Francofonte, fabbricato sito in Vico Merenda n.6, censito in catasto al Fg. 57 mappali graffiati part.IIa 304 sub 2; part.IIa 51414 sub 2 e 5143 sub 2; di proprietà indivisa quota  $\frac{1}{2}$  e quota  $\frac{1}{2}$

superficie coperta euro/mq 500,00 x mq 130,00 = euro 65.000,00

lastrico solare euro/mq 300,00 x mq 36,00 = euro 10.800,00

(si arrotonda) Totale euro 75.500,00 (settantacinquemilacinquecento/00)

lotto 2 - Comune di Francofonte, fabbricato sito in Via Galileo Galilei n.29 , censito in catasto al Fg. 26 part.IIa 484 sub 1; proprietario per 1/9

euro/mq 450,00 x 36,00 = euro 16.200,00

Totale euro 16.200,00 (sedecimiladuecentoeuro/00)

lotto 3 Terreno in agro di Francofonte esteso are 2,60 censito al N.C.T. al Fg. 26 part.IIa 339; proprietario per 2/27

euro/mq 10,00 x 260,00 = euro 2600,00

Totale euro 2.600,00 (duemilaseicento/00)

## CONCLUSIONI

In conclusione il valore dei beni pignorati è il seguente :

Avendo espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto si rassegna la presente

relazione alla quale restano allegati:

- verbale di sopralluogo;

- copia della planimetria catastale degli immobili stimati;

- visura storica

- documentazione fotografica;

- specifica delle spese ed onorario.

Augusta 14/03/2013

Il CTU Arch. Marija Concetta Vaccaro

*Marija Concetta Vaccaro*

