

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Sezione Esecuzioni Imm.
P.Es. n. 402/2013+ 89/2014

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott.ssa Salamone
C.T.U. : Arch. J. Quattropani Cristina

Monte dei Paschi di Siena S.P.A, Toscano
S.P.A., Fasas srl.
(attore + intervenuti)

CONTRO

██████████ e
██████████ (convenuti)

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA:

PROCEDURA DI CONTENZIOSO N. R.Gen. 402/2013 + proc. N.89/2014 (riunione del 19/06/14)

GIUDICE RELATORE: Dott. ssa Salamone

PROMOSSA DA:

- 1- Monte dei Paschi di Siena S.P.A;
- 2- Toscano S.p.A.;
- 3- Fasas srl

PROCURATORI LEGALI:

- 1- Avv. Maria Genovese, Studio Legale sito in Siracusa, Via Augusta n.52/D,
- 2- Avv. Ass. Giovanni Cannata e Gianbattista Lo Pinzino, Studio Legale sito in Via Vittorio Emanuele n.31, Nicosia (EN);
- 3- Avv. Giovacchino Scollo Abeti, studio legale in Via Nazionale, 282/b, Modica

CONTRO: ██████████

C.T.U. : Dott. Arch. JR Quattropani Cristina, Via Grimaldi N. 94, 96010 - Priolo Gargallo (SR)

Premessa

Con ordinanza del 09/01/2014, la sottoscritta Arch. J. Quattropani Cristina, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa e all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale è stata convocata a presenziare all'udienza del 10/04/2014 per la sottoscrizione del verbale di conferimento d'incarico di stima del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Salamone, relativamente alla Procedura Esecutiva n.402/2013 (All. 1).

In data **19/06/2014** Il Giudice dell'esecuzione, esaminati gli atti della **procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al n. 89/2014**, promossa dalla "Fajas srl", in persona del suo Amm. re legale rappresentante pro-tempore Sig. [REDACTED] contro il legale rappresentante pro-tempore della "Bellofiore Ceramiche s.a.s. di [REDACTED]" e la Sig.ra Sig.ra [REDACTED] (nata a Messina il 05/06/1961), **ha ordinato la riunione della procedura iscritta al n.89/14 alla procedura iscritta al n.402/2013.**

La riunione di cui sopra, ha avuto come effetto l'estensione del mandato conferito allo scrivente C.T.U. in relazione agli immobili indicati e pignorati dalla "Fajas srl". (All.1)

La controversia

P.es n.402/13

- In data 05/12/2007, Presso lo Studio Del Notaio [REDACTED] in Floridia, i Signori [REDACTED] nato a Siracusa il 13/06/1951 C.F. [REDACTED] coniuge, nata a Messina il 05/06/1961 C.F. [REDACTED] (da ora convenuti), hanno contratto mutuo, racc.n. 5997, rep. n. 11150, registrato a Siracusa il 07/12/2007 al n. 7371 serie 1T;
- In forza del contratto di mutuo predetto risulta iscritta ipoteca volontaria in favore della Banca monte dei paschi di Siena, sugli immobili come meglio descritti al punto 1;
- In data 28/06/2013 è stato notificato ai Soggetti esegutati atto di Precetto, intimando ai debitori il pagamento entro dieci giorni dalla stessa, di € 390.059,63, oltre spese, interessi, compensi di precetto, spese di notifica e successive occorrendo;
- In forza dell'atto di precetto è stato eseguito il pignoramento immobiliare notificato ai soggetti convenuti rispettivamente il 09/09/2013 e il 06/09/2013;
- In data 04/09/2013 viene presentata al G.E. istanza di vendita per la procedura oggetto della presente.

P.es n.89/14

- In data 13/02/2014 è stato notificato atto di precetto (sulla base del decreto ingiuntivo n.1054 del 18/10/2013 del Tribunale di Siracusa) alla [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante pro tempore e alla Sig.ra [REDACTED] per il pagamento in solido di € 17.121,49, oltre interessi moratori;
- In data 06/03/2014 sono stati pignorati gli immobili, ed i relativi frutti, descritti al punto 1, appartenenti ai debitori di cui sopra;
- In data 03/06/2014 è stata depositata istanza di vendita del compendio pignorato;
- In data 13/06/2014 è stata richiesta la riunione del procedimento con quello portante il n.402/2013 RGE.

PROVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti, a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali

La perizia

Le attività svolte

Per il corretto espletamento dell'incarico sono state condotte le attività necessarie per le indagini tecniche richieste, nel corso delle quali è stata formata o acquisita la seguente documentazione che integra, in allegato, la presente relazione e le relazioni di stima riferibili ai singoli lotti di vendita:

- a) Studio delle produzioni legali;
- b) Sopralluogo con rilevamento geometrico e fotografico degli immobili;
- c) Acquisizione documentazione catastale e ipotecaria reperita presso gli uffici amministrativi di competenza;
- d) Richiesta di documentazione urbanistica;
- e) Richiesta copia degli atti notarili;
- f) Comunicazioni con le parti;
- g) Richiesta di proroga del termine di deposito della relazione peritale (All.4);
- h) Stesura della Relazione Peritale e delle Perizie di Stima riferibili ai singoli lotti di vendita.

Nel prosieguo, quindi, si riferirà per punti sugli accertamenti effettuati in stretto riferimento ai quesiti come formulati dal G.E., che si riportano evidenziati in grigio all'apertura della trattazione dei singoli punti.

Il Sopralluogo

1 sopralluogo In data 29/04/2014, il perito ha comunicato alle parti procedenti (a mezzo pec) e alle parti esegutate (a mezzo raccomandata A/R n.14942524606-6), la data d'inizio delle operazioni peritali relative alla procedura esecutiva n. 402/2013, fissando come data di sopralluogo dei beni esegutati il giorno 5/05/2014 (Al2). Nella data fissata, alle ore 15:30 (previa comunicazione di posticipo d'orario alle parti), in presenza del sig. [REDACTED] (soggetto esegutato) hanno avuto inizio le operazioni di ricognizione dei locali siti al piano terra e al piano primo dell'Immobile di Via Pentapoli- P.zza Di Mauro. Sono state eseguite accurati rilevamenti atti ad accertare sia la consistenza geometrica, la disposizione dei vari ambienti nonché saggiare la qualità e lo stato di manutenzione degli stessi. A supporto dell'operato svolto sono stati effettuati degli scatti fotografici e presi appunti su separati fogli. Alle ore 19:00 il verbale viene sospeso rimandandone il proseguio per il giorno 13/05/2014 alle ore 10:00. Nella data e all'ora fissata sono state riprese le operazioni ricognitive che hanno interessato il piano secondo dell'Unità edilizia di Via Pentapoli- P.zza Di Mauro, in presenza oltre che del Sig.r [REDACTED] anche della Sig.ra [REDACTED] (secondo soggetto esegutato). Il verbale, posto al vaglia degli attori intervenuti viene chiuso e sottoscritto alle ore 11:38 (All.3).

2 sopralluogo In data 03/07/2014, in seno a riunione di procedura esecutiva con la procedura iscritta al n. 89/14, la scrivente ha comunicato alle parti procedenti (a mezzo pec) ed alle parti esegutate (a mezzo raccomandata A/R n.14000031511384), l'estensione del mandato ai beni oggetto della procedura riunita e la fissazione di un nuovo sopralluogo per tali beni per il giorno 09/07/2014 alle ore 15:00 (All.). Nella data ed all'ora fissata, in presenza del Sig. [REDACTED] sono state svolte le operazioni di ricognizione, con le stesse modalità del primo sopralluogo, sui beni di via S.M. delle Battaglie e C.da Ex Feudo. Anche in questa occasione è stato predisposto il relativo verbale di

sopralluogo che posto al vaglia del soggetto presente alle operazioni è stato sottoscritto e chiuso alle ore 19:45 (All.3)

Acquisizione documentazione

Data la riunione di procedura avvenuta in una fase già avanzata delle operazioni peritali, l'acquisizione della documentazione relativa a tutti i cespiti è avvenuta in fasi differenti. Tale ricerca ha interessato:

- Acquisizione di atti notarili;
- Acquisizione di Visure catastali, planimetrie catastali ed estratti di mappa;
- Acquisizione di documentazione urbanistica;
- Acquisizione di documentazione ipocatastale.

Risposta al quesito 1

1.a) L'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati all'U.T.E;

1.b) Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità o abitabilità, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti; provveda inoltre all'acquisizione della certificazione urbanistica

1.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 predisporla ove mancante; provveda in caso di difformità, alla sua correzione o redazione;

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

Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

Si premette che, dall'esame complessivo della documentazione agli atti non sono state riscontrate particolari discrasie nella individuazione dei beni pignorati, salvo alcune irregolarità rilevate in fase di sopralluogo, come meglio descritte di seguito.

Ai fini della vendita sono stati pertanto individuati i seguenti lotti di vendita:

LOTTO N. 1

Villetta isolata con terreno di pertinenza, sita in territorio comunale di Priolo Gargallo, c.da Ex Feudo, via Gramsci s.n.c. di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2 (in regime di comunione di beni).

- Entrambi gli appartamenti, realizzati in assenza di dovuto e necessario parere, sono occupati, a titolo gratuito, da parenti diretti dei proprietari;
Ciò premesso e come meglio specificato nella relazione di stima relativa al lotto in esame si certifica che **Punità immobiliare risulta non conforme sia catastalmente, che urbanisticamente.** I costi legati alla loro regolarizzazione saranno dettagliati nell'apposita relazione di stima.

LOTTO N.5

Il lotto di vendita n. 5 è una Unità Immobiliare posta al piano secondo dell'immobile con accesso dalla P.zza Di Mauro al civico n.1 di proprietà dei dei Sig.ri [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2 (in regime di comunione di beni) ed identificata all' Agenzia del Territorio come segue:

SEZIONE	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEG.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
N.C.E.U.	Priolo G.	5	1037	3	A/2	1	7,5 vani	€ 561,65

Anche per questo bene gli accertamenti urbanistici hanno evidenziato delle leggere difformità rispetto al progetto approvato, le quali saranno trattate nella relazione di stima riferita al Lotto di vendita in esame.

E' doveroso precisare che: essendo le Unità Immobiliari descritte ed analizzate nelle relazioni di stima dei lotti n. 3-4-5, parte di un' unica Unità Edilizia, la regolarizzazione degli abusi riscontrati attraverso l'operato del C.T.U. dovranno essere regolarizzati presentando un'unica pratica edilizia cointestata (sottoscritta da tutti i proprietari delle singole U.I.), i costi ad essa necessari saranno conteggiati riferendosi a detta pratica.

I costi per la effettuare la regolarizzazione urbanistica dei beni, come di seguito elencati, saranno trattati nei singoli lotti in funzione della singola quota spettante all'Unità Immobiliare.

Costi regolarizzazione urbanistica Lotti n.3-4-5

- Sanzione pecuniaria	€ 2.064,00
- Oneri di trascrizione	€ 262,00
- Marche da bollo circa	€ 32,00
- Diritti di segreteria	€ 25,00
- Tassa d'istruzione progetti	€ 500,00
- Parere Igienico-sanitario	€ 140,00
- Pratica edilizia di accertamento di conformità ad opera di tecnico abilitato	€1.500,00
Sommano	€4.523,00

LOTTO N.6

Trattasi di unità immobiliare destinata a garage, posto al piano terra dell'immobile [redacted] nale di Priolo Gargallo, via S.M. delle Battaglie al civico n. 32. Di proprietà della Sig.ra [redacted] nata a [redacted] per la quota di 1000/1000 in regime di comunione di beni.

Il bene è identificato all' Agenzia del Territorio come segue:

SEZIONE	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEG.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
N.C.E.U.	Priolo G.	5	403	1	C/6	1	11 mq	€ 10,79

Anche per il bene in esame saranno trattati i dovuti approfondimenti nella relazione di stima riferita al lotto n.6

Risposta al quesito 2

REDIGA quindi, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

Per le risposte al quesito n. 2 si vedano le Relazioni di stima relative ai singoli lotti di vendita come precedentemente individuati.

Conclusioni

Sulla base delle relazioni di stima esaminate per ogni lotto di vendita è possibile stilare un resoconto delle somme da esse scaturite, relative alla vendita dei beni pignorati, già epurati dei costi necessari alla loro regolarizzazione:

LOTTO N.°	TIPO DI BENE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	VALORE D'ASTA
Lotto n.1	Villetta	f.2 p.la222	€ 152.172,00
Lotto n.2	Basso Comm.le	f.5 p..la1030 sub 6/f 5 p.la 1037 sub1*	€ 116.400,00
Lotto n.3	Garage/Parcheggio	f.5 p..la1030 sub 6/f 5 p.la 1037 sub1*	€ 128.830,00
Lotto n.4	Appartamento	f.5 p.la 1030 sub 2	€ 172.000,00
Lotto n.5	Appartamento	f.5 p.la 1030 sub 3	€ 158.000,00
Lotto n.6	Garage	f.5 p.la 403 sub 1	€ 4.350,00

* I riferimenti catastali dei beni evidenziati, ai fini della vendita, devono essere regolarizzati.

La sottoscritta relazione peritale, costituita da n. 6 facciate, comprensiva degli allegati e di n. 6 Stime peritali per ogni lotto di vendita, viene depositata in cancelleria in copia cartacea oltre all'originale e corredata di copia su supporto digitale.

Allegati:

- Allegato n. 1. Verbale di conferimento d'incarico;
- Allegato n. 2. Comunicazioni alle parti;
- Allegato n. 3. Verbali di sopralluogo;
- Allegato n. 4. Rinvio deposito procedura;
- Allegato n. 5. Richiesta documentazione urbanistica.

Priolo Gargallo li 16/09/2014



(Arch.j. Quattropani Cristina)