
TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Catania Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 172/2015 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Consistenza	3
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli	6
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti	8

INCARICO

In data 29/10/2015, il sottoscritto Ing. Catania Andrea, con studio in Via Dei Mille 141B - 96017 - Noto (SR), email ing.catania@libero.it, PEC andrea.catania@ordineingegnerisiracusa.it, Tel. 320 7629795, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/11/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Salamone Chiara presso il Tribunale di Siracusa.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pachino (SR) - Via Municipio n.79 (Coord. Geografiche: Lat: 36.718441° Lon: 15.091816°)

DESCRIZIONE

Appartamento unifamiliare posto su due livelli più terrazza. Il piano terra è destinato alla zona giorno mentre al piano primo si trova la zona notte. Al piano terrazza è ubicato anche un locale lavanderia.

Non ascensorato e privo di parcheggio privato.

Sito in via Municipio angolo via Solferino. Accesso da Via Municipio n.79.

Di recente ristrutturazione.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Zona giorno	40,74 mq	50,88 mq	1,00	50,88 mq	3,33 m	Terra

Zona notte	37,35 mq	48,01 mq	1,00	48,01 mq	2,44 m	Primo
Balcone	9,46 mq	9,46 mq	0,25	2,37 mq	0,00 m	Primo
Terrazza	41,31 mq	41,31 mq	0,10	4,13 mq	0,00 m	Secondo
Locale lavanderia	3,36 mq	4,60 mq	0,15	0,69 mq	2,16 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				106,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile si sviluppa su due piani più terrazza.

Al piano terra, la zona giorno è composta da una zona ingresso dalla quale si diparte la scala per il piano superiore, una zona soggiorno ed una cucina pranzo. In fondo all'ingresso è collocato il bagno, disimpegnato dalla zona giorno. Detto wc è proporzionato con le superfici dell'appartamento e non possiede aperture verso l'esterno se non la presenza di un pozzo luce. Per ragioni igienico sanitarie sarebbe necessaria l'istallazione di un estrattore d'aria per il ricambio forzato dell'aria.

Al piano superiore la zona notte conta due camere da letto, entrambi comunicanti con un balcone unico, ed un locale nel quale originariamente era installato un servizio igienico.

Il locale terrazza, accessibile direttamente dal piano primo, è ampio. Nello stesso piano è stato realizzato un locale lavanderia in muratura e copertura in coibentato (lamiera grecata isolata).

Ho valutato il locale lavanderia con un coefficiente leggermente superiore a quello della terrazza ma inferiore a quello di un locale regolarmente edificato per tenere conto della non conformità urbanistica di tale locale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini dell'individuazione catastale del bene, ho ricercato la particella al catasto fabbricati ottenendo la visura (p.lla 2109). Successivamente per la collocazione in mappa ho cercato la stessa particella al catasto terreni senza alcun risultato. Infatti, richiedendo l'intero foglio 10 del Comune di Pachino ho trovato, in corrispondenza della particella che per confini corrispondeva a quella oggetto della procedura esecutiva, un numero differente (p.lla 1623) da quello riportato nell'atto di pignoramento.

Ho dunque verificato, tramite vie e particelle confinanti che la particella 1623 corrispondesse, come posizione in mappa, alla descrizione della 2109 riportata nell'atto di vendita rogato in Pachino il 17.07.2008 Rep.1944 e Racc.1501.

Effettuando la segnalazione d'errore presso gli uffici catastali hanno corretto l'identificativo.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1623		1	A4	4	6 vani		247,9	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Dopo aver effettuato la richiesta della documentazione catastale presso gli uffici dell'agenzia delle entrate di Siracusa ed aver operato la segnalazione d'errore, come descritto al precedente paragrafo, ho richiesto la planimetria catastale. La richiesta non ha sortito alcun frutto probabilmente perché inesistente. Sarà dunque onere dell'acquirente depositare il DOCFA per la planimetria catastale. La presentazione del DOCFA dovrà anche correggere la toponomastica. Infatti, va corretto anche il numero civico.

La corretta individuazione dell'immobile si è resa possibile grazie alla descrizione dei confini contenuta nell'ultimo atto di vendita ed alla mappa catastale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile presenta due prospetti su pubblica via. Il Prospetto principale, dal quale si ha l'accesso all'immobile, è su via Municipio ed è orientato a Sud-Ovest. Il secondo prospetto su via Solferino è esposto a Sud-Est.

La struttura è mista in muratura e cemento armato. I solai non presentano particolari segni di dissesto e sono in buone condizioni. La copertura, come già descritta è a terrazza praticabile. Quest'ultima non è termicamente coibentata per tale ragione al piano primo sono, talune volte visibili le traccie dei travetti del solaio. La pavimentazione della copertura è stata manutenzionata con l'applicazione di prodotti impermeabilizzanti applicati direttamente sulla pavimentazione in marmette di cemento.

Dalle apparenti condizioni della pavimentazione sarebbe auspicabile un intervento manutentivo più massivo, ad esempio con la sostituzione della pavimentazione e rifacimento dello strato impermeabilizzante.

Il rivestimento esterno è realizzato con intonaci civili per esterni con inserti in materiali lapidei per i cantonali e le mostre delle aperture.

I rivestimenti interni sono completi e realizzati con intonaco civile per interni. Al piano terra nella zona giorno è stato realizzato un controsoffitto per l'istallazione di corpi illuminanti da incasso. Il wc è rivestito con piastrelle sino alla quota di due metri.

La pavimentazione interna è in grès. Per gli infissi, il portone d'ingresso è in alluminio preverniciato testa di moro. Mentre, finestre e porte-finestre sono in legno ed avvogibili.

L'impianto elettrico è sottotraccia apparentemente rifatto di recente anche se non presente, presso gli uffici comunali, la certificazione di conformità.

L'impianto idrico e fognario sono funzionanti entrambi sottotraccia. Non è presente l'impianto di riscaldamento.

L'immobile non ha ascensore e non ha posto auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Nel giorno del sopralluogo era presente la signora **** Omissis **** quale occupante dell'immobile. Alla richiesta rivolta circa il contratto di affitto, la stessa mi rispondeva che non era in possesso di alcun titolo. Il Sig. **** Omissis **** nella qualità di padre dell'esecutata chiariva che l'occupazione da parte della signora era solo temporanea.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/1989 al 17/07/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ali da Pachino	11/10/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Siracusa	09/11/1989	18699	14807
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Guarino da Pachino	17/07/2008	1944	1501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Siracusa	22/07/2008	17748	12005
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Siracusa il 22/07/2008
Reg. gen. 17749 - Reg. part. 3694
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Siracusa il 22/05/2015
Reg. gen. 6906 - Reg. part. 5318
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono stimati in €.600,00 (€.300,00 per la cancellazione di ciascuna formalità).

Tra le trascrizioni nella relazione notarile vi è anche la seguente:

"Trascrizione nn.18699/14807 del 09.11.1989 nascente da atto di compravendita in Notaio G. Alì da Pachino repertorio n.21342 del 11.10.1989, a favore di **** Omissis ****, ed i coniugi **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, in forza del quale **** Omissis ****, e **** Omissis ****, ognuno per quanto di sua spettanza, vendono ad **** Omissis **** e ai coniugi **** Omissis **** che acquistano, il primo l'usufrutto vitalizio del primo piano e gli altri due la nuda proprietà del piano terra e del primo piano della casa costruita su suolo di metri quadrati quarantadue posta in Pachino nella via Municipio n.79, angolo via Solferino, composta da piano terra e primo piano con sovrastante terrazza e casotto copriscala, per complessivi quattro vani e accessori, confinante con le dette vie, con proprietà **** Omissis **** e con proprietà **** Omissis ****, in catasto alla partita 6669, foglio 10, particella 2109.

La parte venditrice dichiara che i lavori di costruzione sono stati eseguiti giusta licenza n.627/73 rilasciata dal Comune di Pachino.

il signor **** Omissis **** dichiara che lo stesso è vedovo; e che il regime patrimoniale dei coniugi **** Omissis **** è quello della comunione legale dei beni; il signor Vincenzo**** Omissis ****Avolese Giuseppe nato a catania il 11.05.1935## dichiara di essere coniugato e in regime di comunione legale dei beni

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di richiesta formale presso gli uffici comunali di Pachino sono state reperite le seguenti informazioni:

La costruzione è stata edificata con licenza di costruzione n.627/73 intestata alla signora **** Omissis **** con destinazione d'uso civile abitazione.

La recente ristrutturazione, secondo le ricerche presso gli uffici comunali, non è stata oggetto di richiesta secondo le norme urbanistiche.

Lo stato di fatto differisce: per i prospetti solo di un'apertura (attualmente finestra su via Municipio al piano terra) che è stata ridotta in altezza, trasformata dunque da porta-finestra a finestra; in termini di distribuzione interna, al piano terra per l'unificazione delle due camere cucina e camera da letto trasformandole in zona soggiorno-cucina-pranzo (cfr. allegati 5 e 7), al piano Primo l'eliminazione del wc ed al piano terrazza la realizzazione di un locale lavanderia.

Gli abusi sopra indicati sono sanabili ad eccezione della realizzazione del locale lavanderia per il quale se ne valuterà il costo di demolizione.

Non sono stati riscontrati, presso gli uffici comunali, atti relativi all'abitabilità/agibilità relativamente all'immobile in oggetto.

Secondo l'atto di vendita rogato in Notaio Guarino Rep.1944, Racc.1501 è stato redatto "l'attestato di qualificazione energetica" in data 11/07/2008 dall'ing.Giovanni Scaglioni (cfr. allegato n.3).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pachino (SR) - Via Municipio n.79

Appartamento unifamiliare posto su due livelli più terrazza. Il piano terra è destinato alla zona giorno mentre al piano primo si trova la zona notte. Al piano terrazza è ubicato anche un locale lavanderia. Non ascensorato e privo di parcheggio privato. Sito in via Municipio angolo via Solferino. Accesso da Via Municipio n.79. Di recente ristrutturazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1623, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2) Valore di stima del bene: € 76.908,00

La valutazione del valore medio di mercato è sempre un aspetto assai delicato e soggetto a continue variazioni funzioni delle fluttuazioni del mercato immobiliare. Dette fluttuazioni dipendono da parecchie condizioni al contorno. Una di esse è lo stato di saturazione del mercato funzione degli investimenti speculativi operati su tale settore. La valutazione del valore medio di mercato consiste in una indagine presso le agenzie immobiliari locali valutando per singolo immobile il coefficiente correttivo da applicare al prezzo per metro quadrato attraverso alcuni parametri di seguito specificati: 1. Superficie; 2. Finiture; 3. Zona; 4. Piano; 5. Presenza dell'ascensore; 6. Stato di conservazione; 7. Posto auto. Attraverso l'epurazione dei valori anomali, individuati dalla condizione che lo scarto non superi mai la deviazione standard, si ottiene così il valore al metro quadrato. Esso viene poi decurtato dalla probabile percentuale di trattabilità del prezzo e dalla percentuale spettante al mediatore. Si ottiene così una prima valutazione del bene. Per maggiore accuratezza impiego un secondo metodo di stima derivante dall'assegnazione di punteggi ad ogni singolo elemento caratterizzante l'immobile. Per ulteriore garanzia che il valore al metro quadrato sia conforme al corrente mercato ho interrogato gli uffici dell'agenzia del territorio attraverso il servizio GEOPoi ed ho constatato che il valore stimato rientra nel range.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Pachino (SR) - Via Municipio n.79	106,08 mq	725,00 €/mq	€ 76.908,00	100,00	€ 76.908,00
Totale lotto:					€ 76.908,00

Valore di stima: € 76.908,00

Deprezzamento del 6,63 %

Valore finale di stima: € 71.809,00

SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Presentazione DOCFA per la planimetria catastale € 1.000,00;
- Costo di demolizione del locale lavanderia € 1.000,00;
- Costo per la regolarizzazione per gli abusi commessi incluse spese tecniche € 2.500,00;
- Costo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli € 600,00

La percentuale di deprezzamento tiene conto delle spese.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Noto, li 29/03/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Catania Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atti ed ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione urbanistica

- ✓ N° 6 Altri allegati - Comunicazioni
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilevo dello stato di fatto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Geopoi