

**TRIBUNALE di SIRACUSA**  
**-Sezione esecuzioni immobiliari-**

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

CONTRO

**N° 290/2016 R.E.I.**

II GIUDICE: *DOTT. LUCA GURRIERI*

Data udienza: 12 aprile 2017

C.T.U.: *ING. SILVIA CASSAR SCALIA*



## Sommario

1. PREMESSA.....	2
2. RISPOSTE AI QUESITI.....	6
risposta al quesito I: <i>esatta individuazione dei beni componenti il lotto.</i> .....	6
risposta al quesito II: <i>descrizione complessiva e sintetica del bene.</i> .....	8
risposta al quesito III: <i>stato di possesso del bene.</i> .....	9
risposta al quesito IV: <i>vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.</i> .....	9
risposta al quesito V: <i>vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.</i> .....	9
risposta al quesito VI: <i>regolarità edilizia e urbanistica.</i> .....	10
risposta al quesito VII: <i>irregolarità urbanistiche.</i> .....	11
risposta al quesito VIII: <i>attestazione di prestazione energetica.</i> .....	11
risposta al quesito IX: <i>valutazione del lotto.</i> .....	11
risposta al quesito IX. a: <i>calcolo superfici.</i> .....	11
risposta al quesito IX. b: <i>criteri di stima adottati.</i> .....	12
risposta al quesito IX. c: <i>stima del bene.</i> .....	12
risposta al quesito X: <i>quota indivisa.</i> .....	14
risposta al quesito XI: <i>usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie.</i> .....	14
risposta al quesito XII: <i>riepilogo estimativo.</i> .....	14



## TRIBUNALE DI SIRACUSA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da

contro

E

N°

290/2016 R.E.I.

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

## 1. PREMESSA.

Ill.ma dott.ssa Concita Cultrera, Giudice del Tribunale di Siracusa, sezione esecuzioni immobiliari.

Con ordinanza notificata il 27 dicembre 2016, la sottoscritta ing. Silvia Cassar Scalia, con studio in Noto in Via Ruggero Settimo n° 10, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1563, veniva nominata dalla S.V.Ill.ma Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 290/2016, al fine di identificare e valutare i beni pignorati col suddetto procedimento esecutivo, promossa dalla \_\_\_\_\_ con sede in Torino, corso \_\_\_\_\_ (P.I.:

\_\_\_\_\_), in persona del legale rappresentante pro-tempore, \_\_\_\_\_ elettivamente domiciliata in Siracusa via Brenta n° 37, presso l'avv. Emanuele Carta, che la rappresenta e difende unitamente all'avv. Danilo Rosso del foro di Torino (avv.danilorosso@cnfpec.it), contro i signori coniugi:

▪ \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (RG) il \_\_\_\_\_ C.F.:

);



▪ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (C.F.: \_\_\_\_\_)

entrambi residenti in Rosolini,

Il giuramento veniva effettuato in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico.

Dopo aver acquisito documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosolini, la sottoscritta fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 3 marzo 2017, ore 09:30, sui luoghi per cui è causa, comunicandolo alla parte istante a mezzo lettera trasmessa tramite pec ed alla parte debitrice tramite raccomandata A.R.. Operazioni rinviate al 9 marzo 2017 a causa di un gravissimo e prematuro lutto di un familiare dei signori debitori (cfr doc. A lettere di sopralluogo con conferme trasmissione pec e copia raccomandata A.R.).

Nel giorno ed all'ora stabiliti la sottoscritta si recava presso i luoghi oggetto della presente procedura e precisamente a Rosolini in via Guglielmo Marconi n° 14.

Ivi, unitamente al signor \_\_\_\_\_, parte esecutata, la sottoscritta eseguiva una ricognizione dell'immobile oggetto della presente procedura, eseguendo riscontri geometrici, rilievi fotografici e prendendo appunti in separati fogli al fine di poter meglio espletare il mandato de quo.

Le operazioni peritali venivano concluse alle ore 10:15 (cfr doc. B\_verbale di sopralluogo).

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte direttamente in sede di sopralluogo, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei RR. II. e presso l'Ufficio Tecnico, sezione Urbanistica, del Comune di Rosolini, assunti tutti gli elementi



diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla stesura della presente relazione per rispondere a quanto richiesto dal Giudice nel verbale di conferimento di incarico:

- I. *l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;*
- II. *una descrizione complessiva e sintetica dei beni;*
- III. *l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano 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 della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;*
- IV. *l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);*
- V. *l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*  
*eventuale specificazione:*
  - i. *vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
    - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
    - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;
- ii. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
- iscrizioni;
  - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)
  - eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute
  - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
  - eventuali cause in corso.
- VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
- VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;



- VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 D.lgs. 192/2005, salvo in caso di opere interamente abusive e non sanabili e fatta eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;
- IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:
- il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
  - i criteri di stima utilizzati;
  - le fonti di informazione utilizzate per la stima;
  - gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);
  - il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;
- X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
- XI. 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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

## 2. RISPOSTE AI QUESITI.

**risposta al quesito I:** *esatta individuazione dei beni componenti il lotto.*

Trattasi della PIENA PROPRIETÀ dell'immobile sito in Rosolini, via Guglielmo Marconi n° 14, piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al FG. 44, P.LLA 3596, cat. A/G (abitazione di tipo rurale), classe 2, vani 1,5, rendita € 37,96, piano T, in testa a



(proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

Si fa presente che non è stata depositata presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (catasto) nessuna planimetria catastale (cfr allegato 1\_estratto di mappa e visura storica).

A seguire si riporta un'immagine estrapolata da Google earth riproducente la posizione dell'immobile costituente il lotto.



**risposta al quesito II:** *descrizione complessiva e sintetica del bene.*

L'immobile oggetto della presente stima è costituito da una casa terrana costituita da un unico ambiente, avente dimensioni nette pari a ml 5,50 x ml 5,45.

Esso confina a nord-ovest con via Marconi, a nord-est, sud-est e sud-ovest è in aderenza ad altri immobili di proprietà, rispettivamente, di tali \_\_\_\_\_ e si trova a nord della piazza principale del paese, esattamente a circa 300 metri, in zona a prevalente destinazione residenziale con annessi servizi urbanistici.

Il suo organismo strutturale originario, databile alla fine degli anni '30 del secolo scorso, è ad una elevazione fuori terra, presenta struttura portante in muratura e copertura inclinata realizzata con travi e tavolato in legno di pino con soprastante lamiera grecata.

Il fabbricato non presenta caratteristiche di pregio, non mostra segni evidenti di dissesto o di degrado che ne potrebbero pregiudicare la staticità e si trova in buone condizioni di manutenzione.

È dotato di impianto elettrico ed impianto idrico sottotraccia; l'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica comunale, lo smaltimento dei liquami tramite allaccio alla rete fognaria comunale.

L'intonaco esterno è del tipo civile ed è mancante dello strato di finitura, anche quello interno è del tipo civile ed è rifinito a "tonachina".

All'immobile si accede dal civico 14 di via Guglielmo Marconi a mezzo di un'ampia porta carrabile dotata di infisso in lamiera con interposte lastre di vetro oscurate.

Come detto prima si tratta di un unico ambiente dotato di pavimentazione in piastrelle di ceramica ("a tappeto"), all'interno del quale è presente, per quasi tutta la sua superficie,



un soppalco in legno impostato ad un'altezza di ml 3,10.

L'altezza media misurata sopra il soppalco è pari a ml 2,30; al soppalco si accede a mezzo di una scala removibile in legno.

All'interno di tale ambiente è presente una pilozza ed un servizio igienico (vaso con cassetta esterna), quest'ultimo separato dal resto della stanza tramite un tramezzo avente spessore cm 10, privo di porta (cfr allegato 2\_ documentazione fotografica).

**risposta al quesito III:** *stato di possesso del bene.*

Da quanto si è potuto riscontrare durante il sopralluogo e da quanto dichiarato dal signor \_\_\_\_\_, l'immobile è utilizzato come garage dai coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ entrambi parte debitrice.

**risposta al quesito IV:** *vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.*

Per l'immobile non esiste alcuno dei vincoli prospettati nel presente quesito.

**risposta al quesito V:** *vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.*

L'immobile costituente il bene pignorato appartiene ai signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, entrambi parte debitrice.

Alla signora \_\_\_\_\_ è pervenuto, in regime di comunione legale dei beni con il signor \_\_\_\_\_, per atto di vendita del 28/10/2009, Notaio Filippo Morello da Ispica (RG), trascritto a Siracusa il 19/11/2009 ai nn° 25069/17448 da potere dei signori \_\_\_\_\_ ai quali era pervenuto per successione al padre. \_\_\_\_\_ deceduto il 14/07/2009, Ufficio Registro di Noto den. N° 14 vol. 329/9, trascritta a Siracusa il 02/12/2009 ai nn° 26672/18623.

Pervenne al signor \_\_\_\_\_ per atto di vendita del 20/08/1960, Notaio Luca La



Ciura da Rosolini (SR), trascritto a Siracusa il 19/09/1960 al nn° 20459/17056 da potere di \_\_\_\_\_

L'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 25/07/2016, Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 13/10/2016 al nn. 16017/12056 a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Torino, contro i signori \_\_\_\_\_ per l'intero, in regime di comunione legale dei beni (cfr allegato 3\_copia visure Conservatoria dei RR.II.).

**risposta al quesito VI: regolarità edilizia e urbanistica.**

#### REGOLARITÀ URBANISTICA.

L'immobile costituente la seguente procedura esecutiva ricade in zona A (centro storico) del Piano Regolatore Generale del Comune di Rosolini (cfr allegato 4\_stralcio Tav. P5 del P.R.G. di Rosolini): la zona A comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA.

L'immobile costituente il bene pignorato è antecedente al 1942<sup>1</sup>, dentro il perimetro urbano, e pertanto, all'epoca della costruzione, non necessitava di alcuna autorizzazione

<sup>1</sup> La legge 1150 del 1942 è la prima legge urbanistica italiana. La c.d. legge urbanistica generale del 1942 (ancora vigente, pur essendo stata ampiamente emendata e modificata) predispose un'integrale pianificazione dell'intero territorio comunale, da intendersi ripartito in zone funzionali diverse per destinazione d'uso.



o concessione amministrativa edificatoria.

### CERTIFICATO DI ABITABILITÀ.

L'immobile è sprovvisto di Permesso di Agibilità.

#### **risposta al quesito VII:** *irregolarità urbanistiche.*

L'immobile costituente la seguente procedura esecutiva è privo sia di planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (planimetria catastale), sia di quella allegata alla Concessione Edilizia. Pertanto nulla si può asserire in merito ad eventuali irregolarità urbanistiche.

#### **risposta al quesito VIII:** *attestazione di prestazione energetica.*

Poiché l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica, la sottoscritta ha provveduto alla redazione della relativa certificazione energetica.

Dall'analisi della prestazione energetica effettuata sull'involucro edilizio e sui suoi componenti, risulta che il fabbricato appartiene alla classe energetica "G" (cfr. allegato 5\_ Attestato di Prestazione Energetica).

#### **risposta al quesito IX:** *valutazione del lotto.*

##### **risposta al quesito IX. a:** *calcolo superfici.*

La superficie commerciale complessiva del bene pignorato è pari a m<sup>2</sup> 35,00, come appresso indicato:

VANO	mq
	30,25
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	4,69
	<b>SUPERFICIE LORDA 34,94</b>
	<b>TOT. SUP. COMMERCIALE 34,94</b>



**risposta al quesito IX. b: criteri di stima adottati.**

Al fine di pervenire alla stima del valore venale dell'immobile costituente la seguente procedura esecutiva si sono effettuati due tipi di stima: la prima (STIMA A REDDITO) fa riferimento alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto; la seconda (VALORE DI MERCATO) fa riferimento ai prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche e condizioni di manutenzione (indagini effettuate presso agenzie del settore, Osservatorio del Mercato Immobiliare e sul sito internet Immobiliare.it).

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti è stato assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile.

**risposta al quesito IX. c: stima del bene.***STIMA A REDDITO.*

Con questo metodo analitico si intende calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la attualizzazione della rendita posticipata, intendendo con rendita il reddito medio annuo dell'immobile, cioè il reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte e tributi vari. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Rosolini e dintorni per immobili simili, si fissa un canone anticipato di € "X" al netto delle tasse.

Pertanto si avrà € "X" x 12 mesi = € "Y" (reddito lordo annuo = R).

Per cui  $R = R_l - (Q + Imp.)$ , dove:

R = reddito netto medio annuo;

R<sub>l</sub> = reddito lordo annuo;



Q = manutenzione ordinaria e straordinaria (6% di R) e quota di reintegrazione (4% di R);

Imp. = imposte e tributi vari (Irpef, Ici, ecc. = 11% di R);

Da ciò si ottiene:

$$R = "Y" - (Q + \text{Imp.}) = \text{€} "Z"$$

$$V' = R/r = "Z" \div 0,03$$

Dove r è il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il metodo sopra descritto, si fissa il canone anticipato complessivo di € 65,00, al netto delle tasse. Pertanto si avrà "canone anticipato" x 12 mesi = "reddito netto annuo".

Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V' = \text{"reddito netto annuo"} \div \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}$$

canone anticipato	Reddito annuo netto	Tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 65,00	€ 780,00	3,0%	10%
			Valore V'
			€ 23.400,00

VALORE DI MERCATO.

Questo metodo è basato oltre che sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ed analoghe condizioni di manutenzione, anche sull'esperienza e sulla preparazione tecnico-scientifica del consulente estensore, qualità queste ultime che costituiscono il presupposto senza il quale non sussisterebbe il perito capace di discernimento e giudizio obiettivo.

Utilizzando il metodo sopra descritto e tenendo conto di un'indagine di mercato



effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (costruzioni di tipo civile), per ubicazione (zona centrale), per condizioni di stabilità, manutenzione ed epoca di costruzione, il valore di mercato complessivo al m<sup>2</sup> risulta essere di € 480,00. Pertanto si avrà:

	Sup. comm. (mq)	Valore al mq	VALORE V"
IMMOBILE	35,00	€ 480,00	€ 16.800,00

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V", si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile costituente la seguente procedura:

	Valore V'	+	Valore V"	÷	VALORE
IMMOBILE	€ 23.400,00	+	€ 16.800,00	2	€ 20.100,00

Cifra che arrotondata diventa € 20.000,00 (euro ventimila/00).

**risposta al quesito X:** *quota indivisa.*

Nel caso in esame non ci sono quote indivise, in quanto l'immobile in oggetto è da valutare nella piena proprietà e nell'interezza.

**risposta al quesito XI:** *usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie.*

L'immobile oggetto del presente pignoramento è da valutare nella loro piena proprietà.

**risposta al quesito XII:** *riepilogo estimativo.*

Riassumendo, oggetto della presente relazione è il seguente immobile:

piena proprietà dell'immobile la cui destinazione d'uso catastale è quella di FABBRICATO RURALE, ad un'elevazione fuori terra, sito in Rosolini, via Guglielmo Marconi n° 14 (a nord della piazza principale del paese, distante da questa circa 300 metri), censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al fg. 44, p.lla 3596, cat. A/G, classe 2, vani 1,5,

rendita € 37,96, piano T, ricoprente una superficie commerciale di circa 35,00 m<sup>2</sup>, attualmente utilizzato come garage dal proprietario, ed il cui valore venale di mercato attualmente è di € 20.000,00 (euro ventimila/00).

L'immobile non è dotato di alcuna Concessione Edilizia essendo stato costruito antecedentemente al 1942.

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza la sottoscritta ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente si allegano e ne fanno parte integrante:

- Allegato 1\_estratto di mappa e visure storica;
- Allegato 2\_documentazione fotografica;
- Allegato 3\_copia visure Conservatoria dei RR.II.;
- Allegato 4\_stralcio Tav. P5 del P.R.G. di Rosolini;
- Allegato 5\_attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

Si allegano altresì:

- doc. A lettere di sopralluogo con conferme trasmissione pec e copia raccomandata A.R.;
- doc. B\_verbale di sopralluogo;
- doc. C\_copia lettera alle parti per trasmissione relazione tecnica con conferma di ricezione;
- parcella delle competenze e spese tecniche con fattura delle spese per le visure alla conservatoria dei RR.II..



Avendo la sottoscritta espletato l'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente, rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti..

Noto, 22 marzo 2017

IL C.T.U.

*Ing. Silvia Cassar Scalia*

