

**TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Proc. Esecutiva immobiliare n.383 /2017

Promosso da
Unicredit S.p.a
RAPPRESENTATA
DALL' AVV. CORRADO V. GIULIANO

NEI CONFRONTI DI



GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT.SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CTU
GEOM. SEBASTIANO MACCA

PREMESSA DI INCARICO

In ottemperanza all'incarico conferitomi dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Siracusa, nella Persona della Dott.ssa Chiara Salamone, con sua ordinanza, io sottoscritto Geom. Sebastiano Macca, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Siracusa al n. 1685, riferisce quanto segue quale Consulente Tecnico d'Ufficio.

Il Giudice dispone che l'esperto, 1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); 2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;

3. **PROVVEDA**: I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali; II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione; III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942; 4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione: I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun

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, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi; 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 locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello 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 e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al 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 o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai 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. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

iscrizioni di ipoteche; trascrizioni di pignoramenti;

altre informazioni per l'acquirente concernenti: l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; 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 previsto dalla vigente normativa; VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; 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 per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli

edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose; IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente: - il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale; - i criteri di stima utilizzati; - le fonti di informazioni utilizzate per la stima; - il valore per metro quadro e il valore complessivo, - l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute - il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni; - nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore 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; 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 e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato; 5. ALLEGHI l'esperto a ciascuna relazione di stima: - verbale di sopralluogo; - almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno; - planimetria del bene; - visure catastali relative al bene; - copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria; - copia dei certificati di agibilità o abitabilità; copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica; - copia dell'atto di provenienza del bene; - copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto; - visure catastali storiche; 6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria); 7. INVII, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleggi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii; 8. RIFERISCA

tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo; 9. RIFERISCA inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà – da motivarsi specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione, infine, 1. autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti; 2. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice; 3. dispone a suo favore acconto di euro 500,00 per spese vive e compensi, a carico del creditore procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali, con riserva di successiva liquidazione su istanza, nei limiti previsti dall'art. 161 disp. att. c.p.c.; 4. autorizza il ritiro dei fascicoli di parte; 5. ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate.

NOTIZIE PRELIMINARI

Il sottoscritto ha eseguito le operazioni peritali in data 14-03-2022 dandone comunicazione alle parti sia a mezzo posta raccomandata sia per mezzo posta certificata, quindi acquisendo gli elementi

necessari per l'espletamento del mandato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare che compongono la proprietà risulta censita al Catasto di Siracusa come segue:

- foglio 57, particella 966, sub 71 categoria A/3;
- foglio 57, particella 966, sub 67 categoria C/6 "garage"

- l'unità immobiliare si trova nel Comune di Melilli, in via Papa Luciani, 16.
scala D Piano 1.

- dalla visura catastale effettuata e dall'elaborato planimetrico reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa proprietà risulta intestata solo Sig. ██████████, il quale
deceduto.

Sussistono difformità nell'elaborato planimetrico riferito alla distribuzione dei vani e dalla visura catastale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento risulta così suddiviso:

Ingresso soggiorno;

Cucina;

3 camere "da letto";

Bagno (WC);

Doppio Servizio (WC).

SUPERFICI IMMOBILE

Superficie utile abitabile (S.U.A.) complessiva mq 128;

Superficie non residenziale (S.N.R.) mq 8.

SUPERFICI GARAGE “BOX”

Superficie utile complessiva mq 22.

DESCRIZIONE GENERALE DELL’IMMOBILE

L’immobile si trova nel comune Melilli, in un complesso condominiale, il quale si accede da un portone, entrando possiamo utilizzare sia la scala sia l’ascensore.

VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L’ immobile, risulta con oneri condominiali, documentati dall’amministratore.

(per i dettagli vedi allegato).

SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA

Concessioni e/o licenze edilizie:

L’immobile in epigrafe risulta con concessione edilizia

n. 15 del 31/03/1998 emessa dal Comune di Melilli.

PROVVEDIMENTO DI AGIBILITA’

L’immobile in epigrafe risulta con certificazione di abitabilità,

Prot. 19944 del 15/05/2011 emessa dal Comune di Melilli.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Classe energetica:

G (160,00 kwh/mq)

FOTO INTERNA N. 1



FOTO INTERNA N. 2



FOTO INTERNA N.3

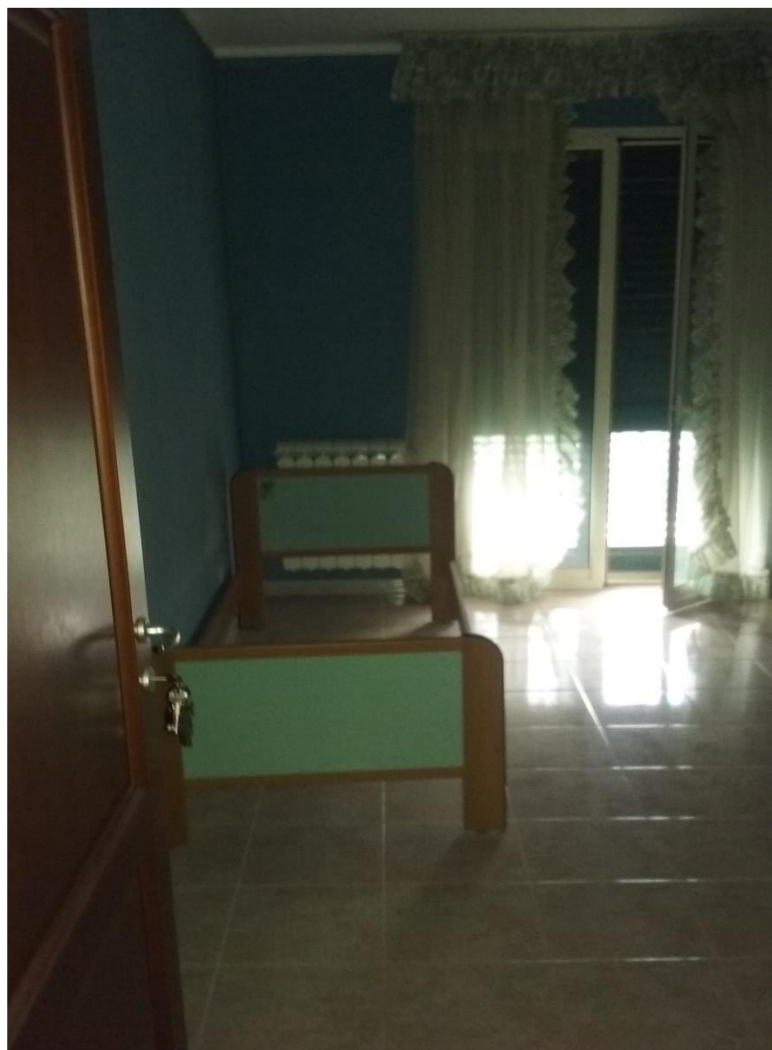


FOTO INTERNA N. 4



FOTO ESTERNA N. 1



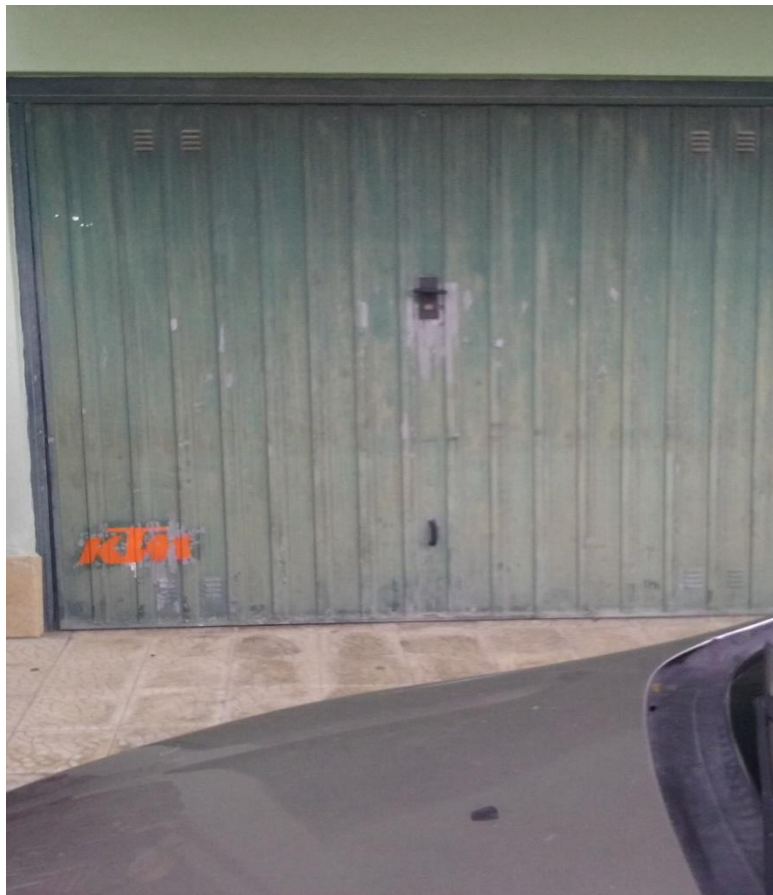
FOTO ESTERNA N.2



FOTO ESTERNA N. 3



FOTO ESTERNA N. 4



STATO DI POSSESSO

L'appartamento risulta non abitata.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto presso l'agenzia del territorio

Ufficio provinciale di Siracusa.

Preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle formalità pregiudizievoli.
(Per i dettagli vedi allegato).

STIMA IMMOBILIARE

CRITERI DI STIMA:

Il valore di un'immobile si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato la seguente metodologia:

Stima secondo le indicazioni di mercato. Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Per la stima secondo le indicazioni di mercato è che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione sussiste per la presenza di servizi importanti, per gli ottimi collegamenti della zona.

FONTI DI INFORMAZIONE:

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore immobiliare.

STIMA DELL'IMMOBILE:

Stima secondo le indicazioni di mercato;

Ai fini estimativi vanno considerate le superfici, al lordo delle murature interne ed esterne

Perimetrali, e si arrotondano al metro quadrato per difetto o per eccesso.

In base alle misurazioni rilevate nella visura catastale unico documento attendibile trovato, si ottiene la seguente superficie.

S.L. Garage = ca 22mq

S.L. Abitazione = ca 128mq

S.L. terrazza, balcone = 109mq x 30% = ca 8 mq

TOTALE SUPERFICIE LORDA IMMOBILE= ca 136 mq

TOTALE SUPERFICIE LORDA GARAGE “BOX” = ca 22 mq

Valore di mercato dell’immobile

Osservatorio del Mercato Immobiliare

Min. Euro / mq Max Euro / mq

600 800

Valore di mercato del garage “box”

Osservatorio del Mercato Immobiliare

Min. Euro / mq Max Euro / mq

380 550

VALUTAZIONE DI MERCATO DELL’IMMOBILE

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore massimo pari ad **Euro 800,00** in quanto,

si tratta di immobile di 7 vani di recente costruzione.

136 mq x 800 Euro/mq = 108.800,00 Euro

VALUTAZIONE DI MERCATO DEL GARAGE “BOX”

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore minimo pari ad Euro 550,00 in quanto, si tratta di BOX di recente costruzione.

22 mq x 550 Euro/mq = 12.100,00 Euro

VALORE DI STIMA

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che l'unità immobiliare in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente:

108.800,00 Euro per l'immobile e precisamente: 12.100,00 per il box.

IMMOBILE: 108.800,00.....GARAGE “BOX” 12.100,00
--

Avendo espletato il mandato conferito il sottoscritto rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti ed osservazioni.

Siracusa, settembre 2022

F.to
IL CTU
Geom. Sebastiano Macca

Il trattamento dei dati personali presenti nella relazione e allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.

ALLEGATI:

- 1 – Verbale inizio operazioni peritali;
- 2 – Visure catastali storiche “immobile e box”;
- 3 – Planimetrie catastali “immobile e box”
- 4 – Certificato Ispezione Ipotecaria dell'immobile;
- 5 – Quotazioni immobiliari;
- 6 - Certificato di abitabilità / concessione edilizia;
- 7 – Spese/oneri condominiali.