

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 150/2023

Data Udienza comparizione parti 14/02/2024

Promosso da

AGRINDUSTRIA AMBIENTALE S.R.L.

Contro

OMISSIS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Lotto unico:

**Quota 1/1 del fabbricato collabente sito in Siracusa, Viale Epipoli
OMISSIS.**

N.C.E.U. Foglio OMISSIS Particella 238, categoria F/2, Piano Terra



INDICE

Premessa.....	2
1. Risposta al 1° quesito: Verifica della completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c.....	3
2. Risposta al 2° quesito: Comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali alle parti.....	3
3. Risposta al 3° quesito: Identificazione catastale e confini del bene oggetto di pignoramento.....	4
<i>Individuazione dei proprietari nel ventennio precedente ed attuali.....</i>	<i>4</i>
3.1 Corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.....	5
4. Risposta al 4° quesito: Rediga tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati.....	5
4.1 Individuazione dei beni componenti il lotto.....	6
4.2 Descrizione sintetica del bene.....	6
4.3 Stato di possesso.....	8
4.4 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	8
4.5 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	9
4.6 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità.....	9
4.7 Attestato di Prestazione Energetica.....	10
4.8 Valutazione del bene.....	10
<i> Criterio di stima.....</i>	<i>10</i>
Valore del bene.....	11



TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 150/2023

Promosso da

AGRINDUSTRIA AMBIENTALE S.R.L.

Contro

OMISSIS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Il G.E. Dott.ssa Concita Cultrera, con decreto del 23/09/2023, disponeva nel procedimento in oggetto una consulenza tecnica, nominando quale esperto estimatore la sottoscritta Arch. Antonella Rodante, con l'incarico di procedere alla esatta individuazione e stima del bene oggetto di espropriazione immobiliare, di proprietà OMISSIS.

In data 09/10/2023, la sottoscritta prestava il giuramento di rito trasmesso a mezzo pec al Tribunale civile di Siracusa, accettando così l'incarico. Successivamente, esaminati gli atti del procedimento depositati all'interno del fascicolo telematico, prima di qualsiasi attività, verificava la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. ed in seguito acquisiva la documentazione catastale, urbanistico-edilizia e, poichè non presente nel fascicolo di parte, copia conforme dell'atto di provenienza del bene.

Quindi la sottoscritta, in accordo con la custode nominata, Avv. Maria Coco, con studio in Siracusa Via S. Simeone n.9 comunicava, a mezzo raccomandata a. r. al debitore e pec al creditore, la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali fissate per il 30/10/2023 ore 15,30 (vds. allegato1- Comunicazioni operazioni peritali e avvisi di ricevimento).

In tale data, essendo pervenuto alla sottoscritta l'avviso di ricevimento della raccomandata inviata al debitore, la scrivente si recava sui luoghi oggetto di



pignoramento, in Siracusa, Viale Epipoli OMISSIS per dare inizio alle operazioni peritali.

Ivi, oltre alla custode era presente il debitore, Sig. OMISSIS che acconsentiva l'accesso e la sottoscritta identificato il bene, prendeva atto della consistenza, stato di manutenzione e condizioni dello stesso e compilava il verbale di sopralluogo (vds. allegato 2- Verbale di sopralluogo).

Infine, sulla scorta degli elementi rilevati in occasione dell'accesso ai luoghi e delle informazioni assunte presso le Agenzie immobiliari, comparate con i dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio riguardo al valore commerciale del bene in oggetto, la sottoscritta ha proceduto alla stesura della seguente relazione.

1. Risposta al 1° quesito: Verifica della completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c.

La documentazione ipotecaria e la relazione notarile a firma del Dott. Egidio Santangelo in Floridia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, risulta presente agli atti nella sua completezza ed è corrispondente sia all'ispezione ipotecaria prodotta in atti dal creditore, che ai dati catastali della visura storica per immobile effettuata dalla sottoscritta in data 05/10/2023.

2. Risposta al 2° quesito: Comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali alle parti.

Al riguardo, come già detto in premessa, il 09/10/2023 la sottoscritta ha provveduto a comunicare la data d'inizio delle operazioni peritali, a mezzo raccomandata a/r all'esecutato e a mezzo pec al creditore; successivamente dalla ricevuta di ritorno risulta che in data 10/10/2023 la raccomandata è stata ricevuta dal debitore (vds. allegato1-Avvisi di ricevimento).

3. Risposta al 3° quesito: Identificazione catastale e confini del bene oggetto di pignoramento



L'immobile oggetto della perizia è identificato nel N.C.E.U del Comune di Siracusa, al foglio OMISSIS, particella 238, piano T, cat. F/2, consistenza 0 mq, Viale Epipoli OMISSIS., piano terra, in testa a (vds. allegato 3- Visura storica):

OMISSIS, C.F.: OMISSIS nato a Siracusa il 19/10/1950, diritto di proprietà per la quota 1/1.

I confini del bene sono stati individuati sia attraverso notizie avute in loco che dalla consultazione di EDM delle particelle adiacenti (vds. allegato 4- Estratto di mappa).

Confina: ad est con ditta OMISSIS, a ovest con corte comune, a sud con la p.lla 89, a nord con OMISSIS o suo avente causa.

Avanzata richiesta all'Ufficio del Territorio di Siracusa di estrazione planimetria e/o elaborato planimetrico dell'immobile al foglio OMISSIS, particella 238, è risultato che entrambe siano mancanti (vds. allegato 5- Consultazione per ricerca planimetria catastale).

In effetti, trattandosi di fabbricato collabente (F/2), ovvero di costruzione inidonea ad utilizzazioni produttive di reddito a causa dell'accentuato livello di degrado, non è previsto l'obbligo di denuncia al catasto dei fabbricati, nè l'iscrizione nel medesimo catasto con attribuzione di rendita. Pertanto non sussiste l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa ed in particolare dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28.

Individuazione dei proprietari nel ventennio precedente ed attuali

Effettuata visura storica per immobile (vds. allegato 3- Visura storica), esso risulta identificato in N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio OMISSIS, particella 238, piano T, cat. F/2, consistenza 0 mq, con le seguenti provenienze:

Intestato a:

Dal 20/01/2011 al 28/01/2011

- OMISSIS (CF OMISSIS) nato a SORTINO (SR) il 11/02/1929 Diritto costituzione del 20/01/2011 Pratica n. SR0015113 in atti dal 20/01/2011 costituzione (n.370.1/2011) Proprieta' per 1/1;



Dal 28/01/2011 al 02/10/2017

- OMISSIS (CF OMISSIS) nata a SIRACUSA (SR) il 16/06/1980 Proprieta' per 1/1, Atto di compravendita del 28/01/2011 in Notaio Bellucci Angelo in Siracusa (SR) Repertorio n. 115010;

Dal 02/10/2017

- OMISSIS (CF OMISSIS) nato a SIRACUSA (SR) il 19/10/1950, Proprieta' per 1/1, Atto di compravendita del 02/10/2017 Notaio Rio Sofio in Floridia (SR) Repertorio n. 22504.

3.1 Corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

L'atto di pignoramento immobiliare trascritto il 04/07/2023 (R.G. n. 12744, R.P. n. 9995), notificato al debitore OMISSIS il 12/06/2023 a favore di Agrindustria alimentare srl con sede in Siracusa (SR), C.F.: 00951890896, riguarda l'espropriazione immobiliare in danno di OMISSIS, nato a Siracusa il 19/10/1950, C.F.:OMISSIS, proprietà 1/1, per il bene così identificato:

Catasto fabbricati di Siracusa, unità collabente in Siracusa, Viale Epipoli OMISSIS., Categoria F/2 al foglio OMISSIS particella 238.

Vi è esatta rispondenza tra i dati identificativi catastali riscontrati nella visura e gli stessi riportati nell'atto di pignoramento.

4. Risposta al 4° quesito: Rediga tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un unico lotto formato da un'unità collabente consistente in un fabbricato semidiruto, in condizioni di fatiscenza.

4.1 Individuazione dei beni componenti il lotto

Il bene componente il lotto è unico.

Dott. Arch. Antonella Rodante, Via Solarino 3/B - 96100 Siracusa
Iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n. 520
mob. ph. 347.8053638 - e.mail: a.rodante@alice.it
pec.: antonella.rodante@archiworldpec.it



Tipologia: unità collabente, fabbricato semidiruto in condizioni di fatiscenza su un piano fuori terra, composto da un unico vano.

Ubicazione: Siracusa, Viale Epipoli OMISSIS., in effetti il fabbricato non ha alcun numero civico, ma da consultazione dello stradario di Siracusa sembra trovarsi al civico n. OMISSIS.

- Coordinate GPS: **Lat.** OMISSIS **Long.** 15.264081358909607

In testa a:

- OMISSIS (CF OMISSIS) nato a SIRACUSA (SR) il 19/10/1950, Proprieta' per 1/1, Atto di compravendita del 02/10/2017 Notaio Rio Sofio in Florida (SR) Repertorio n. 22504.

4.2 Descrizione sintetica del bene

Proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile sito in Siracusa, 96100, Viale Epipoli OMISSIS., ubicato al piano terra, consistente in un fabbricato in stato di fatiscenza che si eleva su un solo livello.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata in zona Epipoli, semicentrale, ad ovest di Siracusa.

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle vicinanze insistono, a circa 100 m due supermercati, a 200 m fermata bus e Ospedale Rizza e nella zona limitrofa alcune attività commerciali e artigianali.

In via Carlo Forlanini n.7, a circa 900 m. vi è il plesso del 13° Istituto comprensivo Archimede e nei dintorni vi sono farmacia e negozi di vario genere.

Una volta lasciata la S.P. 46/Viale Epipoli all'altezza del OMISSIS, svoltando in direzione sud, si percorre un tratto di strada rettilineo, carrabile asfaltato, poi una stradella sterrata senza uscita che conduce al civico OMISSIS e quindi all'immobile in oggetto (vds. allegato 6- Individuazione particella 238 con For Maps).

Trattasi di un complesso di edifici che sono distribuiti all'interno di una corte privata con accesso comune sia dall'ingresso principale della OMISSIS al n. OMISSIS di Viale Epipoli, che attraverso una stradella dal retro della villa. Il complesso è un



insediamento storico formato da un edificio principale denominato OMISSIS, tutt'oggi abitata e da altri corpi di fabbrica minori alcuni diruti, di tipologia rurale (vds. allegato 7- Geolocalizzazione con Google Earth).

Accedendo dall'ingresso posto sul retro della OMISSIS, provvisto di cancello, il fabbricato collabente in oggetto si trova sul lato destro della corte, in adiacenza ad un altro rudere. Il corpo di fabbrica che si eleva su un solo piano fuori terra, è stato realizzato ante '67 con struttura in muratura portante e si compone di un solo vano con due aperture: una porta ad arco con cornice in pietra ed una finestra.

Il tetto è ad una falda in lamiera coibentata poggiante su una struttura in tubolari di acciaio incassati nella muratura, il muro perimetrale sud è mancante e i due muri perimetrali nord ed est giacciono sui confini di altre proprietà (vds. allegato 8 -Rilievo fotografico).

L'edificio si presenta:

All'esterno:

- intonacato e tinteggiato solo il prospetto ovest;
- privo di infissi interni ed esterni, soglie, controtelai;
- privo del muro perimetrale sud.

All'interno:

- presenza di intonaco allo stato rustico sui tre muri;
- assenza di massetto e pavimento;
- assenza di impianti idrico, elettrico, fognario;
- assenza delle basilari finiture.

La superficie interna è di circa 33,00 mq, con altezza interna al colmo m.3,70 e un'altezza alla gronda m. 2,95 e altezza media m.3,30; spessore muri perimetrali m. 0,30.

Totale Superficie commerciale al lordo dei muri esterni mq 36,00, cubatura 119 mc (vds. allegato 9- Rilievo dello stato di fatto).

Le condizioni di manutenzione generale del fabbricato sono pessime, lo stato generale versa in condizioni precarie sia internamente che esternamente, pertanto trattandosi di struttura fatiscente, è inagibile.



Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel PRG di Siracusa in ZCV (Zona di Concentrazione Volumetrica) Comparto di intervento: Scheda Norma a 47g/1 (D.D. 669/DRU del 03/08/2007), Superficie Lorda Ammissibile mq 552, H max mt. 7,50. Obiettivi del comparto sono la ricucitura del tessuto edilizio urbano e la riqualificazione di un edificio rurale di notevole valore storico (vds. allegato n. 10 - Scheda norma di PRG).

Nel Piano Paesaggistico della Regione Sicilia, Soprintendenza ai beni culturali, ambientali e paesaggistici di Siracusa, è un'area tutelata al 100%, con il seguente regime vincolistico: paesaggio locale PL 10 livello di tutela 1, contesto 10d, Sito di Interesse Nazionale (SIN) (vds. allegato 11- Regime vincoli paesaggistici).

4.3 Stato di possesso

L'immobile è nella disponibilità del debitore ed è utilizzato come deposito.

4.4 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali e altre trascrizioni pregiudizievoli: Non risulta trascritta o iscritta alcuna formalità pregiudizievole ad eccezione di:

- ipoteca legale iscritta il 08/02/2018 ai nn. 1981/444 a favore di Riscossione Sicilia S.P.A. e contro OMISSIS per € 68.648,98 di cui € 34.324,49 per sorte capitale;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuna
- Altre limitazioni d'uso: nessuna
- Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale: nessuno

4.5 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Trascrizioni:

Atto giudiziario:



- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 04/07/2023 (R.G. n. 12744, R.P. n. 9995), a favore di Agrindustria alimentare srl con sede in Siracusa (SR), C.F.: 00951890896, contro OMISSIS, nato a Siracusa il 19/10/1950, C.F.:OMISSIS , proprietà 1/1, Fabbricati Siracusa, unità collabente, Viale Epipoli OMISSIS Categoria F/2 al foglio OMISSIS, particella 238.

4.6 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità

Rilevato che l'atto di compravendita del bene rogato in Floridia (SR) dal Notaio Sofio Fabio Rio Rep. 22504 Raccolta n. 14465 non fosse presente all'interno del fascicolo, la sottoscritta ha avanzato istanza di copia conforme allo studio Notarile, ricevendone copia conforme (vds. allegato 12- Copia conforme titolo di proprietà). Ivi è riportato che l'edificio è stato costruito ante '67 e non accenna ad alcuna agibilità.

Il C.T.U. dichiara che in mancanza di dati certi circa l'anno della costruzione, **non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo** relativo all'unità immobiliare oggetto di stima in quanto edificata in data ante 1967.

Pertanto, la scrivente in mancanza della suddetta documentazione, **non ha potuto accertare l'effettiva conformità urbanistica dell'immobile**, verificando se lo stato attuale sia conforme o meno con gli eventuali elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi. Il presente fabbricato è allo stato di rudere ed è riportato solo sul foglio mappale,

Non si è reperito alcun certificato di abitabilità, che comunque all'epoca della costruzione, pur essendo stato introdotto con il Regio Decreto n. 1265 del 1934, non era obbligatorio.

NOTA: Dall'individuazione del bene tramite rilevazioni di Google Earth, si evince che nel 2019 il fabbricato collabente era privo di copertura e dalla sagoma del profilo del tetto si nota che originariamente le falde erano due (vds. allegato 13- Immagine estratta da Google Earth 2019).

4.7 Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile in oggetto, in quanto edificio non residenziale sprovvisto d'impianto di climatizzazione, come da normativa non necessita della redazione di A.P.E.



Altre informazioni per l'acquirente

Non vi è condominio, né spese.

4.8 Valutazione del bene

Destinazione	Parametro	Valore reale lordo mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
Unità collabente Fgl. 42 part. 238	Superficie lorda	36,00	1,00	36,00

Totale superficie commerciale netta mq 33,00, superficie commerciale lorda mq 36,00.

Criterio di stima

Riguardo l'unità collabente in oggetto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche già descritte, si ritiene opportuno adottare un criterio di stima che consiste nel mediare i valori ottenuti dalla stima con procedimento *sintetico o comparativo*.

In genere il procedimento sintetico di stima conduce alla valutazione del bene oggetto di stima, confrontandolo con altri beni simili di prezzo noto compravenduti di recente nel mercato di Siracusa, anche in relazione alla sua ubicazione e appetibilità, nonché in relazione al contingente momento economico, in funzione della domanda e dell'offerta per immobili della stessa tipologia. In questo caso però il bene non è facilmente confrontabile con altri della medesima tipologia, poiché il prezzo di mercato dei fabbricati o ruderi rurali solitamente comprende anche il terreno circostante, seminativo o un giardino e quello in oggetto è costituito dal solo fabbricato.

Pertanto ai fini della stima, in considerazione delle condizioni di inagibilità, essendo il valore del costruito infimo, si ritiene di poter valutare il bene come se fosse un'area libera edificabile.

Tenuto conto nelle dovute considerazioni le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile quali ad esempio la sua completa inagibilità per le condizioni di staticità precarie, l'ubicazione all'interno di una corte privata in adiacenza ad altri fabbricati, l'assenza di ingresso indipendente e di terreno di proprietà circostante, considerato che il



prezzo corrente nel secondo semestre del 2023 per i terreni edificabili in zona Epipoli oscilla tra valori compresi tra un minimo di € 110/mq e un massimo € 260/mq, la sottoscritta CTU ritiene congruo adottare un **valore unitario** pari a € **250,00/ mq**, come valore di diritto della proprietà del fabbricato.

Tutto ciò premesso, si procede alla stima del lotto, assegnando all' immobile il valore al metroquadro, considerando la superficie commerciale.

$$€ 250,00 \times 36 \text{ mq} = € 9.000,00$$

Valore del bene

UNICO LOTTO: VALORE DELLA QUOTA 1/1 del fabbricato collabente sito in Siracusa, Viale Epipoli OMISSIS., - Piano terra, Foglio OMISSIS Particella 238, categoria F/2.

Confinante con p.lla 108, corte comune, p.lla 89 e OMISSIS.

PREZZOBASE: € 9.000,00
(diconsi euronovemila/00)

Per quanto sopra esposto, si rimane a disposizione della S.V. e si rassegna la presente relazione alla quale sono **allegati**:

1. Comunicazione operazioni peritali e avvisi di ricevimento;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Visura storica;
4. Estratto di mappa;
5. Consultazione per ricerca planimetria catastale;
6. Individuazione p.lla 238 con For Maps;
7. Geolocalizzazione con Google Earth;
8. Rilievo fotografico;



9. Rilievo dello stato di fatto;
10. Scheda norma di PRG;
11. Regime vincoli paesaggistici;
12. Copia conforme del titolo di proprietà;
13. Immagine estratta da Google Earth 2019;
14. Istanza di liquidazione;
15. Ricevute spese sostenute.

Siracusa, 13/01/2024

L'esperto estimatore

Arch. Antonella Rodante

