

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n° 106/2020 R.G. delle esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa Alessia Romeo

Nel processo di esecuzione promosso da:

██████████

contro

██████████

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Siracusa, lì 14/12/2020

Il C.T.U.
Dott. Arch. Sabrina Blundo

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. Sabrina Blundo nata a Siracusa il 10/07/1980 e ivi residente in via Lido Sacramento,11 con studio presso la propria residenza, codice fiscale BLN SRN 80L50 I754I, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n°743, veniva nominato CTU dal Giudice Dott.ssa Alessia Romeo il giorno 01/09/2020 nella procedura n° 106/2020 del Reg. Esec. Imm. del Tribunale di Siracusa promossa da [REDACTED], per la stima dei beni pignorati.

In data 02/09/2020 lo scrivente depositava telematicamente il giuramento in cancelleria, in qualità di esperto di provvedere alle seguenti disposizioni:

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 peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

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;

iii. 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 locativo 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;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

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.16**bis** 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; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura *omissis* - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

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.

OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti del procedimento il sottoscritto CTU ha provveduto all'esatta individuazione dei beni oggetto della stima e dopo aver verificato la completezza della documentazione ipocatastale depositata agli atti, la prima operazione è consistita nell'ispezione e ricognizione di tutta la documentazione presso il sistema informatico dell'Agenzia del Territorio (SISTER) per eseguire verifiche sulla regolarità fiscale ed ancora sull'assenza o presenza di ipoteche, servitù, gravami e vincoli sugli immobili.

Reperate le informazioni e la documentazione ritenuta necessaria si è concordata insieme all'Avv. Domenico Borzi, in qualità di custode, la data per il sopralluogo fissandola per il 15/09/2020 alle ore 10,30, notificandola alle parti costituite a mezzo pec.

In tale data il sottoscritto CTU insieme al custode si è recato presso l'immobile oggetto di questa perizia sito in Dante Alighieri 61, in Floridia, dove alla presenza del proprietario sono iniziate le operazioni peritali che sono proseguite alle 11,50 presso il lotto di terreno in c.da Macchie Scocciascoppoli sempre in Floridia.

Dopo aver visionato i beni pignorati, il sottoscritto CTU ha provveduto alla formazione di due lotti di vendita, così distinti:

LOTTO 1: Fabbricato sito in Floridia (SR) via Dante Alighieri n. 61, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 28, p.lla 1768, sub 7 (garage), sub 8 (porzione dell'immobile al primo piano), sub 9 (porzione dell'immobile al secondo piano);

LOTTO 2: stacco di terreno in C.da Macchie Scocciascoppoli, sito nel territorio di Siracusa, dell'estensione catastale di 63.63 are, riportato al catasto terreni al fg. 48, p.lla 452 e fabbricato rurale anch'esso sito in C.da Macchie Scocciascoppoli di 92 ca. distinto al C.T. al fg. 48, p.lla 164.

LOTTO 1**I. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

L'immobile oggetto di stima è un immobile di 3 piani fuori terra sito in Floridia, via Dante Alighieri n. 61.

Coordinate gps: 37.082315, 15.157420

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione

Dati catastali

L'immobile pignorato è censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Floridia al foglio 28, particella 1768, e, come di evince dall'elaborato planimetrico catastale allegato alla perizia, risulta suddiviso in 9 sub:

Sub 1: corrispondente al vano scala.

Sub 2: porzione del piano terra il cui accatastamento risulta in corso di definizione che non rientra nel pignoramento perché di proprietà esclusiva della Sig.ra [REDACTED]

sub 3: altra parte del garage con accesso diretto dalla via Dante Alighieri che non rientra nel pignoramento perché di proprietà esclusiva della Sig.ra [REDACTED].

Sub 4: porzione pari circa alla metà del primo piano il cui accatastamento risulta in corso di definizione che non rientra nel pignoramento perché di proprietà esclusiva della Sig.ra [REDACTED].

Sub 5: porzione pari circa alla metà del secondo piano il cui accatastamento risulta in corso di definizione che non rientra nel pignoramento perché di proprietà esclusiva della Sig.ra [REDACTED].

Sub 6: porzione del piano terra il cui accatastamento risulta in corso di definizione che non rientra nel pignoramento perché di proprietà esclusiva della Sig.ra [REDACTED].

sub 7: garage al pian terra, cat C/6, rendita catastale 64,45 €, circa 35 mq, in testa alle ditte [REDACTED] per la quota di $\frac{3}{4}$ della proprietà, e [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ della proprietà.

sub 8: porzione pari circa al metà del primo piano, circa 47 mq, il cui accatastamento risulta in corso di definizione, in testa alle ditte [REDACTED] per la quota di $\frac{3}{4}$ della proprietà, e [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ della proprietà.

sub 9: porzione pari circa alla metà del primo piano, circa 47 mq, il cui accatastamento risulta in corso di definizione, in testa alle ditte [REDACTED] [REDACTED] per la quota di $\frac{3}{4}$ della proprietà, e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ della proprietà.

II. DESCRIZIONE DEL BENE

Allo stato di fatto l'immobile è un unico appartamento distribuito su tre piani: al piano terra troviamo l'ingresso da cui si accede al garage dall'interno e alla scala che conduce ai piani superiori; il piano primo adibito a zona giorno con cucina salone e un bagno e il piano secondo composto da tre camere da letto e un bagno.

La superficie commerciale totale dell'immobile è di circa 250 mq, l'altezza interna utile è pari a 2,80 m. Si precisa che la superficie commerciale è stata calcolata secondo le norme UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/09, allegato C) considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interne e perimetrali e computando le superfici coperte con i seguenti criteri: 100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti) e 50% delle superfici delle pareti portanti interne perimetrali, Balconi, terrazzi e similari la superficie va computata qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25.

Tabella delle caratteristiche dell'appartamento:

LOCALE	Superficie netta	Superficie comm.	H INT.	Esposizione/ Sup finestrata	STATO MANUTENZIONE
Piano terra					
ingresso	4,3 mq	7,0 mq	2,80 m	Porta ingresso	ottimo porta blindata Pavimentazione in marmo Pareti con idropittura colorata
Vano scala	25 mq	17,5 mq	2,80 m	Est n.5 finestre 1,40x0,8	ottimo Pavimentazione in marmo Ringhiera in ferro battuto Pareti trattate con idropittura colorata Infissi esterni in alluminio
garage	46 mq	52,00	2,80	Ingresso carrabile	incompleto

LOCALE Piano primo	Superficie netta	Superficie comm.	H INT.	Esposizione/ Sup finestrata	STATO MANUTENZIONE
disimpegno	4,3 mq	5,0 mq	2,80 m	Senza luce diretta	ottimo porta blindata Pavimentazione in ceramica Pareti in stucco veneziano
cucina	25 mq	29 mq	2,80 m	Sud Porta finestra 1,50x2,40 Est Porta finestra 0,90x2,40	ottimo infisso interno porta in legno tamburato e vetro Pavimentazione in ceramica Pareti trattate con idropittura colorata Infissi esterni e scuri in alluminio
salone	30,0 mq	33,0 mq	2,80 m	est 2 Porte finestre 1,20x2,40	ottimo Pavimentazione in ceramica Pareti trattate con idropittura colorata Infissi esterni e scuri in alluminio
ripostiglio	6,5 mq	7,7 mq	2,80 m		ottimo infisso interno porta in legno tamburata a scrigno Pavimentazione in ceramica Pareti trattate con idropittura colorata Infissi esterni e scuri in legno
wc	7,7 mq	10 mq	2,80 m	est Finestra 0,8x1,40	buono infisso interno porta in legno tamburata Pavimenti e rivestimenti in ceramica Infissi esterni e scuri in legno Con vasca idro ma senza altri sanitari

LOCALE secondo primo	Superficie netta	Superficie comm.	H INT.	Esposizione/ Sup finestrata	STATO MANUTENZIONE
disimpegno	4,3 mq	5,0 mq	2,80 m	Senza luce diretta	ottimo porta blindata Pavimentazione in ceramica Pareti in succo veneziano
Letto 1	16 mq	17,2 mq	2,80 m	Sud Porta finestra 1,50x2,40	ottimo infisso interno porta in legno tamburato e vetro Pavimentazione in ceramica Pareti trattate con idropittura colorata Infissi esterni e scuri in alluminio
lavanderia	9,0 mq	12 mq	2,80 m	est 2 Porte finestre 0,90 x2,40	ottimo infisso interno porta in legno tamburato Pavimentazione in ceramica Pareti trattate con idropittura colorata Infissi esterni e scuri in alluminio
Letto 2	9,0 mq	10,0 mq	2,80 m	est Porta finestra 1,50x2,40	ottimo infisso interno porta in legno tamburata Pavimentazione in ceramica Pareti trattate con idropittura colorata Infissi esterni e scuri in legno
Letto 3	13,5 mq	15,0 mq	2,80 m	est Porta finestra 1,50x2,40	ottimo infisso interno porta in legno tamburata Pavimentazione in ceramica Pareti trattate con idropittura colorata Infissi esterni e scuri in legno
wc	10,0 mq	12,5 mq	2,8 m	Est Finestra 0,6x1,40	ottimo infisso interno porta in legno tamburata Pavimenti e rivestimenti in ceramica Infissi esterni e scuri in legno

corridoio	10,4 mq	13,0 mq	2,8 m	Senza luce diretta	ottimo Pavimentazione in ceramica Pareti trattate con idropittura colorata Infissi esterni e scuri in legno
-----------	---------	---------	-------	--------------------	--

Lo stato di conservazione dell'appartamento può definirsi ottimo: le porte sono in legno tamburato di nuova fattura, la pavimentazione è in ceramica 60x60, gli infissi esterni sono in alluminio con persiane esterne anch'esse in alluminio

Le finiture di alcune pareti è in stucco veneziano mentre le restanti pareti è in idropittura in ottimo stato di conservazione.

L'impianto elettrico è stato fatto durante i lavori di costruzione dell'immobile ma è privo di qualsiasi certificato di conformità; impianto idrico con allaccio all'acquedotto pubblico; l'impianto di smaltimento delle acque nere che avviene tramite allaccio alla rete fognaria pubblica. L'appartamento è dotato di predisposizione per l'impianto di riscaldamento a metano ma mancano i radiatori. L'immobile è collegato alla rete del metano ma è privo di caldaia, quindi l'acqua calda sanitaria viene prodotta dello scaldabagno elettrico.-

L'edificio all'esterno si presenta in condizioni di manutenzioni ottime: la struttura portante dell'intero edificio è in C.A. in opera con solaio intermedio e di copertura in latero-cemento, tamponamenti di laterizi forati.

Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche avviene mediante opportune canalizzazioni in pvc che interessano l'intero fabbricato organizzando lo smaltimento verso la rete fognaria.

L'accesso all'edificio avviene dal portone su via Dante Alighieri.

L'immobile si trova in una zona centrale di Floridia dove sono presenti tutti i servizi essenziale e attività terziarie.

III. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità della Sig.ra Correnti Franca .

V. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene:

- Trascrizione del 21/04/2006 – Registro Particolare 6050 Registro Generale 11723
Donazione-Atto notarile del 12/04/2006 in Notaio Rio Sofio da Floridia, Rep.
8846

Immobile 4: fabbricato in corso di costruzione, sito in via Dante n 61, riportato nel catasto fabbricati di Floridia al fg 28, p.lla 1768, sub 9, piano secondo

Soggetto a favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

soggetti contro:

1. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di bene personale

relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota 2/4 in regime di bene personale

relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota 1/4 in regime di comunione legale con [REDACTED]

2. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota 1/4 in regime di comunione legale con [REDACTED]

- Trascrizione del 21/06/2019 – Registro Particolare 9068 Registro Generale 11402
Domanda giudiziale opposizione dei legittimari alla donazione , pubblico ufficiale Egidio Santangelo Rep 87686/29664 del 23/05/2019

Unità negoziale n. 1:

Immobile n.1: garage, sito in via Giusti 61/A, riportato nel catasto fabbricati di Floridia al fg 28, p.lla 1768, sub 3, cat. C/6 piano terra, consistenza 16 mq

immobile n.2: garage, sito in via Giusti 61/A, riportato nel catasto fabbricati di Floridia al fg 28, p.lla 1768, sub 7, cat. C/6 piano terra, consistenza 24 mq

Immobile 3: fabbricato in corso di costruzione, sito in via Dante n 61, riportato nel catasto fabbricati di Floridia al fg 28, p.lla 1768, sub 8, piano primo

Immobile 4: fabbricato in corso di costruzione, sito in via Dante n 61, riportato nel catasto fabbricati di Floridia al fg 28, p.lla 1768, sub 9, piano secondo

Soggetti a favore:

1. [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/4

2. [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/4

soggetti contro:

relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/2

- Trascrizione del 18/06/2020 – Registro Particolare 5653 Registro Generale 8152 Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Siracusa Rep 909/2020 del 28/02/2020

Unità negoziale n.1

immobile n.1: garage, sito in via Giusti 61/A, riportato nel catasto fabbricati di Floridia al fg 28, p.lla 1768, sub 7, cat. C/6 piano terra, consistenza 24 mq

Immobilie 3: fabbricato in corso di costruzione, sito in via Dante n 61, riportato nel catasto fabbricati di Floridia al fg 28, p.lla 1768, sub 8, piano primo

Immobilie 4: fabbricato in corso di costruzione, sito in via Dante n 61, riportato nel catasto fabbricati di Floridia al fg 28, p.lla 1768, sub 9, piano secondo

Unità negoziale n.2

Immobilie n.1

Terreno sito in Siracusa riportato nel catasto Terreni di Siracusa al fg 48, p.lla 452, consistenza 63 are e 63 centiare

Unità negoziale n.3

Immobilie n.1

Fabbricato Rurale sito in Siracusa riportato nel catasto Terreni di Siracusa al fg 48, p.lla 164, consistenza 92 centiare

Soggetti a favore

relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/4

relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota 1/2

relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota 1/7

Soggetti contro

relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/4

relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota 1/2

relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota 1/7

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE:

- dal 12/4/2006 ad oggi di proprietà di :

Sulla base di questo schema attraverso un'indagine di mercato su beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima come ubicazione, stato di conservazione, si sono ottenuti i seguenti risultati:

FONTE	QUOTAZIONE DI MERCATO RISPETTO ALLA SUPERFICIE COMMERCIALE
Agenzia Immobiliare 1	760,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 2	807,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 3	680,00 €/mq
Agenzia del Territorio OMI Abitazione di tipo civile (Anno 2020 semestre 1)	Min 650,00 €/mq Max 900,00 €/mq Stato di conservazione normale

assumendo i corrispondenti prezzi unitari di mercato, correnti nella stessa zona e praticati a beni già venduti si ottiene un valore medio

valore medio : 762,00 €/mq

Il valore dell'immobile sarà

mq 200 x 762,00 €/mq = € 152.400,00

Al fine di perfezionare la stima, si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato in funzione delle caratteristiche del bene.

17

Età: tra 20 e 50 anni	0,80
Stato di conservazione: ottimo	1,20
Zona: semiperiferica	1,20
Tipologia: fabbricato civile	1,20
Caratteri ambientali: buoni	1,00
Caratteri tecnologici: buoni	1,00
Orientamento: medio	1,00

$V_x = PRZ \text{ medio} * \prod k_j$

valore= €/mq 762,00 x 1,06 = €/mq 808,00

valore complessivo: 200 mq x 808,00 €/mq = € 161.540,00

A questo valore bisogna aggiungere quello del garage che ha un superficie catastale di 50 mq circa.

Attraverso un'indagine di mercato su beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima come ubicazione, stato di conservazione, e tipologia si ottiene un valore medio pari a € 500,00 €/mq

Valore garage €/mq 500,00 x 50 mq = € 25.000,00

il valore complessivo dell'immobile sarà € 186.540,00

Il valore derivato dalla stima sarà decurtato della somma di € 2.150,00 dovute per la regolarizzazione dell'immobile alle normative urbanistiche

E più precisamente

€ 1.000,00 sanzione ai sensi **all'articolo 3, comma 5** della L.R. 16/2016, da versare in caso di presentazione tardiva della CILA

€ 600,00 per le spese istruttorie del certificato di agibilità

€ 50,00 per aggiornamento catastale

€ 500,00 per onorario tecnico

Ottenendo un valore finale pari a € 184.390,00

L'immobile in oggetto allo stato di fatto non risulta divisibile ma, avendo il vano scala indipendente (sub1), potrebbe essere diviso in due appartamenti, uno al primo (sub.4 e sub 8) e uno al secondo piano (sub 9 e sub 5), a seguito di lavori di adeguamento.

Il garage, può avere sul mercato una collocazione indipendente.

LOTTO 2**II. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è ubicato in agro del Comune di Siracusa, contrada Macchie Scocciascoppoli, a poca distanza (circa 1 km) dall'ingresso Est del centro abitato di Floridia e a 8 km dall'ingresso Sud di Siracusa. La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di "seminativi".

Coordinate GPS: 37.080308, 15.177305

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione

Dati catastali

L'appezzamento di terreno in esame risulta identificato al Catasto Terreni del Comune di Siracusa al foglio 48 con la particella 452.

Dall'ispezione della banca dati informatizzata, la suddetta particella risulta divisa in due porzioni, AA e AB, per le quali si rilevano i seguenti dati censuari:

porzione AA

- qualità: seminativo irriguo, classe 2
- superficie 28,80 are
- Reddito Dominicale, € 69,91 - Reddito Agrario € 20,08.

porzione AB

- qualità: uliveto, classe 2
- superficie 34,83 are
- Reddito Dominicale, € 22,49 - Reddito Agrario € 14,39.

La particella risulta intestata alle ditte:

██ per la quota di ½ in regime di comunione dei beni

██ per la quota di ½ in regime di comunione dei beni

III. DESCRIZIONE DEL BENE

Detto terreno è attualmente incolto con qualche albero di ulivo, presenta conformazione geometrica regolare, andamento orografico piano.

Il lato sud, corrispondente al lato più lungo, è completamente privo di recinzione e confina per tutta la sua lunghezza con la stradella a fondo naturale larga circa 3 m. che

consente l'accesso sia a piedi che con mezzo meccanico, alla particella 452, oggetto di questa relazione, alla particella 451 oggetto della divisione del 2001 sopra enunciata e a proprietà di terzi. Tale stradella è chiusa all'ingresso da una sbarra con relativo catenaccio. Sui lati est e ovest il confine del lotto è segnato da un muretto a secco alto circa 20 cm, il lato nord confina col fabbricato della particella 167

III. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità del Sig. Russo Luciano che detiene le chiavi del catanaccio.

V. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Trascrizione del 31/10/2001 Registro Particolare 13246 Registro Generale 16655

Atto di divisione del notaio Egidio Santangelo Rep. 506262 del 26/10/2001

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Terreno sito in Siracusa in c.da Macchie Scocciascoppoli, riportato nel catasto

Terreni di Siracusa al fg 48, p.lla 451, consistenza 63 are e 63 centiare

Unità negoziale n.2

Immobile n.1

Terreno sito in Siracusa in c.da Macchie Scocciascoppoli, riportato nel catasto

Terreni di Siracusa al fg 48, p.lla 452, consistenza 63 are e 63 centiare

Unità negoziale n.3

Immobile n.1

Fabbricato Rurale sito in Siracusa riportato nel catasto Terreni di Siracusa al fg

48, p.lla 164, consistenza 92 centiare

Soggetti a favore:

1. [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale con [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la quota $\frac{1}{14}$ in regime di comunione legale con [REDACTED]

2. [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale con [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la quota 1/14 in regime di comunione legale con [REDACTED]

3. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota ½ in regime di comunione legale con [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la quota 1/14 in regime di comunione legale con Correnti Franca

4. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota ½ in regime di comunione legale con [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la quota 1/14 in regime di comunione legale con [REDACTED]

Soggetti contro:

1. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/4 in regime di comunione legale con [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota 1/4 in regime di comunione legale con [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la quota 1/14 in regime di comunione legale con [REDACTED]
2. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota ¼ in regime di comunione legale con [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota ¼ in regime di comunione legale con [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la quota 1/14 in regime di comunione legale con [REDACTED]
3. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota ¼ in regime di comunione legale con [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota ¼ in regime di comunione legale con [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la quota 1/14
in regime di comunione legale con [REDACTED]

4. [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota ¼ in
regime di comunione legale con [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota ¼ in
regime di comunione legale con [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la quota 1/14 in
regime di comunione legale con [REDACTED]

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE:

- Dal 26/10/2001 ad oggi di proprietà di :

[REDACTED] per la quota ½ in regime di comunione dei beni

[REDACTED] per la quota ½ in regime di comunione dei beni

A seguito dell'atto di divisione del notaio Egidio Santangelo Rep. 506262 del
26/10/2001

- Dal 5/11/1991 al 26/10/2001 di proprietà di :

[REDACTED] per la quota ½

[REDACTED] per la quota ½

Ai quali è pervenuto con atto di compravendita del 25/10/1991 da [REDACTED]

[REDACTED].

VI. PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE

Dal punto di vista urbanistico il terreno, per come si rileva dal certificato di
destinazione urbanistica n.431/2020 (richiesta prot. n. 0136585 del 06/10/2020) ,
ricade in zona "E" (agricola) del P.R.G. del Comune di Siracusa, ovvero "aree esterne
agli abitati destinate alla coltivazione e all'allevamento"

Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile
di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di
tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico
vigente.

IX VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima “ordinaria”.

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, procedere con quello a “valore di mercato”.

Il valore di mercato determinato con il criterio “sintetico comparativo” rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento. Reperate informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica si è poi tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona “E” (non essendo specificato il tipo di coltivazione) i valori mediamente oscillano tra

- Vmin €/Ha 7.000,00;
- Vmax €/Ha 28.000,00.

si riportano le quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli pubblicate nel 2019 con rilevazione 2018, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito a cura dell'Agenzia del Territorio riguardanti i terreni agricoli ubicati nel territorio del Comune di Siracusa, considerando che tali valori sono considerati al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti:

Uliveto: Vmin €/Ha 7.000,00 - Vmax €/Ha 22.000,00

Seminativo: Vmin €/Ha 3.800,00 - Vmax €/Ha 12.000,00

assumendo i corrispondenti prezzi unitari di mercato, correnti nella stessa zona e praticati a beni già venduti si ottiene un valore medio

valore medio : 17.500,00 €/Ha

Essendo il terreno in oggetto, catastalmente suddiviso in una porzione AA di mq 2.800 classificata seminativo e una porzione AB di mq 3.483 classificata uliveto, si riporta il

valore medio dei prezzi di mercato in linea con quelli pubblicati dall'Osservatorio immobiliare in relazione alla classificazione catastale, ottenendo così i seguenti valori medi:

Vmedio seminativo: 12.700,00 €/HA

Vmedio uliveto: 16.000,00 €/HA

V porzione AA: 12.700,00 €/HA x 0.2880 Ha = 3.680,00 €

V porzione AB: 16.000,00 €/HA x 0.3483 Ha = 5.600,00 €

Il valore del terreno sarà

$3.680,00 + 5.600,00 = € 9.283,00$ e

Al fine di perfezionare la stima, si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene.

Giacitura: pianeggiante	1,20
Accesso: sufficiente	1,00
forma: regolare	1,20
ubicazione: buona	1,20
ampiezza: piccolo appezzamento	1,00
Densità delle piante: irrazionale	0,80

24

$V_x = PRZ \text{ medio} * \prod k_j$

Valore complessivo = € 9.283,00 x 1,06 = € 9.840,00

Si specifica che dagli atti risulta il pignoramento di 1/7 della proprietà del fabbricato rurale della consistenza di 92 ca. e distinto al catasto terreni al fg.48 p.lla 164, il cui valore è impossibile da stimare poiché, come potuto constatare in fase di sopralluogo e come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente perizia, il suddetto immobile risulta abbandonato e interamente inagibile in quanto il sistema di copertura è completamente crollato.

ALLEGATI

- all 1. Verbale di sopralluogo;
- all 2. Richiesta documentale presso il Comune di Siracusa – Ufficio Urbanistica
- all 3. Richiesta documentale presso il Comune di Floridia – Ufficio Urbanistica
- all 4. Documentazione fotografica LOTTO 1;
- all 5. Documentazione fotografica LOTTO2;
- all 6. Copia elaborato planimetrico LOTTO 1;
- all 7. Elaborato planimetrico catastale LOTTO 1;
- all 8. Estratto di mappa LOTTO 2;
- all 9. Visura storica LOTTO 1;
- all 10. Visura storica LOTTO 2;
- all 11. Ispezione ipotecaria LOTTO 1 – LOTTO2,
- all 12. Documentazione urbanistica LOTTO 1;
- all 13. Certificato di destinazione urbanistica LOTTO,2;
- all 14. Attestato di prestazione energetica;
- all 15. Invio perizia alle parti
- all 16. Schema di parcella

Il C.T.U. precisa che gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione. Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per quanto altro si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziandolo per la fiducia accordatagli, formula distinti saluti.

Siracusa, 14/12/2020

IL C.T.U.
Arch. Sabrina Blundo