

# **TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare n. 32/2023 R.G.**

**OMISSIS**

*c/*

**OMISSIS**

***G.E.: Dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO***

***C.T.U.: Dott. Agr. Vincenzo CULTRERA***



## **RELAZIONE**

Avanti la Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa pende la procedura esecutiva R.G. Es. n. 32/2023 in danno del sig. OMISSIS.

In detto giudizio di esecuzione fu disposta la stima sui seguenti immobili pignorati così come infra descritto:

*1. Terreno sito in Siracusa, C.da "Sinerchia", di mq. 15841, censito al catasto terreni del Comune di Siracusa al foglio 38, mappale 997, mappale 1023, mappale 1028, mappale 998, mappale 1226, della superficie di mq 15.841 di proprietà dei Sigg. OMISSIS e OMISSIS, rispettivamente nella misura di 11/20 e 9/20.*

### ***DECRETO DI NOMINA, GIURAMENTO E QUESITI***

Con provvedimento del 07/06/2023, la Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio Giudice dell'Esecuzione presso questo Tribunale di Siracusa, nominò C.T.U. lo scrivente Dott. Agr. Vincenzo Cultrera invitandolo a depositare telematicamente l'accettazione dell'incarico di stima degli immobili pignorati di cui all'esecuzione immobiliare n. 32/2023 R.G. entro quindici giorni dal suddetto provvedimento.

Il nominato CTU dichiarò in data 08/06/2023 di accettare l'incarico e prestò il giuramento di rito.

Il sig. G.E., dato atto di quanto sopra, pose "... *all'esperto i seguenti quesiti*":

**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; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel



fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n.119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

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, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) 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, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.



## TRATTAZIONE DEI QUESITI

### 1. Controlli effettuati

Per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal sig. G.E. il C.T.U. ha effettuato accessi ai seguenti Uffici Pubblici:

- 1) - Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Siracusa Sezione terreni, per effettuare ed ivi procedere a visure catastali attuali e storiche al fine di riscontrare l'esatta rispondenza tra il bene esaminato, la posizione catastale relativa e la produzione documentale depositata in atti dal creditore procedente;
- 2) - Agenzia delle Entrate di Siracusa e Noto – per verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati non risolti;
- 3) - Comune di Siracusa - Ufficio Tecnico - per ivi procedere alla ricerca di eventuali pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare nonché alla richiesta e ritiro del certificato di destinazione urbanistica;
- 4 - Regione Siciliana Assessorato Lavori Pubblici – Ufficio del Genio Civile di Siracusa, per ivi provvedere alla ricerca di eventuali consensi all'uso e/o attingimenti pozzi ad uso irriguo;
- 5 - Studio Notarile Dott. Angelo Bellucci per richiedere copia atto di provenienza dei beni oggetto di pignoramento.
- 6 – Inoltre ha verificato la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale per il ventennio precedente l'atto di pignoramento redatta dal Dott. Salvatore Vinci, Notaio iscritto presso il Collegio Notarile di Siracusa e con sede in Pachino, trovando il sottoscritto l'esatta corrispondenza tra i beni esaminati e la produzione documentale depositata in atti dal creditore procedente.



## **2- Comunicazioni**

In esecuzione del mandato conferito il C.T.U. di comune accordo con il custode Avv. Domenico Borzì, il quale si è occupato delle comunicazioni alle parti, in esecuzione del mandato conferito si recò sui luoghi di perizia in data 26 giugno 2023; ivi era presente solamente l'Avv. Domenico Borzì e nessuno era presente per parte esecutata e parte procedente. Alla presenza del custode Avv. Borzì il sottoscritto procedeva alle operazioni peritali di rito attraverso i rilievi metrici necessari e ad effettuare un'ampia documentazione fotografica sulla scorta delle indicazioni fornite dall'atto di pignoramento e dalla documentazione affollata all'istanza di vendita.

### **3.1 - Identificazione del bene oggetto del pignoramento**

Il bene oggetto del pignoramento per la quota di 11/20 di proprietà del sig. OMISSIS e 9/20 di proprietà del sig. OMISSIS è costituito da un terreno sito in Siracusa c.da Sinerchia di mq. 15.841; censito al catasto terreni del Comune di Siracusa al foglio 38, mappale 997, mappale 1023, mappale 1028, mappale 998 e mappale 1226.

Il terreno suddetto era inserito in un piano di lottizzazione che prevedeva la realizzazione di n. 34 villette. Ubicato nel Comune di Siracusa ad ovest del centro urbano in c.da "Sinerchia" delimitato da muri a secco. Risulta facilmente raggiungibile attraverso la strada Provinciale n. 77 Fusco-Tremila-Grottone e poi per mezzo della bretella denominata "traversa Sinerchia"; confina a nord e sud con strade di piano, ad est con fabbricati ricadenti nella p.lla 1173 ad ovest con fabbricati ricadenti nella p.lla 1229. Risulta censito nel N.C.T. del Comune di Siracusa con i seguenti dati:



CATASTO TERRENI COMUNE DI SIRACUSA									
Foglio	P.lla.	Porz.	Qualità	cl	ha	a	ca	Reddito	
								Dominic.	Agrario
38	997	--	Mandorleto	4	0	25	00	€ 9,68	€ 12,27
38	998	--	Mandorleto	4	0	07	84	€ 3,04	€ 3,85
38	1023		Pasc. Arbor	U	0	17	17	€ 4,43	€ 0,89
38	1028	--	Pasc. Arbor	U	0	25	00	€ 6,46	€ 1,29
<b>Intestati:</b>									
1- OMISSIS								Proprietà 1/1	

CATASTO TERRENI COMUNE DI SIRACUSA									
Foglio	P.lla.	Porz.	Qualità	cl	ha	a	ca	Reddito	
								Dominic.	Agrario
38	1226	--	Ente Urb.	--	0	83	40	-----	-----
<b>Intestati:</b>									
1- Aree di Enti Urbani e Promiscui									

### 3.II – Rispondenza dei dati specificati nel pignoramento

Dalla comparazione degli elementi riportati nell’atto di pignoramento con i dati catastali lo scrivente ha riscontrato che gli immobili sopraccitati in catasto risultano essere intestati alla società OMISSIS. con sede in Melilli” mentre, come esposto dal Notaio Dott. Salvatore Vinci nella *Relazione ipo-catastale nel ventennio precedente* nei registri immobiliari, risultano essere di proprietà dei signori OMISSIS in conformità ai dati del pignoramento. Dal sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che sul terreno pignorato p.lla 1226 insistono quattro strutture in conglomerato cementizio.

### 3.III – formazione dei lotti

Il terreno *de quo* è inserito in un piano di lottizzazione di edilizia privata approvato dal Comune di Siracusa con Delibera G.M. n. 307 del 14/09/2001 (oggi scaduto), il quale contava nel progetto originario la costruzione complessiva di n. 34 alloggi unifamiliari. A seguito di varianti presentate dai



tecnici preposti dalla ditta costruttrice gli alloggi venivano ridotti al numero di 33. Il terreno oggetto della presente Esec. Imm. n. 32/2023 nella planimetria generale di progetto del piano di lottizzazione presentato ed approvato dal Comune di Siracusa racchiude la costruzione di n. 10 singole unità abitative numerate da 1 a 10. Dal sopralluogo eseguito è stata accertata nella particella 1226 oggetto di esecuzione la presenza di quattro strutture in conglomerato cementizio corrispondenti nella planimetria generale agli alloggi n. 6-7-8 e 9 mentre nessuna altra struttura risulta nelle altre particelle pignorate 997-1023-1028 e 998.

Il terreno che si sviluppa in un unico appezzamento di circa mq. 15.841 compreso l'area delle attuali quattro strutture esistenti (p.lla 1226) non può essere oggetto di possibile ulteriore edificazione in quanto già parte integrante del piano di lottizzazione sopracitato ed oggi non valido per decorrenza dei termini.

Considerato che tutte le villette (1-2-3-4-5 e 10) previste nelle particelle pignorate non possono essere realizzate, ma a seguito di verifica della volumetria complessiva prevista dal piano, possono eventualmente essere solo definite le strutture esistenti, una frammentazione dell'area non è di facile soluzione nel contesto edilizio in cui appartiene in quanto si tratta di superficie vincolata e non gioverebbe ad una più redditizia commerciabilità; si ritiene invece commercialmente più conveniente predisporre la vendita come **Lotto Unico**, terreno comprensivo delle strutture che saranno meglio specificate ai successivi punti.

#### ***4.1 – individuazione del bene***



Lotto unico

Il bene oggetto della presente C.T.U. della superficie complessiva di mq. 15.841 è rappresentato dai terreni p.lle 997, 1023, 1028, e 998 e da quattro distinte strutture in c.a. ricadenti nella particella pignorata 1226, ubicato nel Comune di Siracusa ad ovest del centro urbano in c.da “Sinerchia”, in zona con presenza di agglomerati ad uso residenziale. Risulta facilmente raggiungibile attraverso prima dalla strada Provinciale n. 77 Fusco-Tremila-Grottone e poi per mezzo della bretella denominata “traversa Sinerchia”. E’ riportato nel N.C.T. come di seguito specificato:

CATASTO TERRENI COMUNE DI SIRACUSA									
Foglio	P.lla.	Porz.	Qualità	cl	ha	a	ca	Reddito	
								Dominic.	Agrario
38	997	--	Mandorleto	4	0	25	00	€ 9,68	€ 12,27
38	998	--	Mandorleto	4	0	07	84	€ 3,04	€ 3,85
38	1023		Pasc. Arbor	U	0	17	17	€ 4,43	€ 0,89
38	1028	--	Pasc. Arbor	U	0	25	00	€ 6,46	€ 1,29
<b>Intestati:</b> 1- OMISSIS								Proprietà 1/1	

CATASTO TERRENI COMUNE DI SIRACUSA									
Foglio	P.lla.	Porz.	Qualità	cl	ha	a	ca	Reddito	
								Dominic.	Agrario
38	1226	--	Ente Urb.	--	0	83	40	----	----
<b>Intestati:</b> 1- Aree di Enti Urbani e Promiscui									

È stato rilevato l’esatto posizionamento geografico attraverso l’utilizzo di strumento elettronico, pertanto è stata determinata la latitudine e longitudine dell’immobile con le seguenti coordinate GPS; considerato che il bene presenta due accessi a distanza di circa metri duecento, uno in direzione nord ed un



secondo in direzione sud vengono riportate per entrambi gli accessi le relative coordinate:

Ingresso lato Nord: latitudine nord  $37^{\circ}05'10.44''$  - longitudine est  $15^{\circ}12'38.94''$ ;

Ingresso lato Sud: latitudine nord  $37^{\circ}05'04.00''$  - longitudine est  $15^{\circ}12'39.52''$

#### ***4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene***

Come sopra menzionato per il terreno oggetto di pignoramento posto in zona dove è notevole la presenza di agglomerati ad uso residenziale era stato previsto un intervento edilizio a seguito del Piano di Lottizzazione privato approvato dal Comune di Siracusa con Delibera di G.M. n. 307 del 14/09/2001 che oggi non costituisce alcuna validità per decorrenza dei termini.

Allo stato le particelle 997, 1023, 1028 e 998 di forma irregolare a digradare da nord in direzione sud, rappresentano un'area abbandonata dove prolifera la vegetazione spontanea, l'area risulta delimitata da muri di confine sul lato ovest e sud. Lungo il lato est in adiacenza alle suddette particelle è ubicata la p.lla 1226 insieme alla quale viene definito il lotto oggetto di vendita.

Detta particella 1226 in stato di completo abbandono delimitata da tre lati da muri, in parallelo alle precedenti particelle descritte va a digradare da nord a sud ed è costituita da complessive quattro strutture in c.a. (pilastri e solai in latero cemento) numerati nella planimetria generale progressivamente da sud verso nord (dal n. 6 al n. 9).

Una prima struttura ubicata a sud del comparto identificata con il n. 6 nella planimetria generale risulta avere un piano cantinato, un piano terra ed un primo piano, la superficie coperta di progetto risulta di circa mq. 107,50 e volume mc 459,88.



Una seconda struttura identificata con il n. 7 nella planimetria generale risulta avere un piano cantinato, un piano terra ed un primo piano, la superficie coperta di progetto risulta circa mq. 109,26 e volume mc 483,18.

Una terza struttura identificata con il n. 8 nella planimetria generale risulta avere un piano cantinato, un piano terra ed un primo piano, la superficie coperta per piano assentita con il progetto n. 99/03 risulta di circa mq. 95,10 e volume mc 376,03.

Una quarta ed ultima struttura identificata con il n. 9 nella planimetria generale risulta avere un piano cantinato, un piano terra, ed i soli pilastri per l'innesto del solaio del piano primo, si stima per il piano terra una superficie coperta di progetto (L.R. 4/2005) di circa mq. 115,71 e volume mc 455,88.

Chiaramente per tutto quanto descritto i beni **non rientrano** nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

#### ***4.III - Stato di possesso dei beni***

L'immobile in questione al momento del sopralluogo come precedentemente descritto risulta in stato di abbandono e non utilizzabile, considerato che nessun contratto di affitto è stato rilevato dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa, giusta richiesta del sottoscritto in data 28/08/2023, si ritiene che l'immobile sia in possesso degli esecutati.

#### ***4.IV - Esistenza formalità, vincoli o oneri che resteranno all'acquirente***

vedasi certificazione Notarile allegata.

#### ***4.V - Esistenza formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati***

vedasi certificazione Notarile allegata.

##### *4.V-i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, quali:*

- *domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, altri pesi anche derivanti da regolamenti condominiali;*



- nessun vincolo di cui al presente punto resterà a carico dell'acquirente;

4.V-ii. *vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. quali:*

- *iscrizioni di ipoteche, trascrizioni di pignoramenti;*

- vedasi certificazione Notarile allegata.

4.V-iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati, importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali scadute e/o non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

- Nessun vincolo risulta in merito al presente punto.

#### **4.VI - Regolarità edilizia e urbanistica**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa risulta sotto il profilo urbanistico che il bene in questione è stato oggetto dei seguenti titoli urbanistici:

- Piano di Lottizzazione privato approvato dal Comune di Siracusa con Delibera di G.M. n. 307 del 14/09/2001 disciplinato dalla Convenzione Urbanistica del 22/02/2002 Reg.ta a Siracusa il 23/02/2002 N. 38717 del Rep.;
- Concessione Edilizia N. 99/03 del 13/05/2003;
- Concessione Edilizia in variante N. 164/04 del 14/07/2004;
- Concessione Edilizia seconda variante N. 43/05 del 03/03/2005;
- Concessione Edilizia variante in corso d'opera N. 186/05 del 20/09/2005;
- Autorizzazione Edilizia N. 4495 del 31/07/2003 per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.



Inoltre gli interventi realizzati sono stati sottoposti ad Istruttoria del 03/07/2008 da parte del settore Pianificazione Edilizia del Comune di Siracusa.

I terreni oggetto di esecuzione immobiliare secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Siracusa, ricadono in Aree inserite nel tessuto urbano, ex Cs del PRG del 1989, confermate – Zona C4, prevalentemente aree oggetto di Piani di Lottizzazione, nello specifico si rimanda alla lettura integrale del C.D.U. allegato.

Per lo stato dell'arte del bene pignorato (solo struttura) non può sussistere alcun Certificato di Agibilità.

#### **4.VII – Irregolarità urbanistica**

La fattispecie in esame si caratterizza per il fatto che l'originario piano di lottizzazione e la relativa convenzione prevedevano tre tipologie costruttive seguite dal primo titolo edilizio approvato C.E. N. 99/03 del 13/05/2003 al quale in stretta connessione dovevano essere realizzati n. 34 alloggi; con tali atti urbanistici era stata determinata una complessiva volumetria realizzabile pari a mc 13.220,00 (Tav. 3 all. alla C.E. n. 99/03).

A seguito delle ulteriori Concessioni in variante sono state modificate le tipologie costruttive delle quali il Comune non ha fornito al sottoscritto la completa documentazione in quanto *le stesse non si trovano negli archivi*, gli interessati ai singoli immobili, in parte, durante il corso dei lavori hanno modificato in ampliamento la volumetria in ragione di quanto formalmente prevista, non curanti di valutare che un eccesso di volumetria andava ad incidere negativamente su quella individualmente realizzabile.

Per la realizzazione di ulteriori volumi sono stati rilasciati ai singoli proprietari concessioni in sanatoria.



Tenuto conto di quanto sopra poiché va considerato *insuperabile* il limite volumetrico fissato con il piano di lottizzazione mc 13.220,00 e vista la insufficienza documentazione rilasciata dal Comune, il sottoscritto CTU al fine di poter dare una risposta circostanziata alla definizione delle strutture vendibili ricadenti nel lotto, oltre al fascicolo ricevuto dal Comune di Siracusa, ha proceduto anche alla ricerca di documentazione utile presso tecnici professionisti che si sono alternati nel progetto *de quo*.

Dalle verifiche effettuate risulta un volume realizzato che comprende gli alloggi numerati nella planimetria di progetto dal n. 11 al n. 34 pari a mc 12.120,26.

Quindi tenuto conto del volume realizzabile come dalla C.E. n. 99/03 del 13/05/2003 pari a mc 13.220,00 rimane un volume utilizzabile di mc. 1.099,74 (mc 13.220,00 - 12.120,26).

Dai rilievi eseguiti negli alloggi identificati sulla planimetria con i numeri 6-7-8 e 9 si determina una consistenza volumetrica approvata complessiva di mc 1.774,97 (459,88 + 483,18 + 376,03 + 455,88) superiore a quella realizzabile di mc 1.099,74, quindi sostanzialmente si rende necessaria la demolizione della/e struttura/e al fine del recupero della volumetria eccedente pari a mc 675,23.

Visto lo stato dell'arte e volumetria delle strutture (6-7-8 e 9) e che tutte mostrano delle modifiche al progetto approvato, si ritiene più conveniente mantenere le strutture degli alloggi n. 6 e 7 in quanto di maggiore volumetria ed effettuare la demolizione della struttura, che insiste sul lotto, n. 8 e n. 9 quest'ultima in quanto definita solo dal piano cantinato, piano terra e con i soli pilastri per imposta del piano primo.

Per tali demolizioni comprensivi del trasporto a rifiuto dei materiali di risulta viene stimata una spesa di €30.000,00.



Quindi le strutture da prendere in considerazione assimilate per la vendita del lotto vengono identificati nei nn. 6 e 7.

Dal sopralluogo, visto lo stato attuale, si evince che le due strutture si ricollegano a modifiche con variante rispetto all'originario progetto, probabilmente nella C.E. in variante N. 164/04 del 14/07/2004 non pervenuta al sottoscritto (*non si trova negli archivi*) tra la documentazione rilasciata dal Comune; modifiche che riguardano la superficie, il perimetro e la sistemazione esterna intesa per l'andamento altimetrico del terreno a seguito del quale risulta o meno il piano cantinato interrato che eventualmente grava o meno sulla volumetria.

Il volume approvato con il progetto di variante riporta una volumetria di progetto di mc 459,88 per l'alloggio n. 6 e mc 483,18 per l'alloggio n. 7 pari a complessivi mc 943,06 (minore di mc 1.099,74).

Il sottoscritto manifesta che nel rispetto della volumetria consentita residua (mc 1.099,74) con un nuovo permesso a costruire di variante al preesistente, rimodulando le volumetrie esistenti, probabili compratori possono apportare le giuste modifiche alle strutture autorizzate al fine di completare i due alloggi.

#### ***4.VIII – Attestazione di prestazione energetica***

visto lo stato dell'arte degli immobili tale quesito non ha alcuna risposta;

#### ***4.IX – Valutazione del bene***

*Consistenza e superfici degli immobili* – Trattasi di n. 2 strutture in conglomerato cementizio con annesso terreno sito in Siracusa c.da "Sinerchia" di complessivi mq. 15841, censito al catasto terreni del Comune di Siracusa al foglio 38, mappale 997, mappale 1023, mappale 1028, mappale 998 e mappale 1226.

La superficie che racchiude ogni struttura attuale comprensiva di una piccola area di pertinenza viene stimata in mq. 500, quindi per i due alloggi si ha una superficie da utilizzare pari a mq 1.000 (n. 2 x mq. 500). Pertanto la superficie del



terreno da stimare diviene Ha. 1.48.41.

*Superficie delle strutture* - Come già sopra descritto la superficie in pianta delle strutture per ogni livello come sopra rilevato risulta:

- per la struttura identificata con il n. 6 per piano mq. 107,50;
- per la struttura identificata con il n. 7 per piano mq. 109,26;
- *Criteri di stima utilizzati*

Il valore degli immobili pignorati verrà determinato nella seguente maniera:

- il terreno visto l'apprezzabile estensione e che come esplicitato non può essere utilizzato ai fini edificatori, considerato che tutte le potenziali di edificabilità dello stesso sono state vincolate ed utilizzate dal Piano di lottizzazione approvato dal Comune di Siracusa con Delibera di G.M. n. 307 del 14/09/2001, viene individuato come terreno agricolo; la stima viene effettuata per comparazione e confronto con le transazioni effettuate in zona o luoghi limitrofi da libere compravendite; per determinare il valore del terreno sarà preso in considerazione il valore unitario riferito ad ettaro.

- Per le strutture la stima sarà individuata sul costo di produzione delle opere realizzate analizzate per metro quadrato di struttura realizzata, non viene applicato il criterio di stima in base all'aspetto economico del Valore di Trasformazione per le attuali condizioni intrinseche delle due strutture per la tipologia e qualità dei materiali edili e delle rifiniture che verranno utilizzate per il completamento, non desumibili al momento da alcun elaborato reperito.

- *Fonti di informazioni utilizzate per la stima*

Nel procedere alla stima del terreno, il C.T.U. ha preso in considerazione

- (a) i dati relativi alle compravendite di terreni agricoli in zona "Sinerchia – Belvedere- Villagio Miano" comparabili con l'immobile oggetto di vendita, indicate dalle maggiori Agenzie Immobiliari attive in Siracusa;



(b) i dati ottenuti da tecnici comunali dell'Ufficio Espropri;

(c) i Valori Agricoli medi per terreni a Pascolo nel Comune di Siracusa.

*Valore per metro quadrato e valore complessivo del terreno agricolo*

Le ricerche di mercato hanno evidenziato negli ultimi anni in c.da "Sinerchia" e/o c.da "Tremilia" zona "Belvedere - Villaggio Miano" ed in quelle limitrofe una lieve contrazione dei valori dei terreni agricoli utilizzati a pascolo come nel presente caso. Tale tendenza è sicuramente correlata al perdurare dell'attuale congiuntura economica del comparto agricolo nella zona, ristagno dell'economia del comparto, fattori che di fatto hanno contribuito a determinare una riduzione della domanda e una conseguente diminuzione dei valori degli immobili offerti sul mercato.

A seguito di quanto sopra espresso i valori desunti sono stati successivamente mediati e corretti tenendo conto altresì di alcune speciali caratteristiche tecniche peculiari dell'immobile riscontrate in sede di sopralluogo, quindi sono stati riferiti all'unità di consistenza ettaro; pertanto si è ottenuto per il terreno quale prezzo di vendita di €Ha 8.000,00

*quindi valore del terreno* €Ha. 8.000,00 x 1.48.41 = **€11.872,80.**

- Nel procedere alla stima delle strutture, il C.T.U., considerato che l'inizio dei lavori *de quo* è iniziato qualche anno addietro, nel procedere alla stima sul costo di costruzione per le strutture trattandosi di lavori con contratti tra privati ha ritenuto attribuire l'aspetto economico del caso utilizzando i prezzi unitari al metro quadrato in uso nel circondario, ricavati a seguito di un'accurata indagine tra tecnici liberi professionisti e maestranze preposte per costruzioni di opere edili, i valori accertati sono stati, quindi mediati e riferiti all'unità di consistenza metri quadrati ed organizzati in serie omogenee nella costruzione delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti, pertanto si



analizzano le lavorazioni necessarie per la riproduzione delle opere realizzate:

- Scavo, trasporto a rifiuto e travi di fondazioni (ferro-casseforme-clc);
- Vespaio e platea clc;
- Realizzazione della struttura portante pilastri e solai in latero cemento (casseforme-ferro-conglomerato cementizio);

Come in precedenza indicato la superficie orizzontale di ogni struttura è pari a:

- per la struttura identificata con il n. 6 mq. 107,50;
- per la struttura identificata con il n. 7 mq. 109,26.

Per la peculiarità delle strutture pignorate si è proceduto a redigere i conteggi delle opere realizzate, assemblando le varie categorie di lavorazioni, applicando i relativi prezzi unitari come di seguito descritto:

- piano di fondazione:

scavo - realizzazione di travi in fondazione – vespaio e platea in clc con rete elettrosaldata al mq. €200,00;

- pilastri e relativi solai in latero cemento, scala al mq. €150,00;
- pilastri e solai in latero cemento di copertura vano scala al mq. €150,00;

Quindi il valore di riproduzione dell'immobile viene determinato secondo il seguente schema:

<b>STRUTTURA Fabbricato 6</b>			
<b>Opere</b>	<b>Quantità mq.</b>	<b>Prezzo al mq.</b>	<b>Importo €</b>
Piano di fondazione	107,50	200,00	21.500,00
Pilastri e primo impalcato	107,50	150,00	16.125,00
Pilastri e secondo impalcato	107,50	150,00	16.125,00
Pilastri e terzo impalcato	107,50	150,00	16.125,00
Pilastri e copertura vano scala	15,00	150,00	2.250,00
<b>Sommano</b>			<b>€72.125,00</b>
<b>STRUTTURA Fabbricato 7</b>			
Piano di fondazione	109,26	200,00	21.852,00
Pilastri e primo impalcato	109,26	150,00	16.389,00
Pilastri e secondo impalcato	109,26	150,00	16.389,00



Pilastrini e terzo impalcato	109,26	150,00	16.389,00
Pilastrini e copertura vano scala	22,00	150,00	3.300,00
Sommano €			<b>74.319,00</b>
Sommano le due strutture €72.125,00 + 74.319,00 = <b>€146.444,00</b>			

VALORE DELLE STRUTTURE (costo di costruzione) €146.444,00

In conclusione il più probabile Valore di Mercato del compendio immobiliare da destinare a vendita giudiziaria ha un valore stimato in:

- Valore del terreno € 11.872,80
- Valore della struttura "6 e 7" (costo di costruzione) € 146.444,00

**VALORE COMPLESSIVO € 158.316,80**

- *Adeguamenti e correzioni:* come sopra citato viene applicata una detrazione di €30.000,00 per la demolizione delle due strutture n. 8 e 9.

Concludendo il valore degli immobili per cui pende la procedura esecutiva n. 32/2023 ammonta ad

$$€158.316,80 - 30.000,00 = € 128.316,80$$

**in C.T. €128.000,00 diconsi euro centoventottomila/00**

- *Individuazione del valore dell'area di sedime per immobile abusivo:*

trattandosi di terreno agricolo l'area di risulta a seguito della demolizione delle due strutture (circa mq. 200) non ha alcun valore significativo.

i fabbricati sono in corso di costruzione pertanto tale quesito non ha alcuna risposta.

- Valore locativo dell'immobile – congruità della locazione:

Il C.T.U dovendo stabilire un congruo canone di locazione per il fondo agricolo, in proposito richiama un recente pronunciamento con il quale la VI Sezione della Corte di Cassazione ha dichiarato che per effetto della declaratoria di incostituzionalità di cui alla sentenza della Corte costituzionale n. 318/2002,



essendo divenute prive di effetti sia le tabelle per il canone di equo affitto, disciplinate dall'art. 9 l. 203/1982, sia i redditi dominicali stabiliti, ai sensi dell'art. 62 della citata legge 203, il canone dovuto dalla parte conduttrice è unicamente quello stabilito liberamente tra le parti o l'ultimo, giudizialmente accertato con sentenza passata in cosa giudicata anteriormente alla sentenza n. 318/2002. Considerato che non ci si trova in tale ambito, il sottoscritto ha verificato con operatori della zona il canone medio annuo applicato riferito a terreni destinati a pascolo, facendo riferimento a parametri quali posizione, superficie, e produttività del terreno; da tali elementi è possibile stimare un valore medio annuo di locazione pari ad €180,00/Ha. mentre i fabbricati sono in corso di costruzione pertanto tale quesito non ha alcuna risposta.

Quindi il canone di locazione annuo dovuto per i terreni destinati a pascolo di cui al lotto unico viene stabilito in:

$$\text{Ha. } 1.48.41 \times \text{€Ha. } 180,00 = \text{€}267,14 \text{ in C.T. } \text{€}265,00$$

*diconsi euro duecentosessantacinque/00 annui.*

#### **4.X – nel caso di quota indivisa**

Non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non ha alcuna risposta in quanto il bene è pignorato nella sua interezza.

#### **4.XI – nel caso di pignoramento nuda proprietà o usufrutto**

Non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non ha alcuna risposta.

### **CONSIDERAZIONI FINALI ED ALLEGATI**

Si rassegnano le su estese conclusioni nella serena convinzione di aver fedelmente adempiuto all'incarico conferito.

Ad ausilio del sig. Magistrato si allegano i seguenti atti e documenti:

- ▣ Verbale di sopralluogo;
- ▣ Elaborato fotografico composto da n. 10 istantanee.



- ▣ Estratto di mappa e Visure Catastali;
- ▣ Copia Relazione Notarile;
- ▣ Istanza accesso atti al Comune di Siracusa, Ufficio Tecnico;
- ▣ Concessione Edilizia N. 99/03 del 13/05/2003;
- ▣ Concessione Edilizia seconda variante N. 43/05 del 03/03/2005;
- ▣ Concessione Edilizia variante in corso d'opera N. 186/05 del 20/09/2005;
- ▣ Istruttoria del Comune del 03/07/2008 e conteggi del Comune con verbali;
- ▣ Tav. 1 quadro di unione;
- ▣ Elaborato n. 3 (lotti);
- ▣ Elaborato n. 4 (tipologie costruttive);
- ▣ Certificato di Destinazione Urbanistica;
- ▣ Copia atto di provenienza del bene oggetto di pignoramento;
- ▣ Istanza e relativa risposta all'Ufficio del Genio Civile di Siracusa ed all'Agenzia delle Entrate di Siracusa;
- ▣ Attestazione di invio del presente elaborato peritale e contestualmente invito alla trasmissione di eventuali note mediante raccomandata con ricevuta di ritorno;

Con prontezza a rispondere ad ogni richiesta di chiarimenti il sig. Giudice dovesse formulare.

*Siracusa, 26 Aprile 2024*

***Il CTU – Dott. Agr. Vincenzo Cultrera***

