

TRIBUNALE DI SIRACUSA – ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE ALLA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N.198/1995

GIUDICE DOTT.SSA Maria Cristina DI STAZIO

Cred. procedente: [REDACTED]

rappresentata da: Avv. Carlo CARPINTERI

Cred. intervenuto: [REDACTED]

rappresentata da: Avv. Sergio MARANO

Cred. intervenuto: [REDACTED]

rappresentata da: Avv. Giovanni MALTESE

Cred. intervenuto: [REDACTED]

rappresentato da: Avv. Vincenzo TUCCITTO

Cred. intervenuto: [REDACTED]

rappresentata da: Avv. Santo REALE

Cred. intervenuto: [REDACTED]

rappresentata da: Avv. Vincenzo FAZZINO

Cred. intervenuto: [REDACTED]

rappresentata da: Avv. Carlo CARPINTERI

Cred. intervenuto: [REDACTED]

rappresentata da: Avv. Pietro FILLIOLEY

Debitore: [REDACTED]



Debitrice: [REDACTED]

rappresentata da: Avv. Silvano LA ROSA

Custode dell'imm.: Avv. Riccardo BORDONE

C.T.U. incaricato: Arch. Alessandro MAURO

Siracusa, 08.04.2022

Arch. Alessandro MAURO



INDICE

1 | Integrazione alla Perizia di Stima Immobiliare depositata

1.1 Premessa

1.2 Chiarimenti in merito alla Perizia di Stima Immobiliare depositata

2 | Allegati

2.1 Verbale d'udienza di giorno 10.12.2021

2.2 Verbale d'udienza di giorno 24.09.2021

2.3 Planimetria catastale relativa all'immobile del *Lotto 1* (Foglio 45, Particella 502, Subalterno 1, Comune di Siracusa)

2.4 Planimetria dello stato di fatto dell'immobile del *Lotto 1*

2.5 Planimetria catastale relativa all'immobile del *Lotto 2* (Foglio 29, Particella 81, Subalterno 65, Comune di Siracusa)

2.6 Planimetria dello stato di fatto dell'immobile del *Lotto 2*



1|Integrazione alla Perizia di Stima Immobiliare depositata

1.1 Premessa

All'udienza di giorno 10.12.2021, la Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO, disponeva il richiamo del sottoscritto esperto stimatore «per il deposito di relazione integrativa in risposta ai rilievi critici formulati dal custode nonché delegato in occasione dell'udienza del 24.9.2021» (Allegato 2.1).

Durante l'udienza del 24.09.2021, il custode degli immobili, avv. Riccardo BORDONE, aveva richiesto alcuni chiarimenti in merito alla Perizia di Stima Immobiliare da me depositata presso il Tribunale di Siracusa, nella sua versione definitiva, il 18.08.2020 (Allegato 2.2).

1.2 Chiarimenti in merito alla Perizia di Stima Immobiliare depositata

Come accennato al paragrafo precedente, durante l'udienza di giorno 24.09.2021 il custode degli immobili, in merito alla Perizia di Stima Immobiliare depositata, ha sollevato 3 rilievi (Allegato 2.2). Il primo è che «non appare chiarito il profilo della regolarità catastale [...] segnatamente della conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie».

Il secondo rilievo, con riguardo all'appartamento sito a Siracusa in Via di Villa Ortisi (*Lotto 2*), si riferisce alle varianti del progetto originale depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Siracusa, alcune delle quali sono citate ma non meglio specificate.

L'ultimo rilievo riguarda il locale costituente il *Lotto 1*, in comproprietà, del quale il sottoscritto esperto aveva stimato l'intero ma non aveva indicato la quota relativa al pignoramento immobiliare.

o Primo rilievo

Con riferimento all'immobile del *Lotto 1*, censito al N.C.E.U. al Foglio 45, Particella 502 e 1022, Subalterno 1, del Comune di Siracusa, si chiarisce che la planimetria catastale depositata (Allegato 2.3) è conforme allo stato di fatto dell'immobile, com'è possibile verificare confrontandola con il disegno dello stato di fatto allegato alla Perizia (Allegato 2.4).

Con riferimento all'immobile del *Lotto 2*, censito al N.C.E.U. al Foglio 29, Particella 81, Subalterno 65, del Comune di Siracusa, si chiarisce che la planimetria catastale depositata (Allegato 2.5) è conforme allo stato di fatto dell'immobile, com'è possibile verificare confrontandola con il disegno dello stato di fatto allegato alla Perizia (Allegato 2.6).



o Secondo rilievo

Durante la realizzazione di quasi ogni complesso edilizio si rende necessaria la presentazione, presso gli uffici competenti, di varianti ai progetti approvati. Non fa eccezione il complesso edilizio in oggetto, uno dei maggiori realizzati a Siracusa, che presenta ben quindici corpi scale. Dal progetto alla realizzazione sono dunque state presentate varie richieste di variante, documentate nelle 575 pagine di documenti presenti presso gli archivi dell'U.T.C. di Siracusa. La dicitura, presente al paragrafo 3.5 della Perizia di Stima Immobiliare depositata, «L'immobile è stato inoltre oggetto di altre varianti», è probabilmente poco chiara. Quel che volevo esprimere è che, oltre ai progetti e alle varianti ai progetti, sono state presentate (e autorizzate) anche altre varianti che non sono state specificate in quanto non si riferiscono al bene in oggetto. Sono cioè varianti allo stesso progetto del complesso edilizio, ma si riferiscono a modifiche di tramezzi, aperture, ecc., di altri appartamenti, altre scale o altri copri edilizi del complesso.

o Terzo rilievo

L'immobile costituente il *Lotto 1* risulta in comproprietà fra il debitore, il signor [REDACTED] [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno. Nella Perizia depositata è stato individuato il valore dell'immobile (73.783,74 €) e il valore finale dell'immobile, decurtato delle spese da sostenere per la sua regolarizzazione urbanistica (70.983,74 €), non è stata però indicata la quota immobiliare pignorata.

VALORE FINALE IMMOBILE	QUOTA PIGNORATA (50%)
70.983,74 €	35.491,87 €

