

RELAZIONE DI CONSULENZA

Il sottoscritto geometra [REDACTED] con studio in Lentini Via Cerere N.° 29, indirizzo PEC: salvatore.parisi@geopec.it, nella qualità di C.T.U. nominato dall'ill.mo Magistrato dott. [REDACTED] con provvedimento del 27/12/2012, avuta legale conoscenza del mandato, dopo avere studiato i fascicoli della procedura ed individuato gli immobili pignorati, ha iniziato le operazioni per espletare l'incarico ancor prima del giuramento avvenuto il 19/04/2013.

Preliminari

Allo scopo di verificare la documentazione catastale e dei Registri Immobiliari, la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della loro abitabilità, il sottoscritto ha intrapreso diverse attività che qui di seguito vengono in ordine riportate specificandone data, luogo e motivo.

Data	Luogo	Motivo
15-04-2013	Siracusa – Catasto	Visure – planimetria – estratto di mappa
19/04/2013	Siracusa – Tribunale	Giuramento
23-04-2013	Lentini – Ufficio Tecnico	Presentazione istanza per richiesta documenti – Uff. Urbanistica
02/05/2013	Lentini	1° Accesso sui luoghi Negato
03/05/2013	Lentini U.T.C.	Ritiro documenti richiesti
14/05/2013	Siracusa – Tribunale	Informazioni per il G.E. sul negato accesso
31/01/2014	Siracusa – Tribunale	Deposito dei fascicoli di parte
08/10/2014	Lentini	2° Accesso sui luoghi con il custode Negato
	Siracusa – Tribunale	Ritiro dei fascicoli di parte
03/12/2014	Siracusa – Tribunale	Ritiro atto d'intervento BCC di Pachino
03/12/2014	Siracusa – Catasto	Ulteriori accertamenti e visure
03/12/2014	Carlentini C.da Falconella	Con il Custode, Accesso ai terreni pignorati

Durante l'espletamento di alcune delle predette attività, il sottoscritto, con avviso a mezzo lettera raccomandata A.R. alle parti, disponeva accesso sui luoghi per il 02 Maggio 2013 come da verbale N.° 1 allegato.

Al predetto accesso nessuno era presente, per cui, il sottoscritto, giorno 14/05/2013 informava la S.V. dell'accaduto, come da mandato, depositando

comunicazione presso la cancelleria.

Successivamente, insieme al Custode nominato avv. [REDACTED] e con l'ausilio della forza pubblica, in data 08/10/2014, veniva ritentato l'accesso nell'appartamento sito in Lentini Via N. Sauro, ma, anche questa volta il tentativo non andava a buon fine, per tale motivo, il custode si riservava di riferire al Giudice rimandando il tutto alla data dell'udienza prevista per il 28/11/2014.

Nell'udienza del 28/11/2014, il Giudice dell'esecuzione, disponeva, tra le altre cose, che venisse valutata dal Custode e dal C.T.U. l'indispensabilità di accedere all'interno dell'appartamento pignorato, viste le difficoltà causate dall'occupante dello stesso.

Considerato che il sottoscritto C.T.U., ha sufficienti elementi per la valutazione dell'appartamento, eccezion fatta per lo stato di conservazione, decideva, insieme al Custode, di rinunciare l'accesso in tale appartamento e nel mentre si stabiliva di procedere all'ispezione dei terreni siti in C. da "Falconella" di Carlentini per il giorno 03/12/2014.

Giorno 03/12/2014, come da verbale allegato n. 2, si procedeva all'ispezione dei terreni staggiti.

Quindi, dopo avere espletato le operazioni sui luoghi, con la scorta della documentazione depositata in atti e quella acquisita anche nei vari Uffici pubblici, il sottoscritto è in grado di presentare all'alta considerazione del Magistrato richiedente il presente rapporto che si compone di tre parti precedute da alcune considerazioni dovute alla fusione delle due procedure.

Considerazioni

Oggetto della procedura esecutiva N.° 264/2009, come riportato nell'atto di pignoramento, è il seguente bene immobile:

a) Intera proprietà del terreno sito in Carlentini, C.da "Falconella Nord", di are 23.94 riportata al N.C.T. di Carlentini nel Foglio 17, particelle 405, 411, 412 e 413;

Oggetto della procedura esecutiva N.° 286/2009, come riportato nel relativo atto di pignoramento, sono i seguenti beni immobili:

b) Intera proprietà dell'appartamento in Lentini, Via Nazario Sauro n. 10, quinto piano, scala "A", distinto al N.C.E.U. di Lentini al Foglio 95, mappale 165 sub. 49, Via Nazario Sauro, piano 5°, Categ. A/2, cl. 2, vani catastali 7,5;

c) Intera proprietà del terreno in Carlentini di are 68.07 al N.C.T. di Carlentini al foglio 17, particelle 210, 401, 404, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 424, 425, 426, 427, 428, 407 e 431.

Le p.lle 407 e 431, per complessive are 05.55, poiché usucapite, per espressa rinuncia fatta dalla M.P.S. con atto depositato in cancelleria in data 05/09/2014, dovevano essere sottratte dal compendio pignorato; il Giudice dell'esecuzione, però, nell'udienza del 28/11/2014, disponeva che il sottoscritto CTU valutasse ugualmente il compendio pignorato così come riportato nell'atto di pignoramento originario della M.P.S (comprese le particelle 407 e 431).

Da indagini esperite dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (ex Catasto) è scaturito che, effettivamente, come sostiene la MPS nel suo atto di rinuncia, le particelle 407 e 431 sono state usucapite dalla signora [REDACTED] giusta Sentenza del 29/06/2012 emessa dal Tribunale di Siracusa, sezione distaccata di Lentini, (vedi visura catastale Doc. 1) quindi queste due particelle non sono più nella disponibilità del debitore esecutato; ma, in ossequio a quanto disposto dal G.E., queste saranno lo stesso valutate a parte, in unico lotto di vendita.

Dalle stesse indagini, inoltre, è scaturito che la particella 408, di mq. 459, risulta alienata ai signori [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½, giusta atto pubblico di compravendita del 06/02/2014 Rep. 18729, rogato dal notaio [REDACTED] da Florida.

Considerato che tale rogito è stato redatto da recente e addirittura dopo l'atto di pignoramento della MPS, la particella in questione (408) sarà valutata ugualmente senza tener conto del suo trasferimento di proprietà.

Dal raffronto dei due compendi pignorati, si evidenzia che tre delle particelle pignorate con la procedura 264/2009 (p.lle 411-412 e 413), sono comprese nella procedura 286/2009, mentre in quest'ultima manca la particella 405, compresa nella procedura 264/2009 (nonostante la sua superficie di mq. 1000 è stata conteggiata nell'atto di pignoramento relativo alla procedura 286/2009), pertanto, il sottoscritto procederà alla valutazione del compendio pignorato di cui alla procedura N.° 286/2009, aggiungendo in questo compendio anche la particella 405.

Per l'immobile citato alla precedente lettera a), di cui alla procedura N.° 264/2009, è stata già redatta dal sottoscritto relazione di C.T.U. depositata in cancelleria il 23/02/2010; data, però, la nuova situazione che si è venuta a creare per effetto del ricongiungimento delle due procedure, si dovrà ritenere superata la valutazione di cui alla procedura N.° 264/2009, anche se parti di quella valutazione, per maggiore comprensibilità, verranno riportate nella presente relazione di C.T.U..

Pertanto la lettura della presente relazione di consulenza sarà risolutiva per entrambe le due procedure unificate.

La 1ª Parte, riguardante i Terreni, è formata dal Cap. 1 (Individuazione e indicazione dei terreni pignorati), Cap. 2 (Descrizione dettagliata e colture in essi praticate), Cap. 3 (incongruenze riscontrate tra una parte del compendio pignorato e lo stato dei luoghi), Cap. 4 (Errori riscontrati nella mappa catastale), Cap. 5 (Stato di possesso), Cap. 6 (Vincoli ed oneri giuridici), Cap. 7 (Destinazione urbanistica), Cap. 8 (Stima);

la 2ª Parte, riguardante l'appartamento, è formata dal Cap. 9 (Individuazione e indicazione dell'immobile pignorato), Cap. 10 (Descrizione dettagliata, condizioni statiche e di conservazione), Cap. 11 (Stato di possesso), Cap. 12 (Vincoli ed oneri giuridici), Cap. 13 (Pratiche edilizie e regolarità urbanistica), Cap. 14 (Stima);

la 3ª Parte è formata dal Cap. 15 (Valore finale dei lotti che compongono il compendio pignorato); Cap. 16 (Conclusioni).

PARTE 1ª

Cap. 1

Individuazione e indicazione dei terreni pignorati

Trattasi di due fondi rustici di complessivi mq. 6.807 siti in contrada "Falconella Nord" tenere di Carlentini, in Catasto riportati nel foglio 17; il primo fondo, di mq. 4.401, è composto dalle particelle 401, 404, 405, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413 e 431, contigue tra di loro e il secondo, di mq. 2.406, è composto dalle particelle 210, 424, 425, 426, 427 e 428, anche queste contigue tra di loro; i due fondi rustici sono separati da una strada denominata Via Senna facente parte della viabilità comunale del quartiere "Falconella Nord".

Al primo fondo vi si accede attraverso una stradella sterrata che si diparte da una vecchia strada poderale, oggi Via Senna, quest'ultima facente parte del Piano Particolareggiato di Recupero Edilizio "Falconella Nord" e questa, a sua

volta, s'innesta con la ex Regia Trazzera Falconella, oggi Via Tamigi.

Il secondo fondo, costeggiante a Sud la Via Senna, non è altro che l'inizio di un burrone il quale, difficilmente, in futuro, potrebbe essere incluso in un programma di fabbricazione.

Gli immobili in questione, ambedue privi di recinzione, si trovano limitrofi alla zona d'espansione urbanistica, costruita abusivamente ed oggi recuperata con il Piano di Recupero Edilizio del Comune di Carlentini denominato, come detto, "P.P.R. Falconella Nord", quasi attaccato al tessuto urbano del Comune di Lentini ed a circa due chilometri da quello di Carlentini.

Vi si arriva più facilmente dal Comune di Lentini, percorrendo la strada provinciale che conduce alla contrada Agnone Bagni, per circa 300 mt. a partire dalla fine di Via Agnone in Lentini, indi svoltando a destra, imboccando la ripida salita di Via Tamigi fino ad incontrare la Via Rodano e percorrendo questa nella sua totalità, si arriva nella Via Senna, dove, a salire, a destra e sinistra, si trovano i terreni in questione.

Per rendere più facili e comprensibili le operazioni di stima, dal momento che i suddetti terreni, per come sarà in seguito relazionato al capitolo 7, hanno una diversa destinazione urbanistica e alcuni risultano usucapiti, essi sono stati raggruppati in quattro lotti omogenei e precisamente come segue:

Lotto "A" → comprende le particelle 401, 404 e 405;

Lotto "B" → comprende le particelle 408, 409, 410, 411, 412 e 413;

Lotto "C" → comprende le particelle 210, 424, 425, 426, 427 e 428;

Lotto "D" → comprende le particelle usucapite 407 e 431,

di conseguenza è stato denominato:

Lotto "E" → l'appartamento in Lentini Via Nazario Sauro n. 10, Scala "A", Piano 5°.

Pertanto, anche ai fini della stima che segue e della conseguente vendita all'Asta, il compendio pignorato è suddiviso in cinque lotti, come prima rappresentati.

Cap. 2

Descrizione dettagliata e colture praticate

Gli appezzamenti di terreno, posti a Nord della Via Senna e cioè quelli compresi nei Lotti "A" - "B" e "D", hanno una giacitura quasi pianeggiante a seguito di una sistemazione a terrazze, ma nel contesto di un territorio circostante molto accidentato; quelli posti a Sud della Via Senna, Lotto "C", come già detto, sono l'inizio di un burrone il quale difficilmente in futuro potrebbe essere incluso in un programma di fabbricazione.

Gli appezzamenti di terreno che, nel modo come prima relazionato, compongono i quattro Lotti, s'identificano esattamente come riportato nell'atto di pignoramento anche con riferimento alle superfici, qualità, classi e redditi.

La natura del terreno è prettamente calcarea e ricca di scheletro con sottostrato roccioso; nessuna coltivazione è stata riscontrata; ricca è la vegetazione spontanea; non sono stati, in esso, riscontrati manufatti edilizi d'alcun tipo, né recinzioni, ed inoltre, nel lato Sud da dove si accede ai lotti "A" - "B" e "D", si è riscontrato un passo carrabile munito di sbarra in ferro e lucchetto sostenuta da un muretto in conci arenarei; la particella 431 (usucapita) con destinazione "Fabbricato Rurale", altro non è che lo spazio di pertinenza di una vasca di accumulo d'acqua, particella 92 estranea alla procedura che, erroneamente, è stata censita anch'essa come Fabbricato Rurale.

L'appezzamento di terreno comprendente i Lotti "A" - "B" - "D", confina: a Nord con proprietà dei [REDACTED] (p.lle 430); ad Est con [REDACTED] (p.lle 400 e 406); a Sud con proprietà [REDACTED]

[redacted] (p.la 209); ad Ovest con proprietà [redacted]

[redacted] (p.la 420), con proprietà di [redacted]

(p.la 419) e con proprietà di [redacted] p.la 397).

L'appezzamento di terreno comprendente il Lotto "C", confina: a Nord con la Via Senna (p.la 208), ad Est con ex regia trazzera "Falconello" oggi Via Tamigi e proprietà dell'Istituto [redacted] (p.la 238), a Sud con prop. di [redacted] (p.la 237), con proprietà di [redacted] (p.la 32), con proprietà dei fratelli [redacted] (p.la 209) ed infine ad Ovest con proprietà di [redacted] (P.la 331).

Cap. 3

Incongruenza tra il compendio pignorato e lo stato dei luoghi

Le particelle, facenti parte del lotto "C", 427, per mq. 8,00 e 428, per mq. 183,00, sono occupate dall'attuale Via Senna, vedi (Doc. 10).

Quanto sopra detto è di mia conoscenza in quanto mi sono occupato nella qualità di C.T.U. della causa civile incoata dall'attuale debitore, signor [redacted] contro il Comune di Carlentini, presso Codesto Tribunale di Siracusa – R.G. N.° 979/1998, con cui l'attore, chiedeva al convenuto un indennizzo per occupazione di suoi terreni, tra cui le particelle prima menzionate, a suo dire e dalla CTU in parte confermato, occupate parzialmente per la realizzazione della viabilità di P.P.R., tra cui la Via Senna.

Detta causa civile veniva dibattuta dinanzi al Giudice D.ssa [redacted], la quale, con sentenza N.° 421/2004, R.G. 979/98, Cron. 3320/04, Rep. 599, del 10/12/2003, concludeva rigettando la domanda attorea in quanto prescritta.

Per eventuali approfondimenti si rimanda alla consultazione degli atti contenuti nel fascicolo di causa e (Doc. 10).

Pertanto le su dette particelle, decurtate della superficie occupata dalla Via Senna, saranno valutate per la superficie di mq. 542, la particella 427 (anziché di mq.550) e per mq. 263, la particella 428 (anziché di mq. 446).

Cap. 4

Errori riscontrati nella mappa catastale

L'ubicazione della particella 428, nell'estratto di mappa catastale attuale (mappa Wegis del catasto numerico allegato "A"), risulta errata, essa viene data come confinante con la particella 411, all'interno del P.P.R. "Falconella Nord", mentre, invece, la p.lla 428 ricade in prossimità dell'incrocio tra la Via Senna e la Via Tamigi, adiacente alla p.lla 427; per tale motivo il Comune di Carlentini, nel redigere il certificato di destinazione urbanistica, di cui si parlerà al seguente Cap. 13, ne dà una destinazione errata adducendo che la p.lla 428, in parte ricade all'interno delle aree edificabili del P.P.R. ed in parte all'interno delle aree destinate ad essere espropriate per insediamenti d'interesse comunale.

Per tale motivo lo scrivente si è messo a colloquio con il funzionario che ha redatto il certificato e lo stesso, pur condividendo l'errore, mi riferiva che nulla poteva fare e mi invitava a segnalare tale errore al catasto per la rettifica della mappa, prima e la conseguente rettifica del certificato di destinazione urbanistica, dopo, attività, queste, che esulano dal mandato.

Il sottoscritto, però, come prima detto, nella qualità di CTU della causa civile iniziata dal debitore contro il Comune di Carlentini, ha trattato con rilevamenti anche l'occupazione delle p.lle 428 e 427 e quindi è in grado di affermare che la p.lla 428 si trova correttamente ubicata vicino all'incrocio tra la Via Senna e la Via

Tamigi e che questa, insieme alla p.lla 427, come si ribadisce, sono, in parte occupate dall'attuale Via Senna, per la consistenza prima enunciata al Cap. 3.

A conferma di quanto detto, si asserisce ancora che la particella 428 è una derivata della originaria p.lla 210, infatti, la originaria p.lla 210 con tipo di frazionamento N.° 5377, in atti del catasto dal 11/03/1988, fu frazionata e dette origine alla residua p.lla 210 e alle p.lle 424-425-426-427 e 428 (vedi visura storica della p.lla 428 ed estratto di mappa della vecchia canapina (vedi Doc. 9) dove è riportata la p.lla 210 prima del suo frazionamento) in ditta, come oggi ancora si trova, a [REDACTED] dante causa dell'attuale debitore [REDACTED]

Inoltre ancora (vedi Doc. 10), nelle osservazioni presentate dall'allora Consulente Tecnico di parte del Comune di Carlentini nonché responsabile della Sezione Espropri del predetto Comune, nella causa civile prima detta, il geometra [REDACTED] rivolgendosi al C.T.U., nella sua esposizione precisava, che le particelle 411-412-413-409-410-407 e 408, ricadono all'interno del piano di recupero "Falconella", mentre le particelle 401-404-405-210-424-425-426-427 e 428 ricadono in zona agricola al di fuori del piano di recupero sopracitato; tale asserzione trova anche riscontro nella allora planimetria del P.P.R. "Falconella Nord" ove la p.lla 428 si trova adiacente alla p.lla 427, proprio vicino all'incrocio di Via Senna con Via Tamigi (vedi Doc. 9 - 10 e 12).

Inoltre ancora la particella 431 (usucapita) nell'estratto di mappa "Wegis" (Allegato "A") non viene riportata e se ne sconosce il motivo, mentre nella vecchia mappa catastale "Canapina foglio 17" (vedi allegato "A") la particella in questione si trova adiacente alle particella 407, anch'essa usucapita; essa, come prima accennato, non è un fabbricato rurale, ma spazio libero di pertinenza di una vasca d'accumulo

di acqua ricadente nella particella 92 estranea alla procedura.

Cap. 5

Stato di possesso

I terreni pignorati, per la maggiore parte sono nella piena disponibilità del debitore esecutato, fatta eccezione, come prima detto, per :

- Le due porzioni delle particelle 427 e 428, acquisite dal Comune di Carlentini perché occupate dalla Via Senna;
- La particella 408, alienata ai signori [REDACTED] il [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½, con rogito del 06/02/2014 Rep. 18729 in notar [REDACTED] da Floridaia;
- Le particelle 407 e 431, usucapite dalla signora [REDACTED] [REDACTED], con sentenza del 29/06/2012 – emessa dal Tribunale di Siracusa, sezione distaccata di Lentini.

Cap. 6

Vincoli ed oneri giuridici

6.1 Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente

- Non sono emerse domande giudiziali;
- Non sono emersi atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; le particelle 408-409-410-411-412 e 413 e cioè l'intero lotto "B" e p.lla 407, porzione del lotto "D", ricadono in area d'interesse comunale;
- Non sono emersi altri pesi o limitazioni d'uso;

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del territorio di Siracusa il 15/10/2009 ai nn. 22029/15165 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e
contro [REDACTED]

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 17/12/2009 ai nn. 27992/19657 a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] Partita Iva [REDACTED] facente parte del gruppo bancario [REDACTED] non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto della [REDACTED], con sede in [REDACTED] Partita Iva [REDACTED] e contro [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Siracusa il 07/08/2008 ai nn. 19335/3947, per un importo di €. 35.000,00 (sorte capitale €. 19.072,74) a favore della [REDACTED]

6.3 Vincoli ed oneri giuridici che non saranno cancellati dalla procedura

Non esistono altri vincoli ed oneri giuridici che non saranno cancellati dalla procedura.

6.4 Informazioni per l'acquirente

Le particelle comprese nel Lotto "A", p.lle 401-404 e 405 e p.la 431, porzione del Lotto "D", ricadono all'interno della zona C/7 del P.R.G. ove sarà consentita l'edificazione, ma, attualmente la zona dove esse ricadono è priva di strumento attuativo le cui prescrizioni saranno dettate da un futuro piano particolareggiato, fermo restando che i parametri edilizi sono e saranno quelli prescritti nell'allegato certificato di destinazione urbanistica (Doc. 9).

La particella 407, facente parte del Lotto "D" e le particelle costituenti il Lotto "B", p.lle 408-409-410-411-412 e 413, ricadono anch'esse all'interno della zona C/7 del P.R.G. e in particolare all'interno del P.P.R. denominato "Falconella Nord", esse, secondo la destinazione del suddetto P.P.R., saranno oggetto di un futuro esproprio per l'insediamento di attrezzature d'interesse collettivo da parte del Comune di Carlentini.

Le particelle comprese nel Lotto "C", p.lle 210-424-425-426-427 e 428, ricadono in zona agricola per le cui prescrizioni di P.R.G., si rimanda al Cap. 7.

Inoltre ancora, tutte le particelle comprese nei quattro Lotti, ricadono all'interno delle zone tutelate come "bene paesaggistico" e "bene archeologico" denominate "Necropoli Piscitello" e, ai sensi del D.A. n. 98, del 01/02/2012, concernente il Piano Paesaggistico Regionale, ambiti 14 e 17 – Siracusa, sono gravate da vincolo di tutela.

Come già anticipato al precedente Cap. 3, le particelle, facenti parte del lotto "C", 427, per mq. 8,00 e 428, per mq. 183,00, sono occupate dall'attuale Via Senna e pertanto saranno valutate per la effettiva loro consistenza.

L'ubicazione delle particelle 428 e 431, come già detto al precedente Cap. 4, nella mappa catastale non viene indicata correttamente; per eventuali approfondimenti si rimanda a tale capitolo.

6.5 Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio

Le particelle 407 e 431 sono di proprietà della signora [REDACTED] a questa pervennero con sentenza di Usucapione del 29/06/2012 – emessa dal Tribunale di Siracusa, sezione distaccata di Lentini da potere di [REDACTED]

La particella 408, è di proprietà dei signori [REDACTED]
[REDACTED] per
½, a questi la proprietà pervenne per atto pubblico di acquisto con rogito del
06/02/2014 Rep. 18729 in notar [REDACTED] da Florida da potere di [REDACTED]
[REDACTED]

I rimanenti terreni pignorati, escluse le p.lle 407, 408 e 431, risultano essere di
proprietà, per l'intero, dell'esecutato signor [REDACTED]
[REDACTED]

a questo, i terreni pignorati, comprese le p.lle 407, 408 e 431, pervennero per
successione testamentaria in morte di [REDACTED] il
[REDACTED] pertasi il 04/01/1992 registrata a Lentini al N.° 145, Vol. 176 del
15/03/1996 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari si Siracusa
il 03/10/2000 ai nn.14321/11022 – Testamento olografo del 10/10/1991, pubblicato
dal notaio [REDACTED] il 16/03/1995 – Rep. 5256 – Racc. 1529
su richiesta di [REDACTED] in qualità d'erede
unico.

La successione di che trattasi non figura ancora agli atti dell'Agenzia del
Territorio di Siracusa (Catasto) per non avvenuta presentazione della nota di
Voltura della successione medesima e pertanto i beni di che trattasi, in Catasto e
come nelle visure allegate alla presente (Doc. 1), risultano ancora intestate a
[REDACTED] proprietaria 1/1.

Alla dante causa [REDACTED] i beni
pignorati pervennero per Atto Pubblico del 13/06/1983 a rogito notaio [REDACTED]
[REDACTED] da Lentini Rep. N.° 1077 – registrato a Lentini il 16/06/1983 N.° 1064 e ai
RR.II. di Siracusa ai nn. 9143/7753 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
I coniugi [REDACTED] erano già proprietari antecedente alla data del 02/01/1976.

Cap. 7

Destinazione urbanistica

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Carlentini (Doc. 9 e 12), fatta eccezione dell'errore riscontrato di cui si è relazionato nel precedente cap. 4 per ciò che riguarda la p.lla 428 la quale s'intende facente parte del Lotto "C", è emerso quanto segue:

- 1) la superficie contraddistinta dalle particelle nn. 210-424-425-426-427 e 428 (Lotto "C"), del foglio 17, ricade all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "E" Verde Agricolo assoggettata alle seguenti prescrizioni:

Definizione

Sono tutte le parti di territorio comunale non classificate diversamente.

Strumento di attuazione

Concessione edilizia per attrezzature ed impianti produttivi e per fabbricati rurali a servizio della conduzione del fondo nonché per abitazioni.

Interventi consentiti

1. Edilizia residenziale per uso abitativo;
2. Fabbricati rurali di servizio utili alla conduzione del fondo e per fabbricati da destinare ad attività di agriturismo;
3. Fabbricati per allevamenti zootecnici ed avicoli;

4. Impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali.

Per ciò che riguarda le prescrizioni di piano, si rimanda alla consultazione del certificato di destinazione urbanistica allegato (Doc. 9);

2) La superficie contraddistinta dalle particelle 401-404-405-431-407-408-409-410-411-412 e 413 del foglio 17, ricade all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "C7" oggetto di piano attuativo denominato PPR "Falconella Nord", assoggettata alle seguenti prescrizioni:

In particolare:

- le particelle nn. 401-404 e 405, (Lotto "A") e p.lla 431 (porzione del Lotto "D" usucapito) del foglio 17, pur ricadendo all'interno della zona omogenea "C7" del P.R.G. vigente, ricadono all'esterno della perimetrazione del vigente strumento attuativo denominato P.P.R. "Falconella Nord", in un'area priva di strumento attuativo, le cui prescrizioni saranno dettate con il piano particolareggiato esteso all'intera zona "C7" così come prescritto dal seguente articolo 20 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. vigente:

definizione

E' la parte del territorio comunale in C.da Falconella, parzialmente edificata con disordine urbanistico e caratterizzata da abusivismo, già oggetto in parte di Piano di recupero ex L.R. 37/85 approvato con delibera consiliare n. 98 del 06/05/1993, comprensiva delle contigue aree libere, per la quale il P.R.G. prevede il completamento edilizio ed il riordino urbanistico.

Strumento di attuazione

Piano particolareggiato d'iniziativa comunale esteso all'intera zona individuata secondo l'assetto grafico del P.R.G. a scala 1:2.000.

Destinazioni d'uso consentite

Edilizia residenziale in genere.

Prescrizioni

- Densità fondiaria massima 2,50 mc/mq;
 - Altezza massima m. 11,00 (tre piani fuori terra);
 - Opere d'urbanizzazione primarie e secondarie con standard minimo di 18 mq per ogni 100 mc di volumetria consentita da reperire all'interno del piano particolareggiato, le altre prescrizioni edificatorie saranno dettate in sede di piano particolareggiato (P.P);
- 3) che la superficie identificata nel N.C.T. al foglio 17, p.lle 408-409-410-411-412 e 413, (Lotto "B"), e p.la 407 (porzione del Lotto "D" usucapito) ricade all'interno del Piano di recupero "Falconella Nord" su aree destinate ad Interesse Comunale, i cui vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti, ai sensi dell'art. 9, D.P.R. 08.06/2001, n. 327, come recepita dalla L.R. 02.08/2002 n. 7 e trova applicazione la disciplina dettata dall'art. 9 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- 4) che la superficie (tutte le particelle) contraddistinta dai numeri 210-401-404-405-407(usucapita)-408-409-410-411-412-413-424-425-426-427-428 e 431 (usucapita) del foglio 17, ai sensi del D.A. n. 98 del 01/02/2012, concernente il Piano Paesaggistico regionale – Ambiti 14 e 17 –Siracusa, è gravata da vincolo di tutela.

Art. 8

STIMA DEI TERRENI

Come si ribadisce, il compendio pignorato riguardante i terreni, è stato identificato in quattro lotti omogenei e precisamente:

X Lotto "A" : comprende le particelle 401-404-405; SÌ

Lotto "B" : comprende le particelle 2^a categoria 408, 409-410-411-412-413; NO

Lotto "C" : comprende le particelle 210-424-425-426-427-428; 1^a categoria

Lotto "D" : comprende le particelle 407 e 431 (usucapite). NO

8.1

Criteria di stima del Lotto "A"

Considerato che il Lotto in questione ricade in zona edificabile, anche se attualmente è in attesa che si rediga il piano particolareggiato o strumento attuativo, questo, sarà valutato in base alla sua potenzialità edificatoria adottando il criterio della stima sintetica e cioè calcolando il valore del manufatto edilizio che si potrà realizzare all'interno di esso; da questo sarà estrapolato il 20% che è l'incidenza del terreno sull'intero valore del fabbricato e sul valore che ne scaturirà sarà applicato un coefficiente di decremento poiché questo Lotto non può essere subito edificato.

X 20% (210)
Est. 256/09
3 a categoria
X usucapite
con
pavimento
(corte
stop
(cigarsolo
204/09?

8.2

Stima del Lotto "A"

Considerato che il lotto di terreno ha una superficie fondiaria di mq. 1.232, pari alla somma delle superfici delle particelle che lo compongono e cioè:

P.la 401 di mq. 52

p.la 404 di mq. 180

p.la 405 di mq. 1.000

sommano mq. 1.232 (superficie totale del lotto "A")

e che l'indice di edificabilità, come detto, è di mc/mq 2,5, se ne deduce che su di essa potranno essere realizzati mc. 3.080 di costruzione.

Si precisa che, da quanto si evince nell'allegato certificato di destinazione urbanistica (Doc. 9), il lotto edificabile effettivo non sarà di mq. 1.232, poiché, per disposizioni di piano, dovranno essere ceduti mq. 18 di terreno per ogni mc. 100 di costruzione per la formazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; quindi:

- Superficie del Lotto "A" = mq. 1.232,00

- Superficie da cedere per opere di
Urbanizzazione primaria e secondaria

$3.080 : 100 \times 18$ (a detrarre) = mq. 554,40

Superficie del lotto edificabile = mq. 677,60

Ritenuto che la potenzialità edificatoria è di mc 3.080 e che, convenzionalmente, un vano commerciale occupa un volume di mc. 100 compresa l'aliquota dei servizi e cucina, se ne deduce che con mc. 3.080 si potranno realizzare 30,8 vani (quasi otto appartamenti di 4 vani).

Considerato:

- L'andamento del mercato immobiliare nella zona;
- La contrazione della domanda a seguito dell'attuale crisi economica;
- La dislocazione del terreno rispetto al centro urbano di Carlentini e Lentini;
- La viabilità di zona e i servizi pubblici;
- La vicinanza con la zona deturpata dall'abusivismo edilizio, si ritiene congruo ancora adottare un valore commerciale di €. 35.000,00 per ogni vano realizzabile compresi tutti gli oneri.

Pertanto, N.° 30,8 vani x €/vano 35.000,00 = €. 1.078.000,00 (Valore del potenziale fabbricato).

Considerato che il valore del terreno è pari al 20% del valore del manufatto edilizio, se ne deduce che il valore del terreno è:

€. 1.078.000,00 x 0,20 = €. 215.600,00 (valore del terreno con disponibilità edificatoria immediata).

A questo valore va applicato un coefficiente di decremento del 15% per la non immediata edificabilità del terreno e pertanto si ha:

€. 215.600,00 - (0,15 x €. 215.600,00) = €. 183.260,00

Il valore complessivo del Lotto "A" è di €. 183.260,00

Pari a €/mc 59,50 e €/mq 148,75.

8.3

Criteria di stima del Lotto "B"

La valutazione di questi beni, soggetti ad esproprio per la realizzazione di strutture pubbliche, è stata effettuata prendendo come parametro di riferimento il prezzo d'esproprio adottato dallo stesso Comune di Carlentini che, per casi analoghi, è €/mq 22,00 (stima sintetica).

8.4

Stima del Lotto "B"

Tenuto conto delle singole superfici delle particelle 408-409-410-411-412 e 413, se ne deduce un valore complessivo:

p.la 408 di mq. 459 x €. Mq 22,00	= €. 10.098,00
p.la 409 di mq. 441 x €. Mq 22,00	= €. 9.702,00
p.la 410 di mq. 320 x €. Mq 22,00	= €. 7.040,00
p.la 411 di mq. 536 x €. Mq 22,00	= €. 11.792,00
p.la 412 di mq. 442 x €. Mq 22,00	= €. 9.724,00
<u>p.la 413 di mq. 416 x €. Mq 22,00</u>	<u>= €. 9.152,00</u>

sommano mq.2.614 x €. Mq 22,00 = €. 57.508,00

Il valore complessivo del Lotto "B", di mq. 2.614 è di €. 57.508,00

8.5

Criteria di stima del Lotto "C"

Per la valutazione dei terreni compresi nel Lotto "C", sono stati adottati i valori medi agricoli riferiti all'anno 2008 in vigore dal 2009 e ancora in corso, di cui all'art. 41 del D.P.R. 08 Giugno 2001, N.° 327, pubblicati sulla G.U.R.S. N.° 61 Parte 1^a del 31/12/2009 (Doc. 11); al valore così ottenuto, è stato applicato un coefficiente di decremento del 40% per:

- fattori intrinseci negativi poiché: il lotto di terreno ha una forma stretta e lunga; costeggia da un lato un profondo dirupo; ha una struttura calcarenitica con parecchia roccia affiorante;
- per fattori estrinseci, anch'essi negativi, poiché il lotto di terreno ha una scarsa appetibilità commerciale causata dalla sua forma e consistenza.

8.6

Stima del Lotto "C"

Tenuto conto delle singole superfici delle particelle 210-424-425-426-427 e 428, queste ultime due, al netto della superficie occupata dalla Via Senna (vedi Cap. 3), considerato che tutte le particelle che compongono il Lotto "C" in questione, hanno la stessa coltura a Pascolo e che per detta coltura il valore medio agricolo riportato nella GURS, prima citata, è di €. 3.700 per Ettaro, pari a €. 0,37 per ogni mq., se ne deduce un valore complessivo:

p.lla 210 di mq. 246 x €. Mq 0,37	= €. 91,02
p.lla 424 di mq. 378 x €. Mq 0,37	= €. 139,86
p.lla 425 di mq. 322 x €. Mq 0,37	= €. 119,14
p.lla 426 di mq. 464 x €. Mq 0,37	= €. 171,68
p.lla 427 di mq. 542 x €. Mq 0,37	= €. 200,54

p.lla 428 di mq. 263 x € Mq 0,37 = € 97,31

sommano mq. 2.215 x € Mq 0,37 = € 819,55

Al suddetto valore v'è applicato un coefficiente di decremento, come prima anticipato, pari al 40%, pertanto si ha:

€ 819,55 - (0,40 x 819,55) = € 491,73

Il valore complessivo del Lotto "C", di mq. 2.215 è di € 491,73

8.7

Criteria di stima del Lotto "D" usucapito

Questo Lotto, totalmente usucapito, è composto da due particelle (407 e 431) con destinazione urbanistica differente, è stato creato artificialmente per facilitare le operazioni di vendita del rimanente compendio pignorato.

Per la stima di questo Lotto si procederà prendendo come parametro di riferimento i valori unitari di altre particelle già stimate nei Lotti precedenti e aventi la stessa destinazione urbanistica.

Per la particella 407, il parametro di riferimento è il Lotto "B" il cui valore unitario per superficie è di €/mq. 22,00.

Per la particella 431, il parametro di riferimento è il Lotto "A" il cui valore unitario per superficie è di €/mq. 148,75, pertanto si ha la seguente stima.

8.8

Stima del Lotto "D"

Particella 407 → mq. 495 x €/mq 22,00 = € 10.890,00

Particella 431 → mq. 60 x €/mq. 148,75 = € 8.925,00

Sommano € 19.815,00

Il valore complessivo del Lotto "D", di mq. 555 è di € 19.815,00

PARTE 2ª

Come già detto nei preliminari, data la resistenza opposta dall'occupante l'appartamento pignorato e avuta concessione dal Giudice dell'Esecuzione di,

eventualmente, soprassedere all'ispezione dell'immobile, il sottoscritto, già in possesso della planimetria catastale, ha esperito ulteriori indagini anche chiedendo ai proprietari degli appartamenti limitrofi per conoscere il grado di rifinitura e lo stato di conservazione dell'immobile in questione, per cui, di comune accordo con il custode, si è deciso di evitare l'accesso all'interno del bene staggito.

Per questi motivi, mancano i rilievi fotografici dell'interno dell'appartamento, mentre, per l'esterno, si produce fotografia del prospetto dell'intero stabile su Via Nazario Sauro ove è stato evidenziato l'appartamento in questione.

Cap. 9

Individuazione ed indicazione dell'appartamento pignorato

L'appartamento in questione ricade nel centro urbano di Lentini, fa parte di un vasto fabbricato per civile abitazione a otto piani fuori terra, uno seminterrato e uno entrotterra con copertura a terrazza praticabile; è servito da tre scale, rispettivamente con ingresso: dalla Via Garibaldi N.° 149 su cui confina ad Est; dalla Via Erice N.° 1 su cui confina a Nord e dalla Via Nazario Sauro N.° 10 su cui confina a Sud; l'immobile, inoltre confina a Ovest con Via Stabilimento e a Nord Est con la centralissima Piazza Beneventano.

Il piano interrato è adibito interamente a rimessa collettiva; nel seminterrato, oltre i locali condominiali di servizio, sono stati ricavati 3 appartamenti per le portinerie, 21 locali di sgombero e 12 rimesse; al piano terra sono state ricavate 8 botteghe ed ai piani superiori, 46 appartamenti; quello oggetto della presente relazione è posto a quinto piano con ingresso dalla Via Nazario Sauro N.° 10, scala "A".

Per la localizzazione del fabbricato, si tiene a precisare che la Via Nazario Sauro è adiacente alla recinzione, lato Nord, della Villa comunale "Gorgia".

Il fabbricato, nel suo insieme, è completamente rifinito con pareti di prospetto intonacate e tinteggiate, con infissi esterni in alluminio anodizzato dotate di serramenti avvolgibili in legno e, come detto, con copertura a terrazza praticabile; le scale, a più rampe, sono rivestite in marmo botticino, esse, insieme ai rispettivi ascensori, si spingono fino all'ultimo piano.

L'area in cui ricade l'edificio è stata ricavata dalla demolizione di un vecchio stabilimento; tale demolizione è avvenuta negli anni sessanta del secolo scorso; oggi la zona ove esso ricade rappresenta il maggiore punto di aggregazione della città di Lentini oltre che al suo centro commerciale.

Cap. 10

Descrizione dettagliata, condizioni statiche, di manutenzione e dati metrici

10.1

Descrizione dettagliata

L'appartamento, come si ribadisce, posto a quinto piano, ha accesso mediante una scala a più rampe munita d'ascensore; confina, a Nord con cortile condominiale, ad Est con appartamento dei sigg. [REDACTED] a Sud con la Via Nazario Sauro e ad Ovest con il vano scala e con l'appartamento degli eredi di [REDACTED] è riportato in Catasto al Foglio 91, p.lla 7993 Sub. 49 (ex Foglio 95, p.lla 165 sub. 49), Categ. A/2 - Classe 2^a - di vani 7,5; è composto da una saletta d'ingresso, cinque vani, cucina, doppi servizi, lavanderia e ripostiglio, tutti disimpegnati da un corridoio posto nella parte centrale di esso.

L'unità abitativa è dotata di cinque ampi ballatoi che si aggettano uno sul cortile condominiale e gli altri sulla Via Nazario Sauro; tutti i vani ed i servizi sono illuminati da luce diretta mediante balconi e finestre muniti d'infissi in alluminio anodizzato con avvolgibili in legno.

L'appartamento, così come fu consegnato dai costruttori [REDACTED], è rifinito al civile con pavimenti in cemento bianco e brecciato di marmo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; le pareti della cucina e dei servizi igienici sono parzialmente rivestite con piastrelle maiolicate; gli infissi interni sono in legno tamburato; la porta d'ingresso della scala è del tipo blindato munita di serramento speciale; gli impianti elettrico, idrico e di scarico sono tutti sotto traccia ed allacciati alle rispettive reti pubbliche.

10.2 **Condizioni statiche e stato di conservazione**

L'intero edificio è stato realizzato con strutture portanti intelaiate formate da pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, i solai sono in latero cemento e ferro, i tamponamenti in mattoni di laterizio forati; in generale, esso si presenta ben saldo e non sono state riscontrate esternamente lesioni di alcun tipo.

Dalle citate indagini è scaturito che nell'appartamento, da tempo, sono state trascurate le manutenzioni ordinaria e straordinaria.

10.3 **Dati metrici**

Qui di seguito si riportano i dati metrici relativi all'appartamento e precisamente le superfici utili (Su) di ogni singolo vano con accessori diretti e le superfici non residenziali (Snr) delle pertinenze esclusive dirette e scoperte precisando che l'altezza utile tra pavimento e soffitto è di ml 2,95.

Locale	Su/mq	Snr/mq	Locale	Su/mq	Snr/mq
Studio	15,20		Ripostiglio	2,30	
Camera	16,27		w.c.	4,03	
Camera	15,11		Bagno	5,52	
Camera	15,48		Lavanderia	3,30	
Camera	16,43		Cucina	11,25	

Corridoi N. 2	20,08		Saletta d'ingresso	8,26	
Balcone a Nord		9,09	Rip. della saletta	2,36	
Balcone a Sud		3,60	Balcone a Sud		3,82
Balcone a Sud		3,92	Balcone a Sud		10,05
Totale Superficie utile (Su)		=	Mq. 135,59		
Totale Sup. non resid. (Snr)		=	Mq. 30,48		

Pertanto la superficie utile (Su) dell'intero alloggio è di mq. 135,59, mentre quella delle pertinenze esclusive scoperte (Snr) è di mq. 30,48.

E' stata altresì calcolata la superficie catastale imponibile e cioè quella a lordo dei muri e tramezzi, compresa un'aliquota delle pertinenze esclusive scoperte.

Per il predetto calcolo è stato adottato lo stesso metodo che utilizza l'Agenzia del territorio (procedura Docfa) per stabilire Reddito, classe e categoria, utilizzando il programma "Docfa" distribuito dal Ministero delle Finanze e da esso sono scaturiti i seguenti dati metrici (Doc. 7):

Ambiente di tipo "A" (vani e accessori comunicanti) = mq 166

Ambiente di tipo "D" (ballatoi comunicanti) = mq 30

Il programma restituisce una superficie virtuale imponibile denominata "Superficie catastale" di mq. 174.

Cap. 11

Stato di possesso

L'appartamento è tenuto in uso dal signor avvocato [REDACTED], padre dell'odierno debitore esecutato, insieme al figlio [REDACTED]

Di ciò se ne è certi poiché riferito dagli amministratori del condominio, dai vicini di casa e dagli stessi carabinieri che durante il tentativo di accesso, esperito

in data 08/10/2014, telefonicamente, redarguivano i signori [redacted] a permettere l'accesso all'interno dell'appartamento stesso.

Cap. 12

Vincoli ed oneri

12.1 Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente

- a) Non sono emerse domande giudiziali;
- b) Non sono emersi atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- c) Non sono emersi provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;
- d) Sono emersi oneri condominiali, come da dettaglio nel seguente cap. 12.4, nella misura di complessivi €. 5.511,43 così distinti: €. 2.303,19 per le spese riguardanti il Condominio Scala "A" ed €. 3.208,24 per le spese riguardanti le parti comuni del Condominio Generale; questi oneri saranno detratti dalla stima e resteranno a carico dell'acquirente;

12.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura

- > **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 01/03/2002 ai nn. 3373/472, per un importo di €. 145.000,00 (sorte capitale €. 72.500,00) a favore della [redacted] e contro [redacted]
- > **Ipoteca giudiziale** a seguito del Decreto Ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Avola in data 24/09/2009 e iscritta il 22/02/2011 ai nn. 3602/650 a favore della [redacted] e contro [redacted] per un totale di €. 6.000 e sorte capitale di €. 1.488,21;
- > **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del territorio di Siracusa il 07/08/2008 ai nn. 19335/3947, per un importo di €. 35.000,00 (sorte capitale €.

19.072,74) a favore della [redacted] e contro [redacted]

➤ **Verbale di pignoramento immobili**, trascritto presso L'Agenzia del Territorio di Siracusa il 15/10/2009 ai nn. 22029/15165 a favore di [redacted]

contro [redacted] e [redacted]

➤ **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 17/12/2009 ai nn. 27992/19657 a favore della [redacted]

[redacted] con sede in [redacted]

P.IVA

[redacted] facente parte del gruppo bancario [redacted]

non in proprio, ma esclusivamente in nome e per conto della [redacted] dei [redacted]

➤ **Verbale di pignoramento immobili** notificato il 30/09/2011, dall'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Siracusa e trascritto il 19/12/2011 ai nn. 24144/18015 a favore di [redacted] e

contro [redacted]

12.3

Vincoli ed oneri giuridici che non saranno cancellati dalla procedura

➤ **Ipoteca legale** iscritta presso l'Agenzia del territorio di Siracusa il 09/05/2005 ai nn. 11329/3311 per un importo di €. 9.365,78 (sorte capitale €. 4.682,89) a favore della [redacted]

➤ **Ipoteca Legale** iscritta presso l'Agenzia del territorio di Siracusa il 16/02/2007 ai nn. 4390/786 per un importo di €. 5.521,96 (sorte capitale €. 2.760,98) a favore della [redacted] e contro [redacted]

[redacted]

12.4

Informazioni per l'acquirente

L'appartamento pignorato è gravato dagli oneri e formalità di cui ai precedenti paragrafi 12.1 e 12.3., per ciò che riguarda le spese condominiali, si precisa quanto segue:

Premesso che la gestione delle spese condominiali è divisa in due parti, la prima riguarda le spese per il mantenimento delle parti comuni del Condominio Generale [redacted] amministrata dall'ing. [redacted] con sede in Carlentini Via Etna n. 246 e la seconda, amministrata dal prof. [redacted] con sede in Carlentini Largo Matteotti n. 10, riguarda le spese di mantenimento e gestione delle scale e loro parti accessorie sempre del Condominio [redacted]

Su entrambe le due gestioni sono emersi oneri insoluti per complessivi €. 5.511,43 distinti come segue:

➤ **Oneri insoluti del Condominio Generale** [redacted]

Sono emersi oneri insoluti, a tutto il 31/12/2013, nella misura di complessivi €. 3.208,14 così distinti: €. 636,67 per quote ordinarie pregresse non pagate, €. 96,50 per quota ordinaria anno 2014 non pagata; €. 2.441,96 quale accollo spesa per lavori di riparazione dei danni causati dal sisma del 1990 ed €. 33,11 quale quota per spese tecniche su contenzioso con la ditta [redacted]

Alla data 04/12/2014 non risultano altre quote straordinarie da pagare.

➤ **Oneri insoluti del Condominio scala "A"** [redacted]

Sono emersi oneri insoluti, a tutto il 2014, nella misura di complessivi €. 2.303,19 così distinti: €. 361,19 per quota anno 2014, €. 462,20 per pregresso anno 2013, €. 1.458,62 per pregresso anni 2011/2012 ed €. 21,18 quale spesa straordinaria anno 2014. Non sono emerse altre quote straordinarie deliberate e non pagate.

In base a quanto dichiarato dai due amministratori (Doc. 4), è inoltre emerso quanto segue:

- I millesimi di caratura per le parti comuni generali a carico dell'appartamento sono 20,75;
- La quota annua di spese ordinarie per le parti comuni generali relativa all'anno 2014 è stata di € 96,50;
- I millesimi di caratura per la ripartizione delle spese riguardanti la scala "A" sono 77,00;
- La quota annua di spese ordinarie relative alla scala "A" per l'anno 2014 è stata deliberata in € 361,19.

12.5 Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio

L'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto al debitore, signor [REDACTED] per Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Siracusa in data 02/03/1994, trascritto il 26/03/1994 ai nn. 4718/3607 da potere di [REDACTED] e [REDACTED] il [REDACTED] a questi l'immobile pervenne da potere di [REDACTED] e [REDACTED] con atto rogato dal notaio [REDACTED] da Lentini il 03/06/1967 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 14/06/1967 ai nn. 14637/12820.

Cap. 13

13.1 Pratiche edilizie e regolarità urbanistica

L'appartamento dal punto di vista urbanistico è in regola; esso fu realizzato, nell'ambito dei lavori di costruzione del fabbricato di cui fa parte, con progetto del 29/10/1963 e successiva variante del 22/11/1965, rilasciati dal Comune di Lentini ai richiedenti signori: [REDACTED]

Non sono state riscontrate opere abusive, per cui, non è emersa nessuna domanda di sanatoria; esso fu censito nel Catasto Fabbricati di Lentini il 16/05/1967, subito dopo il suo completamento.

L'area di sedime dell'intero Stabile, nel P.R.G. di Lentini ricade all'interno della zona omogenea B3-1 le cui prescrizioni di piano sono contenute nelle norme tecniche di attuazione allegate (Doc. 8)

13.2

Abitabilità

L'appartamento è munito di certificato di abitabilità (Doc. 5) il quale venne rilasciato, per l'edificio che lo comprende, dal Comune di Lentini in data 17/01/1967.

Cap. 14

STIMA DELL'APPARTAMENTO - LOTTO "E"

14.1

Criteri di stima

Tenuto conto delle condizioni dell'appartamento sopra descritto, in condizioni di normalità, in regola con la normativa urbanistica; si è ritenuto opportuno procedere alla stima dell'immobile mediante la capitalizzazione del suo reddito netto annuo (Stima analitica), al valore così ottenuto, sarà applicato un coefficiente di decremento del 7% per la mancata manutenzione ordinaria.

Nella ricerca del reddito annuo ordinario ci si è avvalsi dei dati scaturenti da una indagine di mercato esperita sui luoghi allo scopo di accertare i valori unitari di mercato per costruzioni simili a quella oggetto di stima e dei dati desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.), settore dell'Agenzia del Territorio di Siracusa (Doc. 6) riferiti alla zona Centrale - Codice di zona: B4; Microzona catastale n. 2, Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale.

Considerato:

che la superficie virtuale lorda è di mq 174 (vedi Doc. 7);

che l'Osservatorio del mercato immobiliare, per abitazioni civili (Categ. A/2), indica un canone di locazione mensile che oscilla tra il 2,7 e 3,9 €/mq di superficie lorda; dopo avere confrontato questi dati con quelli desunti dalle indagini esperite sul mercato immobiliare del luogo, n'è scaturito che per l'appartamento in questione, può essere adottato un canone mensile di €. 470,00 corrispondente a €/mq 2,70; tale parametro, coincidente con quello minimo di locazione indicato dall'osservatorio O.M.I., trova giustificazione poiché trattasi di appartamento di non recente costruzione.

Pertanto il canone mensile anticipato e adottato è di €. 470,00, in condizioni di normalità.

14.2

Stima analitica

Per ottenere il reddito netto annuo (Bfl) è necessario accumulare a fine anno le varie mensilità con tasso d'interesse semplice legale del 1% (D.M. 12/12/2013 – G.U. n.° 292 del 13/12/2013) con la seguente formula di matematica finanziaria:

$$Bfl = C \times (12 + i \times t), \text{ dove}$$

Bfl = Beneficio fondiario lordo posticipato; C = Canone mensile anticipato;

i = saggio d'interesse legale e t = scadenze mensili periodiche costanti riferite ad un anno = 78/12;

quindi sostituendo i valori alla formula precedentemente enunciata, si ha:

$$Bfl = 470,00 \times (12 + 0,01 \times 78/12) = \text{€} . 5.670,55 \text{ (Beneficio fondiario lordo posticipato)}$$

Alla superiora somma vanno detratte le seguenti spese:

1. Quota di manutenzione, reintegrazione ed assicurazione:

pari al 7% del Bfl = €. 396,94

2. Imposte e tasse:

pari al 12% del Bfl = €. 680,47

3. Amministrazione (spese condominiali e servizi):

pari al 13% del Bfl = € 737,17

4. Sfritti ed inesigibilità: pari al 3% del Bfl = € 170,12

Sommano le spese € 1.984,70

5. Interessi nelle anticipazioni delle spese che

si considerano mediamente anticipate:

$\frac{1}{2} \times (\text{€ } 1.984,70 \times 0,01) = \text{€ } 9,92$

Somma delle spese + interessi = € 1.994,62

Per calcolare il Beneficio fondiario netto (Bfn), saranno detratte dal Beneficio fondiario lordo (Bfl) le spese prima calcolate:

$\text{Bfn} = \text{Bfl} - \text{spese}$

$\text{Bfn} = \text{€ } 5.670,55 - \text{€ } 1.994,62 = \text{€ } 3.675,93$ (Beneficio fondiario netto da capitalizzare).

Considerazioni sulla scelta del tasso di capitalizzazione

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, la sua ubicazione, la sua appetibilità commerciale, i servizi di cui gode, si ritiene congruo adottare un tasso di capitalizzazione pari al 2,5 %, per cui si ha un valore venale:

$V = \text{Bfn} : r = \text{€ } 3.675,93 : 0,025 = \text{€ } 147.037,20;$

Al superiore valore, va applicato il coefficiente di decremento per mancata manutenzione ordinaria, stimato al 7% e pertanto:

$\text{€ } 147.037,20 - (147.037,20 \times 0,07) = \text{€ } 136.744,60$ (Valore venale

dell'appartamento Lotto "E")

14.3

Correzioni alla stima

Al valore venale così ottenuto va detratto, così come nel dettaglio riportato al Cap.

12.4. il debito nei confronti del Condominio pari ad €. 5.511,43 per cui si ha il seguente valore finale.

14.4. **Valore finale dell'appartamento**
Valore venale dell'appartamento..... = €. 136.744,60
A detrarre gli oneri condominiali insoluti pari a..... = €. 5.511,43
Valore netto attuale dell'appartamento Lotto "E" = €. 131.233,17

PARTE 3^a

Cap. 15

Valore finale dei lotti che compongono il compendio pignorato

Lotto "A"

(Apezzamento di terreno di mq. 1.232 - p.lle 401-404-405) = €. 183.260,00

Lotto "B"

(Apezz.to di terreno di mq. 2.614 - p.lle 408-409-410-411-412-413) = €. 57.508,00

Lotto "C"

(Apezz.to di terreno di mq. 2.215 - p.lle 210-424-425-426-427-428) = €. 491,73

Lotto "D"

(Apezz.to di terreno di mq. 555 - p.lle 407 e 431) = €. 19.815,00

Lotto "E"

(Appartamento in Lentini Via N. Sauro n. 10 Piano 5°) = €. 131.233,17

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO PIGNORATO =€. 392.307,90

Cap. 16

Conclusioni

Credo di avere dato esaurienti risposte ai quesiti posti dal G.E., pertanto, rassegno il mandato ricevuto e rimanendo a disposizione della S.V. ill.ma per qualsiasi ulteriore delucidazione, La ringrazio per la fiducia accordatami.

Siracusa/Lentini addi 05/12/2014.

Il C.T.U.

(geom. Salvatore Parisi)



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato "A" →; Planimetria catastale ed estratti di mappa catastale;
- Allegato "B" →; Reperti fotografici
- Verbale di sopralluogo in carta resa legale;

Documenti:

- Doc. n.° 1 → Visure catastali;
- Doc. n.° 2 → Lettera di convocazione alle parti;
- Doc. n.° 3 → Comunicazioni al Giudice per mancato accesso;
- Doc. n.° 4 → Richieste e documenti rilasciati dagli amministratori del condominio;
- Doc. n.° 5 → Richiesta e documenti rilasciati dal Comune di Lentini;
- Doc. n.° 6 → Dati OMI Ag. del Territorio di Siracusa;
- Doc. n.° 7 → Simulazione di accatastamento proc. DOCFA;
- Doc. n.° 8 → Stralcio del P.R.G. di Lentini e N.T.A.
- Doc. n.° 9 → Richiesta e certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Carlentini;
- Doc. n.° 10 → Documenti estratti dalla CTU depositata agli atti della causa civile N.° 979/1998 – Trib. SR – [redacted] contro Comune di Carlentini;
- Doc. n.° 11 → Valori medi agricoli;
- Doc. n.° 12 → Stralcio del P.R.G. di Carlentini, del P.P.R. "Falconella Nord" e particellare;
- Parcella delle competenze.