

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDIMENTO CIVILE N° 386/12

**G.U. DOTT. LUCA
GURRIERI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PARTI IN CAUSA

“

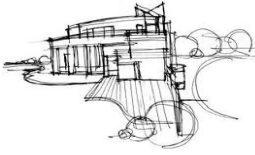
”

clo avv. **CONCETTA D'ARRIGO**
SIRACUSA – VIA DI RUDINI' 5

“

”

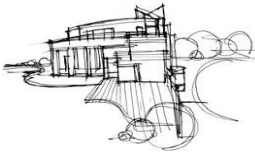
SIRACUSA – VIA MONTE ROSA 23



SOMMARIO

1. PREMESSA	3
1A ELENCO DEI QUESITI	3
2. LE OPERAZIONI PERITALI	5
2A RISONTRI NEL TERRENO OGGETTO DI CAUSA.....	5
2B I RISONTRI ATTUALI IN SITU (risposte ai quesiti)	6
3. CONCLUSIONI	10

ALLEGATI



1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. MASSIMO IACONO, iscritto all'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale, nella convocazione del 1/03/2013, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, dall' Ill.mo **Sig. Giudice, Dott. LUCA GURRIERI**, nel procedimento civile **n. 386/12** promosso dal **Sig.** , contro il **Sig.** , prestando, in tale occasione il giuramento di rito.

Il Sig. Giudice, consegnati al C.T.U i fascicoli di parte, concedeva allo stesso un termine di giorni quarantacinque a decorrere dalla data del primo sopralluogo sul sito.

1A. ELENCO DEI QUESITI

Il giudice dell'esecuzione ha sottoposto al sottoscritto C.T.U. il seguente quesito, come da udienza del 01/03/2013:

a. l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto , mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessori, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascuno immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con numero progressivo;

b una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni nella quale siano indicati tra l'altro anche il conteso in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

c. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione e verifichi la data della registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazione non esaustive sul punto sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso, non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi;

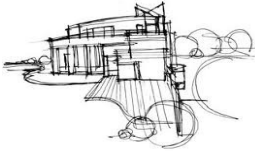
d. i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati regolarizzati dalla procedura, indicando, in questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare e in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri o vincoli:

STUDIO TECNICO GEOM. MASSIMO IACONO

C.DA LENZAVACCHE (S. CORRADO) SNC - 96017 NOTO (SR) - MOBILE 3200526454

massimo.iacono@tin.it - massimo.iacono@pec.it

Pag. 3



i. per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *per 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;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa al coniuge;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)*

ii. per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

iscrizioni

- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

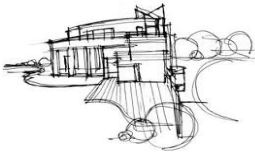
iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione es. spese condominiale ordinarie)*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia eventuali cause in corso*
- *l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicato i suoi e-*

stremi (data, notaio, data numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazioni notarile

e. l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

f. la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del (terreno, appartamento, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile del paragrafo "identificazione. dei beni oggetto di stima " , indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; e indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie. netta, il coefficiente utilizzo ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione,, le condizioni di manutenzione'; nei medesimi paragrafi l'esperto indicherà altresì



le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti, interne, pavimentazione, plafoni, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale, stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza, alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari per il loro adeguamento);

g. eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;

h. la valutazione complessive dei beni, indicando distintamente in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazioni utilizzate per la stima, esponendo pio in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del, valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzioni, lo stato del possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per i vizi occulti nonché per eventuali, spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossivi o nocivi; il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciate interamente all'acquirente;

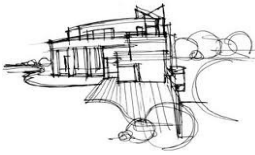
2. LE OPERAZIONI PERITALI

Dall'esame degli atti e della documentazione presenti nei fascicoli di parte, si è ritenuto necessario acquisire ulteriori dati al fine di definire compiutamente il quadro di riferimento già delineato in sede di esplicitazione del quesito formulato dal Sig. Giudice.

2A. RISCONTRI OGGETTO DI CAUSA

A margine del presente paragrafo, il CTU vuole innanzitutto riferire che, in varie date con esattezza:

- 25/03/2013 raccomandata n°. 052225177174 (raccomandata 1) rispedita al mittente per compiuta giacenza in data 15/04/2013;



- 08/04/2013 raccomandata n°. 14475476505-5 (raccomandata normale) ritirata dal mittente in data 10/04/2013 ma in altro indirizzo non in quello di residenza ma quello lavorativo, all'appuntamento non ho trovato nessuno;
- 31/08/2013 raccomandata n°. 14475475897-9 (raccomandata normale) rispedita al mittente per compiuta giacenza in data 16/09/2013; in questi frangenti lo scrivente CTU aveva fatto visita nei luoghi del sopralluogo in data 09/09/2013 trovando il “debitore” dentro l'abitazione oggetto di causa nella quale non ha posto nessuna resistenza per le operazioni di rito.

2B. I RISCONTRI ATTUALI IN SITU (RISPOSTE AI QUESITI)

Lo scrivente Geometra Massimo Iacono con studio in Noto, C.da Lenzavacche (S. Corrado) snc, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Siracusa al N. 1478, ha iniziato le operazione di rito, facendo il rilievo metrico e fotografico dell'unità abitativa, e rispondendo ai quesiti posti dal giudice sottoelencati:

a. l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto , mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessori, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascuno immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con numero progressivo;

a. l'immobile in oggetto di trova in SIRACUSA, Via Monte Rosa 3, piano 1° interno 5, individuato in catasto al foglio 41 particella 213 subalterno 5, dove fa parte di un condominio, nel quale il debitore dichiara di versare la somma di € 25,00 (venticinquemila/00) ma non ha in mano le tabelle millesimali nella quale si deducono i millesimi dell'appartamento.

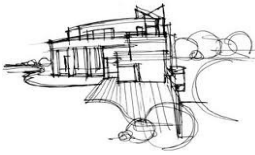
b una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni nella quale siano indicati tra l'altro anche il conteso in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

b. l'unità immobiliare ha in comune con gli altri il vano scala dove si arriva al piano primo interno 5, aprendo la porta d'ingresso troviamo un appartamento di rifiniture medie. L'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno, una lavanderia, un ripostiglio dove tutte le camere sono separate da un disimpegno (vedi planimetria allegata). La zona circostante dell'abitazione è servita da supermercati, edicole e servizi pubblici tranviari.

STUDIO TECNICO GEOM. MASSIMO IACONO

C.DA LENZAVACCHE (S. CORRADO)SNC - 96017 NOTO (SR) - MOBILE 3200526454

massimo.iacono@tin.it - massimo.iacono@pec.it



c. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione e verifichi la data della registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazione non esaustive sul punto sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso, non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi;

c. lo stato attuale dell'unità immobiliare non è occupato attualmente da terzi ma solo dal debitore e la sua famiglia.

d. i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati regolarizzati dalla procedura, indicando, in questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare e in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri o vincoli:

i. per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

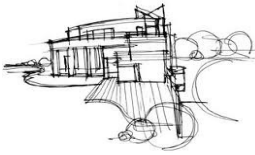
- per domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa al coniuge;
- altri pesi e limitazioni d'uso(es. oneri reali, obbligazioni propte rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)

ii. per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: iscrizioni

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione es. spese condominiale ordinarie)
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia eventuali cause in corso



- *l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazioni notarile.*

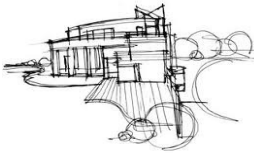
iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie)*
 - *come affermato dal debitore e come sopracitato prima, ha un importo complessivo di*
€ 300,00 (trecento/00):
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia eventuali cause in corso*
 - *non vi sono somme pendenti:*
- *l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazioni notarile.*
 - *come da atto notarile allegato alla presente:*

e. l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

non vi sono in essere pratiche edilizie inerenti ad opere abusive riguardanti ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 relative all'immobile, inoltre essendo che fa parte di un gruppo di palazzine adibite ad abitazioni,

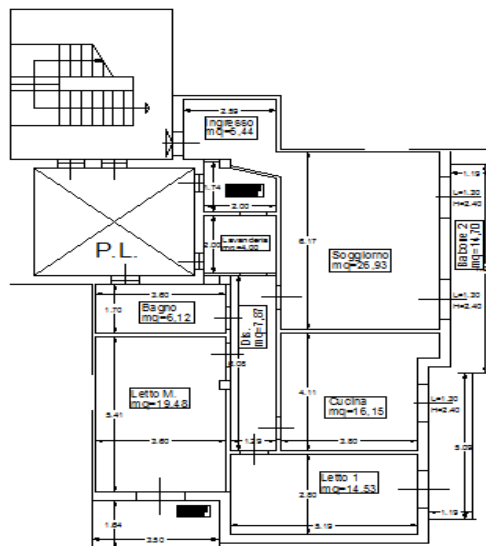
f. la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del (terreno, appartamento, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile del paragrafo "identificazione. dei beni oggetto di stima " , indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; e indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie. netta, il coefficiente utilizzo ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione,, le condizioni di manutenzione'; nei medesimi paragrafi l'esperto indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti, interne, pavimentazione, plafoni, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per



ciascun elemento l'attuale, stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza, alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari per il loro adeguamento);

per quanto riguarda una descrizione analitica riguardante l'unità immobiliare in oggetto si può dire che l'intera struttura è fatta in cemento armato sia strutture verticali che orizzontali (con solai in latero-cemento), la copertura in terrazza condominiale, l'ingresso è formato da una porta in legno inoltre gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio ed avvolgibili, i pavimenti sono in gres porcellanato oltre la pavimentazione sui servizi sono piastrelate le pareti aventi altezza di m. 2,00 come anche sul piano cottura della cucina, per quanto riguarda l'intonaco interno è di tipo civile e tinteggiato. L'intero appartamento risulta salubre ed abitabile avente altezza utile di m. 2,70; l'impianto elettrico, idrico e fognario risulta funzionante in tutte le sue parti.

Inoltre sull'esterno dell'edificio vi sono evidenti lavori da restauro da fare sulle parti comuni esterni con esattezza ripristino dei balconi, parte ammalorate del cemento armato e intonacature su tutte le facciate esterne.

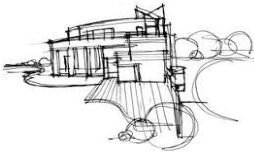


Ingresso	mq	5,44	Letto m.	mq	19,48
Ripostiglio	mq	2,92	Cucina	mq	16,15
Lavanderia	mq	4	Letto	mq	14,53
Soggiorno	mq	26,93	Balcone 1	mq	5,49
Bagno	mq	6,12	Balcone 2	mq	14,7
Disimpegno	mq	7,87	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	MQ	140,12

STUDIO TECNICO GEOM. MASSIMO IAONO

C.DA LENZAVACCHE (S. CORRADO) SNC - 96017 NOTO (SR) - MOBILE 3200526454

massimo.iacono@tin.it - massimo.iacono@pec.it



g. eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;

non vi sono dotazioni condominiali e pertinenze.

b. la valutazione complessive dei beni, indicando distintamente in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazioni utilizzate per la stima, esponendo pio in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del, valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzioni, lo stato del possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per i vizi occulti nonché per eventuali, spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossivi o nocivi; il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciate interamente all'acquirente;

a completamento del fascicolo si può dire che le fonti di informazioni utilizzate per la stima si è utilizzato quello dell'osservatorio immobiliare dato estratto dal 1 sem. 2013 in cui l'importo di stima dell'unità immobiliare si aggira intorno ai € 1.250,00 (milleduecentocinquanta/00) su metro quadro. In definitiva la superficie commerciale dell'unità immobiliare è di 140 mq, moltiplicando per l'importo di € 1.250,00 avendo un capitale di € 175.000,00 (cento settantacinquemila/00) vanno detratte le spese per la variazione catastale dell'unità immobiliare avendo come importo € 750,00; quindi in definitiva il valore finale del bene è di € 174.250,00 (cento settantaquattromiladuecentocinquanta/00).

3. CONCLUSIONI

Sulla base di tutto quanto svolto, poste le suddette conclusioni, il CTU ritiene di aver compiuto con rigosità e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all' Ill.mo Sig. Giudice tutti i riscontri sollecitati col quesito postagli.

Il C.T.U.

.....

Allegati:

1. Verbali delle operazioni
2. Documentazione fotografica
2. Parcella professionale

STUDIO TECNICO GEOM. MASSIMO IACONO

C.DA LENZAVACCHE (S. CORRADO) SNC - 96017 NOTO (SR) - MOBILE 3200526454

massimo.iacono@tin.it - massimo.iacono@pec.it