

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 126/2021 R.G.

RED SEA SPV SRL

RAPPRESENTATA DA PRELIOS CREDIT SERVICING SPA

c/

OMISSIS

G.E.: D.ssa. Concita CULTRERA

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



RELAZIONE

PREMESSA

Avanti la Sezione Esecuzioni Mobiliari ed Immobiliari del Tribunale di Siracusa pende la procedura esecutiva n. **126/2021** in danno della OMISSIS.

In detto giudizio di esecuzione fu disposta la stima dei beni pignorati così come infra descritti:

“Stacco di terreno edificabile posto nel Comune di Siracusa, c.da “Saia Rotta”, esteso complessivamente are 22 (ventidue) e centiarie 93 (novantatre) confinante con il mappale 3395, con il mappale 3393, e con il mappale 3197; censito nel N.C.T. di codesto Comune al foglio 26 p.lla 3396 (ex P.lla 3198), classe 1 ettari 00 are 22 e ca 93 (mq. 2.293), Reddito Dominicale euro 1,89 e Reddito Agrario euro 0,47”.

DECRETO DI NOMINA, GIURAMENTO E QUESITI

Con Decreto del 30/11/2021, il Giudice dell'Esecuzione presso questo Tribunale Dott.ssa Concita Cultrera, nominò C.T.U. lo scrivente Dott. Agr. Vincenzo Cultrera, invitandolo a depositare telematicamente la dichiarazione di accettazione dell'incarico entro giorni quindici dal suddetto provvedimento.

Il nominato C.T.U. dichiarò in data 07/12/2021 di accettare l'incarico e prestò il giuramento di rito.

Il 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;

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; 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);

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, la 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 che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art.586 c.p.c.:

- iscrizioni di ipoteche;



- trascrizioni di pignoramenti;
- iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si



trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del D.Lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del D. Lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del D. Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati 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 al metro quadrato 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 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 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; prima della vendita il G.E. provvede a liquidare il compenso nei limiti previsti dall'art. 161 disp. Att. C.p.c.; dopo la vendita l'esperto, notiziato anche informalmente dal professionista delegato, provvede a depositare eventuale nota spese integrativa (nel caso in cui il prezzo di aggiudicazione sia superiore alla metà del valore di stima);

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia ai creditori procedenti, 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; allegghi 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, allegghi 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 precedente;
- 2) - Agenzia delle Entrate di Siracusa - per verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati non risolti;
- 3) - Comune di Siracusa - Ufficio Tecnico (Sezione Urbanistica) - per ivi procedere alla ricerca di eventuali pratiche edilizie relativamente all'immobile di natura edificabile oggetto di esecuzione immobiliare;
- 4) - Comune di Siracusa - Ufficio Tecnico (Sezione Urbanistica) - per ivi procedere alla richiesta ed al ritiro del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Inoltre ha controllato e verificato la certificazione notarile ipo-catastale per il ventennio precedente l'atto di pignoramento redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese.

Comunicazioni

In esecuzione del mandato conferito il C.T.U. di comune accordo con il custode Avv. Stefania Manca – preavvertite le parti a mezzo racc. con avviso di ricevimento – si recò sui luoghi di perizia in data 04 gennaio c.a., ivi era presente il suddetto custode mentre nessuna presenza risultava sia per parte



precedente che per parte eseguita; pertanto il C.T.U. iniziava le operazioni peritali e provvedeva a svolgere i rilievi metrici necessari ed a raccogliere una documentazione fotografica sulla scorta delle indicazioni fornite dall'atto di pignoramento e dalla documentazione affollata all'istanza di vendita.

2.1 - Identificazione del bene oggetto del pignoramento

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un lotto di terreno edificabile ubicato nella periferia ovest del Comune di Siracusa in c.da "Saia Rotta" e/o c.da "Pizzuta", via Moncenisio in zona edificata. All'interno sono presenti due corpi di fabbrica ad uso residenziale in corso di costruzione, ciascun corpo di fabbrica racchiude un'area di sedime di circa mq. 300. I due immobili con struttura in c.a. presentano un diverso stato di elevazione l'uno ubicato ad est mostra cinque piani fuori terra, il secondo in direzione ovest al momento presenta due piani fuori terra ed un terzo piano in corso di elevazione. Gli immobili non sono ancora riportati in catasto poiché ad oggi privi dei requisiti minimi per essere dichiarati. Il terreno *de quo* p.lla 3396 confina ad ovest con la via Moncenisio, ad est con mappale 3293, a nord con mappale 3339 ed a sud con fabbricati mappali 3521 e 3522; risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa Ufficio del Territorio secondo i seguenti dati:

| Foglio | P.lla | Sub | Qualità | Cl. | Ha. a. ca. | Reddito | |
|----------------------------------|-------|-----|---------|-----|------------|------------|---------|
| | | | | | | Dominicale | Agrario |
| 26 | 3396 | --- | Pascolo | 1 | 0.22.93 | 1,89 | 0,47 |
| Intestati: OMISSIS Propr. 1/1 | | | | | | | |



3.II – Rispondenza dei dati specificati nel pignoramento

Dalla verifica dei dati riportati nell'atto di Pignoramento, con il titolo di proprietà che con le risultanze della ditta riportata in catasto, si rileva una anomalia individuata nella proprietà dell'immobile; il quale a seguito dell'atto di compravendita del 13 giugno 2014 viene trasferito dalla parte esecutata "OMISSIS" pertanto l'immobile oggetto di pignoramento p.la 3396 del foglio 26 del Comune di Siracusa alla data attuale non risulta di proprietà della parte esecutata ma risulta di proprietà della predetta "OMISSIS". Come già riportato le strutture esistenti da utilizzare ad uso residenziale non hanno i minimi requisiti di produrre reddito e quindi essere dichiarati nel N.C.E.U.

3.III – formazione dei lotti

A seguito del sopralluogo viste le caratteristiche del lotto ed in ragione delle due strutture esistenti, al momento con due diverse volumetrie ma di uguali identità costruttive finali (allo stato una struttura risulta completa come da progetto e l'altra in corso di sopraelevazione); considerato che il terreno di cui tutte le potenziali di edificabilità (indici di fabbricabilità) sono state vincolate per la costruzione delle due palazzine con la Concessione Edilizia n. 217/2011 costituisce parte del compendio immobiliare ed indispensabile complemento di pertinenzialità per i due fabbricati, si ritiene opportuno ricondurre la perizia di stima ad un unico lotto allo scopo di orientare la presente trattazione di vendita ad un'oggettiva e vantaggiosa collocazione dei beni sul mercato.

Una scelta di divisione delle strutture ed in parallelo un frazionamento del terreno andrebbe a ridurre la superficie di pertinenza ed un aumento dei costi per la sistemazione delle aree e pertanto diminuirebbe la potenziale commerciabilità dei futuri appartamenti destinati a civile abitazione.



Tenuto conto delle anzidette ragioni e delle caratteristiche intrinseche degli immobili non è opportuna nè giustificabile la vendita in più lotti.

4.I – individuazione del bene

Lotto unico

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato in via Moncenisio, c.da “Saia Rotta o Pizzuta”, in periferia ovest del Comune di Siracusa a circa km. 6 (lato nord-ovest) dal centro del capoluogo e circa 6 km. dallo svincolo dell’Autostrada Siracusa-Catania; agevolmente raggiungibile da una adeguata rete stradale comunale. La zona presenta una intensa presenza di insediamenti con destinazione residenziale.

Il bene pignorato è costituito da un lotto di terreno di forma regolare di 2.293 mq. con giacitura pressoché pianeggiante, all’interno del quale sono stati edificati due edifici in cemento armato da destinare ad uso residenziale entrambi di uguale superficie (mq. 303) e perimetro ma al momento del sopralluogo di diversa consistenza volumetrica. Le due costruzioni si presentano allo stato grezzo, presentano le fondazioni, le strutture portanti ed i solai. Risultano realizzati parzialmente i muri perimetrali in laterizi forati.

Il terreno è riportato nel N.C.T. di Siracusa al foglio 26 *p.lla 3396 di are 22 e ca 93*, i fabbricati al momento non sono ancora riportati in catasto poiché come suddetto privi dei requisiti minimi per essere dichiarati.

E’ stata rilevata l’esatta individuazione geografica del lotto attraverso l’utilizzo di strumento elettronico, pertanto è stata determinata la latitudine e longitudine dell’immobile con le seguenti coordinate GPS:

latitudine nord 37°05’32.36” - longitudine est 15°14’47.85”.

4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene



Area di Pertinenza:

Il terreno abbastanza pianeggiante di pertinenza alle due strutture si presenta in uno stato di abbandono ed invaso da vegetazione spontanea; l'accesso da via Moncenisio (lato ovest) è delimitato da una barriera precaria di pannelli in lamierino zincato parzialmente divelti fissati a dei supporti in ferro e legno, con uguale tipologia è definito il confine est. Il confine sud è delimitato da muretto in cls di vecchia realizzazione di altezza variabile cm. 80/100 sormontato da ringhiera in ferro.

Strutture in C.A.

Le due strutture con superficie in pianta di 303 mq. ciascuna, ubicate ad est ed ovest del terreno, per le quali è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 217/2011 sono destinate secondo le previsioni progettuali per edilizia residenziale; sono stati previsti per ogni edificio n. 10 garage a P.T. con una superficie utile compresa tra 14 e mq. 18 ciascuno e due appartamenti per ogni piano con superficie coperta di circa mq. 130 ciascuno.

Struttura lato est

Comprende cinque piani fuori terra, sono state eseguite le opere di fondazione, le strutture portanti (pilastri e travi in c.a.), i solai in latero cemento di tutti i piani, la rampa scala interna, il vano ascensore per ogni piano e la torretta di copertura del vano scala.

Il progetto approvato prevede la realizzazione di n. 10 garage a piano terra e 2 appartamenti per piano, da suddividere in 4 vani, due servizi, disimpegno e 2 verande poste rispettivamente sui lati nord e sud per una superficie coperta al netto dei muri di circa mq. 115.



Struttura lato ovest

Il fabbricato è incompleto nella struttura rispetto al progetto approvato infatti risulta allo stato attuale la struttura relativa a due piani fuori terra, identificata nelle opere di fondazione, nei pilastri, travi e solai orizzontali in latero cemento. Inoltre risulta il collegamento verticale per mezzo di scala in c.a. interna nonché il vano ascensore relativamente ai soli due piani fuori terra. Il terzo piano fuori terra presenta il solo impalcato.

I due piani realizzati presentano i muri perimetrali con laterizi forati e parziali divisori interni.

Il progetto approvato come il precedente fabbricato descritto (struttura lato est) prevede la realizzazione di 10 garage a piano terra e 2 appartamenti per piano, composti da 4 vani, due servizi, disimpegno e 2 verande poste rispettivamente sui lati nord e sud per una superficie coperta al netto dei muri di circa mq. 115.

4.III - Stato di possesso dei beni

Per i fabbricati realizzati nel terreno pignorato è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 217/2011 dal Comune di Siracusa il 03/08/2011 alla società esecutata "OMISSIS", in seguito alla compravendita del 13 giugno 2014 a favore della società "OMISSIS", la suddetta Concessione Edilizia n. 217/2011 con Determina Dirigenziale n. 44 del 24/07/2014 settore "Pianificazione ed Edilizia Privata" del Comune di Siracusa è stata volturata alla Società "OMISSIS" odierna proprietaria.

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

vedasi certificazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate.



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

vedasi certificazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate;

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 ed ispezioni ipotecarie allegate;

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

Dagli atti rilasciati dal Comune di Siracusa risulta che per le costruzioni rilevate e sopra descritte risulta sotto il profilo urbanistico che è stata rilasciata il 03/08/2011 la Concessione Edilizia n. 217/2011; considerato che trattasi di fabbricati in corso di costruzione non si può asserire o meno alcuna regolarità urbanistica.

Dalle prescrizioni normate nel Certificato di Destinazione Urbanistica si evince al momento la compatibilità con le costruzioni *de quo*.



4.VII – Irregolarità urbanistica o edilizia

I rilievi tecnici hanno evidenziato che sono state sostanzialmente rispettate le misure perimetrali e le altezze indicate nel progetto, in conformità alla Concessione Edilizia n. 217/2011 rilasciata dal Comune di Siracusa.

Considerato lo stato dei lavori, (solo la struttura), al momento non vengono riscontrate difformità con quanto approvato.

4.VIII – Attestazione di prestazione energetica

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

4.IX – Valutazione del bene

- Sviluppo delle superfici

Ai fini della determinazione del valore venale del compendio pignorato esaminato lo stato degli immobili, rilevato che le potenzialità di edificabilità del terreno (indici di fabbricabilità) sono state vincolate per la costruzione delle due palazzine con la Concessione Edilizia n. 217/2011 e che lo stesso costituisce parte del compendio immobiliare ed indispensabile complemento di pertinenzialità per i due fabbricati in costruzione; il valore pignorato “Stacco di terreno edificabile” ed i “due edifici in corso di costruzione”, verrà determinato nella seguente maniera:

- per il terreno per mezzo di stima del valore di mercato del lotto edificabile;

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| Terreno foglio 26 particella 3396 | Mq. 2.293,00 |
|-----------------------------------|--------------|

- per le strutture la stima sarà individuata sul costo di produzione delle opere analizzate per metro quadrato di struttura realizzata.



| STRUTTURA LATO EST | |
|---|-------------------------|
| Opere | Quantità mq. |
| Piano di fondazione | 303,00 |
| Pilastrini e primo impalcato | 303,00 |
| Pilastrini e secondo impalcato | 303,00 |
| Pilastrini e terzo impalcato | 303,00 |
| Pilastrini e quarto impalcato | 303,00 |
| Pilastrini e quinto impalcato | 303,00 |
| Pilastrini e copertura vano scala | 54,00 |
| Somma la superficie delle strutture mq | 1.872,00 |
| STRUTTURA LATO OVEST | |
| Opere | Quantità mq. |
| Piano di fondazione | 303,00 |
| Pilastrini e primo impalcato | 303,00 |
| Pilastrini e secondo impalcato | 303,00 |
| Somma la superficie della struttura mq | 909,00 |
| LATERIZI | |
| Opere | Quantità mq. |
| Muri perimetrali Piano T. e primo | 230,00 |
| Muri divisorii Piano terra e primo | 265,00 |
| Sommano i laterizi mq | 495,00 |

- Critero di stima utilizzato

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in dipendenza dal criterio di stima adottato o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Detto valore, comunque, non può e non deve discostarsi significativamente da quello che il bene assumerebbe in un mercato costituito, in *astratto*, esclusivamente da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato per redigere la presente



C.T.U., il tecnico ha ritenuto quello sintetico comparativo, il cui andamento dei prezzi è più sensibile alla maggiore o minore dinamicità del contesto economico in cui insiste.

Per la stima, le superfici (terreno e strutture) vengono moltiplicate per i rispettivi valori unitari ottenuti al metro quadrato, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili di diversa natura, con particolare riferimento all'ubicazione ed allo stato di fatto e conservazione attuale.

Fonti di informazioni utilizzate per la stima

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

(a) i dati relativi alle compravendite di immobili edificabili in zona "Saia Rotta" e "Villaggio Miano" comparabile 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 dichiarati di compravendita riferiti ad immobili compravenduti nelle vicinanze aventi caratteristiche similari estrapolati dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

- Nel procedere alla stima delle strutture, il C.T.U., considerato che l'inizio dei lavori *de quo* è iniziato parecchi anni 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 (periodo 2010/2013), 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



metro quadrato, ed organizzati in serie omogenee nella costruzione delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti, pertanto si sono analizzate le lavorazioni necessarie per la riproduzione delle opere realizzate che nello specifico consistono:

- 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);
- Realizzazione delle tamponature perimetrali e divisori interni (edificio lato ovest).
- Valore per metro quadro e valore complessivo dei beni

Terreno edificabile

Le ricerche di mercato hanno evidenziato negli ultimi anni in da “Saia Rota” e/o c.da “Pizzuta” zona “Villaggio Miano” ed in quelle limitrofe una lieve contrazione dei valori dei terreni edificabili. Tale tendenza è sicuramente correlata al perdurare dell’attuale congiuntura economica che ha comportato crisi di liquidità e di accesso al credito per le imprese, ristagno dell’economia del comparto edilizio, fattori che di fatto hanno contribuito a determinare una riduzione della domanda ed una conseguente diminuzione dei valori degli immobili offerti sul mercato.

A seguito di quanto *ut supra* espresso, i valori desunti dalle ricerche sono stati successivamente mediati e corretti, tenendo conto degli altri dati tecnici rilevati (indennità di esproprio – valori dell’Agenzia Delle Entrate) ed altresì delle caratteristiche peculiari dell’immobile riscontrate in sede di sopralluogo, quindi i valori sono stati riferiti all’unità di consistenza metro quadrato, per cui si sono ottenuti per il terreno quali prezzi di vendita al metro quadrato:



€mq. 100,00 - €mq. 110,00 - €mq. 90,00 per un prezzo mediato di:

$$1/3 \times (100,00 + 110,00 + 90,00) = \text{€mq. } \mathbf{100,00}$$

Quindi applicando il valore unitario sopra determinato alla superficie del terreno si ottiene il seguente valore di mercato:

$$\text{mq. } 2.293,00 \times \text{€mq. } 100,00 = \mathbf{€229.300,00}$$

Diconsi euro duecentoventinovecento/00

Fabbricati

Come in precedenza indicato la superficie orizzontale di ogni struttura è pari a 303 mq., inoltre si rileva la copertura del vano scala realizzata nell'edificio lato est con solaio in latero cemento e superficie di circa mq. 54, per le murature di laterizi forati sono state riscontrate complessivamente circa mq. 495.

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 cls con rete elettrosaldata al mq. €210,00;

- pilastri e relativi solai in latero cemento, scala, pareti ascensore al mq.

€160,00;

- pilastri e solai in latero cemento di copertura vano scala al mq. €140,00;

- pilastri finiti e impalcato (solo casseforme fabbr.lato ovest) al mq. €80,00

- muratura in laterizi forati al mq. €35,00

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



| STRUTTURA LATO EST | | | |
|---|-------------------------|----------------------------|----------------------|
| Opere | Quantità mq. | Prezzo al mq. € | Importo € |
| Piano di fondazione | 303,00 | 210,00 | 63.630,00 |
| Pilastrini e primo impalcato T | 303,00 | 160,00 | 48.480,00 |
| Pilastrini e secondo impalcato 1 | 303,00 | 160,00 | 48.480,00 |
| Pilastrini e terzo impalcato 2 | 303,00 | 160,00 | 48.480,00 |
| Pilastrini e quarto impalcato 3 | 303,00 | 160,00 | 48.480,00 |
| Pilastrini e quinto impalcato 4 | 303,00 | 160,00 | 48.480,00 |
| Pilastrini e copertura vano scala terr | 54,00 | 140,00 | 7.560,00 |
| Sommano | | | € 313.590,00 |
| STRUTTURA LATO OVEST | | | |
| Piano di fondazione | 303,00 | 210,00 | 63.630,00 |
| Pilastrini e primo impalcato | 303,00 | 160,00 | 48.480,00 |
| Pilastrini e secondo impalcato | 303,00 | 80,00 | 24.240,00 |
| Muri perimetrali e divisori P.T e 1° | 495,00 | 35,00 | 17.325,00 |
| Sommano | | | € 153.675,00 |
| Somma il valore delle due strutture €313.590 + 153.675 = €467.625,00 | | | |

VALORE DELLE STRUTTURE (costo di costruzione) €467.625,00

Diconsi euro quattrocentosessantasettemilaseicentoventicinque/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 edificabile € 229.300,00
- Valore delle strutture (costo di costruzione) € 467.625,00

VALORE COMPLESSIVO € **696.925,00**

In C.T. €697.000,00

Diconsi euro seicentonovantasettemila/00

Concludendo il valore degli immobili per cui pende la procedura esecutiva **n.**

126/2021 in danno della OMISSIS ammonta ad **€697.000,00.**



- *Adeguamenti e correzioni:*

non ci troviamo in nessun caso del presente quesito per cui non si ha alcuna risposta in merito.

- *il valore finale del bene, al netto di adeguamenti e correzioni;*

Si conferma in € **697.000,00** il valore complessivo del bene pignorato.

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

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

- *Individuazione del valore locativo dell'immobile:*

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

4.X – nel caso di quota indivisa

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

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






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

Circa le ulteriori disposizioni dettate dal G.E. con l'incarico di stima del giorno 30/11/2021, il C.T.U. ha inviato, al creditore procedente *nonché al debitore esecutato* – copia del presente elaborato peritale.

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. 8 istantanee;
-  Visure catastali attuali, storiche ed Estratto di mappa;
-  Copia Concessione Edilizia n. 217/2011 e relativi elaborati;
-  Determina Dirigenziale n. 44 del 24/07/2011 (Voltura C.E. n. 207/2011);



- ▣ Copia atto di provenienza del bene;
- ▣ Copia Relazione Notarile ed Ispezioni Ipotecarie;
- ▣ Copia Certificato di Destinazione Urbanistica;
- ▣ Attestazione di invio inizio operazioni peritali;
- ▣ 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, 4 Aprile 2022

Il CTU – Dott. Agr. Vincenzo Cultrera

