

ING. NICOLA FERLA



TRIBUNALE DI SIRACUSA



ESECUZIONI IMMOBILIARI



**RELAZIONE DI STIMA
DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**



- CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE DEL CUSTODE -



Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 193/2023

Giudice Esecutore: Dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO



Creditore procedente:

Debitore Esecutato:



Esperto della stima dei beni pignorati: Ing. Nicola FERLA

Siracusa (SR), li 19.05.2024



1. CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE DEL CUSTODE

Premesso che in data 13.05.2024 il custode, Avv. Riccardo Bordone, ha prodotto relazione sulla custodia dell'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.E. n.193 del 2023 del Tribunale di Siracusa e che in tale sede – in merito alla relazione di stima prodotta dallo scrivente ha rilevato quanto segue:

1. la relazione di stima non contiene una completa descrizione degli spazi interni degli immobili;
2. non risulta documentata la richiesta agli uffici di competenza e successivo riscontro in ordine alla eventuale esistenza di pratiche edilizie afferenti agli immobili de quibus;
3. non si comprende se il correttivo apportato (€ 8.500,00) riguarda anche la eventuale regolarizzazione delle planimetrie catastali, tenuto quanto di quanto evidenziato sul punto, come sopra riportato.

Sulla base di tali osservazioni l'Ill.mo G.E. nel corso dell'udienza del 17.05.2024 ha disposto la produzione di relazione integrativa di riscontro ai punti sopra riportati.

Pertanto, lo scrivente fornisce a seguire quanto richiesto:

1. Il fabbricato è composto da 3 piani fuori terra:
 - o Al piano terra trova collocazione 1 stanzetta di circa 12 mq (foto 2) che porta ad una camera da letto della superficie di 12 mq circa anch'essa (foto 3), da cui si accede ad un bagnetto (foto 4).
Dall'ingresso si accede anche alla scala che porta ai piani superiori (foto 5).
 - o Al piano primo vi è il salotto con angolo cucina, il tutto ha una superficie di circa 25 mq (foto 6 – 7 – 8).
 - o Al piano secondo vi è la camera da letto matrimoniale (foto 9), un piccolo bagno (foto 10) e l'uscita sul terrazzino esterno (foto 12) da cui si accede ad un piccolo ripostiglio (foto 13).
2. Come specificato in perizia, alcun titolo abilitativo alla costruzione è stato prodotto in quanto la costruzione del fabbricato (come indicato dal notaio in sede di compravendita) è collocata ante 1967. Successivamente, per le opere in difformità ed indicate al punto 7, non è stata prodotta alcuna richiesta presso i competenti uffici e, pertanto, le opere si ritengono abusive: in particolare occorre rimuovere il ripostiglio realizzato al piano secondo.
3. L'importo esposto riguarda la complessiva attività di regolarizzazione del fabbricato:
 - o Spese competenze tecniche per pratica DOCFA al catasto (diversa disposizione degli spazi interni e regolarizzazione delle planimetrie tra i 2 sub);
 - o Spese per l'esecuzione dei lavori di rimozione del ripostiglio.

