

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

"RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO"

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 66/1990

G.E. DOTT. F. MANGANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSA DA

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 66/1990 R.G.Es.
G.E. Dr. Fabio Mangano

RELAZIONE DI STIMA

Sommario

PREMESSE E RISPOSTE AI QUESITI	2
1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	3
2. VERIFICHE DI REGOLARITA' E RISPONDEZZA LOTTO A)	3
2.1 Regolarità urbanistico-edilizia	
2.2 Identificazione catastale	
2.3 Proprietà dei beni	
DATI GENERALI DEL BENE	4
2.4 Ubicazione dell' immobile e caratteristiche generali della zona	
2.5 Stato di possesso	
2.6 Vincoli, oneri giudici e altre informazioni	
2.7 Descrizione del complesso edilizio	
2.8 VALUTAZIONE DEL BENE	6
3. VERIFICHE DI REGOLARITA' E RISPONDEZZA LOTTO B)	6
3.1 Regolarità urbanistico-edilizia	
3.2 Identificazione catastale	
3.3 Proprietà dei beni	
DATI GENERALI DEL BENE	7
3.4 Ubicazione dell' immobile e caratteristiche generali della zona	
3.5 Stato di possesso	
3.6 Vincoli, oneri giudici e altre informazioni	
3.7 Descrizione del complesso edilizio	
3.8 VALUTAZIONE DEL BENE	7
4 NOTE CONCLUSIVE	8

PREMESSE E RISPOSTE AI QUESITI

Con ordinanza in data 14/01/2013 del G.E. dott. Fabio Mangano ha nominato il sottoscritto dott. arch. Sebastiano Quercio consulente tecnico d'ufficio nella proc. esecutiva immobiliare n.66/1990 promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED].
Nella suddetta ordinanza il G.E. ha chiesto al sottoscritto C.T.U. di relazionare anche in merito ai seguenti quesiti in riferimento all'autonomia funzionale ed alla sussistenza del diritto di usufrutto:

1. "Ritenuto che , per quanto sopra, appare necessario approfondire il predetto aspetto, giacchè ove venisse accertato che in realtà, l'immobile pignorato sia identificato catastalmente alla particella 2523, sub. 1 e sub. 2, in conformità all'atto impositivo del vincolo, occorrerà procedere alla vendita del compendio così descritto."
2. "Ritenuto che, pertanto, l'esperto per la stima dovrà anche verificare l'eventuale sussistenza del diritto di usufrutto sull'immobile in oggetto e la sua apponibilità al pignoramento."

Il sottoscritto, al fine di poter evadere il mandato affidatogli e rispondere ai quesiti posti dal G.E., ha concordato telefonicamente con il custode Avv. Bianchi Luca la data del sopralluogo per il 09/09/2013 così come da verbale di sopralluogo. Al sopralluogo gli esecutati non si sono presentati; erano presenti il custode Avv. Bianchi Luca e i Sign. [redacted] quali hanno dichiarato, così come da verbale, di occupare abusivamente gli immobili oggetto della esecuzione.

Risposta al quesito 1.

Ritenuto che, per quanto sopra, appare necessario approfondire il predetto aspetto, giacchè ove venisse accertato che in realtà, l'immobile pignorato sia identificato catastalmente alla particella 2523, sub. 1 e sub. 2, in conformità all'atto impositiva del vincolo, occorrerà procedere alla vendita del compendio così descritto.

L'immobile sito in Pachino in via Roma 227 in catasto al foglio 16 particella 2523 sub 2 si trova connesso mediante una porta alla particella 2523 sub 1. Tale connessione non pregiudica l'autonomia funzionale delle due particelle in quanto hanno accesso diretto e autonomo rispettivamente per il sub. 1 dalla strada comunale summenzionata e per il sub. 2 da via Blegio Pisana n.53. La muratura della porta restituisce alle due particelle autonomia funzionale.

Risposta al quesito 2.

"Ritenuto che, pertanto, l'esperto per la stima dovrà anche verificare l'eventuale sussistenza del diritto di usufrutto sull'immobile in oggetto e la sua opponibilità al pignoramento."

In data 25/09/2013 il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'archivio Notarile di Siracusa per visionare l'atto di compravendita degli immobili oggetto di esecuzione. Si è rilevato che nell'atto, notato rogante Ali Giovanni da Pachino, non si rileva alcuna cessione del diritto di usufrutto da parte dei coniugi [redacted] acquirenti, a favore di [redacted] nata a [redacted] né esistono atti successivi. Inoltre ai coniugi [redacted] nella qualità di venditori, gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di vendita del 27/09/1973 da Notaio F. Barone da Pachino registrato a Noto il 15/10/1973 al n. 2931.

Si può pertanto ritenere non sussistente il diritto di usufrutto gravante sulla particella 2532 sub1 a favore di [redacted]

La perizia di stima risulta così articolata:

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA.

A) Proprietà per 1/2 a [redacted] e 1/2 a [redacted] di fabbricato sito in Pachino, Via Roma n.227, censito al N.C.E.U. al foglio 16, p.lla 2532, sub. 1, categoria C/6, classe 2, Consistenza mq. 17, rendita Euro 53,56.

Usufrutto per 1/3 a favore di [redacted] nata a [redacted]

B) Proprietà per 1/3 a [redacted] e 1/2 a [redacted] di fabbricato sito in Pachino, Via Roma n.227, censito al N.C.E.U. al foglio 16, p.lla 2532, sub. 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 151,84.

2. VERIFICHE DI REGOLARITA' E RISPONDENZA – Lotto A).

2.1 Regolarità urbanistico-edilizia

In data 21/07/1971 il Comune di Pachino ha rilasciato Licenza Edilizia n. 157 in testa alla ditta [redacted] nata a [redacted] riguardanti lavori di modifici ed ammodernamento casa abitazione a piano terra.

Durante il sopralluogo e sulla scorta del progetto approvato si è riscontrato che:

Dal punto di vista urbanistico risulta regolare.

2.2 Identificazione catastale

Proprietà per $\frac{1}{2}$ a [redacted] e $\frac{1}{2}$ a [redacted] di fabbricato sito in Pachino, Via Roma n.227, censito al N.C.E.U. al foglio 16, p.lla 2532, sub. 1, categoria C/6, classe 2, Consistenza mq. 17, rendita Euro 53,56.

2.3 Proprietà del beni

L'unità immobiliare censita con la particella 2523 sub.2 risulta di proprietà degli esecutati per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

DATI GENERALI DEL BENE

2.4 Ubicazione dell' immobile e caratteristiche generali della zona.

L'immobile si trova ubicato nell'interland del storico di Pachino. All'immobile è possibile accedere da via Biagio Pisana 53. La destinazione d'uso prevalente dell'edilizia circostante è di tipo residenziale.

2.5 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, l'immobile era occupato abusivamente dalle famiglie [redacted] e i loro familiari.

2.6 Vincoli, oneri giuridici e altre informazioni

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

1. nota di iscrizione ipotecaria R.G. 17767 R.P. 1752 del 19-12-1986 a favore della Cassa Centrale di Risparmio contro [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted]
2. nota di iscrizione ipotecaria R.G. 6769 R.P. 638 a favore del Consorzio Agrario Interprovinciale di Ragusa e Siracusa contro [redacted]
3. trascrizione pignoramento immobiliare del 16/01/1990 R.G. 12705 e R.P.9856 a favore di [redacted] contro [redacted] e [redacted]
4. trascrizione pignoramento immobiliare del 12/03/1990 R.G. 4664 R.P. 3734 a favore della Cassa Centrale di Risparmio V.E. contro [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted]

2.7 Descrizione del complesso edilizio

Il giorno 09/09/2013 alle ore 10.50 Il sottoscritto ha eseguito la ricognizione dei luoghi rilevando uno stato di conservazione generale discreto. In particolare per quanto riguarda il prospetto prospiciente via Roma si è rilevato uno stato di conservazione soddisfacente.

Si è rilevato la realizzazione del primo piano il quale non risulta essere stato realizzato a seguito di licenza o concessione edilizia. Al secondo piano è stato realizzato un vano anch'esso in assenza di licenza/concessione edilizia. Per entrambi non risulta essere presentata presso il Comune di Pachino istanza di Sanatoria edilizia. A seguito dei lavori realizzati in forza della Licenza edilizia n.157/71 il Comune di Pachino ha rilasciato il Permesso di Abitabilità in data 11/04/1973. La parte di costruzione realizzata abusivamente risale certamente anteriormente il 5/7/1973. Tale circostanza si evince dalla planimetria catastale dalla quale risultano anche i vani realizzati in assenza di Licenza edilizia.

In particolare il piano terra è rivestito per tutta la sua altezza da intonaco civile per esterni. Si accede alla particella 2523 sub 2 da via Roma 227. Il piano terra è composto dall'ingresso, da una camera da letto, cucina, servizi igienici e ripostiglio. Dal piano terra è possibile accedere, attraverso una porta, al garage, al quale è possibile accedere direttamente da un cortile sito in via Biagio Pisana n.53. L'interno è in discreto stato di conservazione. L'impianto di riscaldamento è assente e l'impianto elettrico non è a norma. L'altezza del piano è di circa ml. 3,50.

Arrivati al primo piano troviamo un corridoio lungo il quale si aprono due camere da letto, una cucina, un ripostiglio e un bagno. Lo stato di conservazione generale è discreto. Dalla cucina e dalla confinante camera da letto è possibile affacciarsi ad un balcone prospiciente su via Roma. L'altezza del piano è di circa ml. 3,20.

Al secondo piano troviamo un locale attualmente adibito a cucina. Lo stato di conservazione non è soddisfacente in quanto l'intonaco dell'intradosso del solaio di copertura si è distaccato, presumibilmente a causa delle infiltrazioni dell'acqua meteorica.

Lo stato generale delle finiture risalgono al tempo della realizzazione.

Questo abuso edilizio è sanabile ai sensi dell'ex art. 13 della Legge 47/85 così come modificato ed integrato dall'art. 36 del D.P.R. 380/01. (Costi della sanatoria inseriti in calce alla consulenza)

La superficie utile risulta così calcolata:

Superficie utile calpestabile in mq degli ambienti posti al piano terra.						
Ingresso corridoio	Pranzo	Letto	Bagno	Ripostiglio	Vano scala	Totale
15,60	18,00	15,60	4,70	1,60	6,80	63,30

Superficie utile calpestabile in mq degli ambienti posti al primo piano.							
bagno	Cam. Letto	Cam. Letto	Cucina	Corridoio	Balcone	Ripostiglio	Totale
2,60	10,60	18,30	16,80	7,90	7,00	3,50	86,70

Superficie utile calpestabile in mq degli ambienti posti al secondo piano.

Cucina	Disimpegno	Lastrico solare	Totale
17,30	2,60	41	60,90

La superficie commerciale è stata calcolata adottando i criteri di cui alla norma UNI 10750/2005 e il disposto del DPR 138/98, pertanto sono state considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi e della terrazza;

La superficie commerciale, arrotondata per eccesso all'unità, è pari a 180,00mq, oltre:

balcone posto al primo piano mq. 7,00 x 25% = mq. 1,75

lastrico solare posto al secondo piano mq. 41,00 x 25% = mq. 10,25

Per una superficie commerciale complessiva di mq. 192,00

internamente l'appartamento ha tutte le rifiniture risalenti all'epoca di costruzione (1973) ed è così accessoriata:

- infissi interni: in legno;
- infissi esterni: in ferro e tapparelle avvolgibili in pvc;
- tramezzature interne: con mattoni forati da Bcm intonacati a civile e tinteggiati;
- platon: intonacati a civile e tinteggiati in bianco;
- bagni: rivestimento a parete in ceramica, per un'altezza di circa 2,00 mt, vasca, e pezzi igienico-sanitari;
- impianto idrico: funzionante, dotato di acqua fredda e calda;
- impianto elettrico: funzionante ma non a norma secondo la L. 37/2008;
- impianto termico: assente.

2.8 VALUTAZIONE DEL BENE.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato alla attuabilità, è quello che si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza vendibile del bene oggetto di pignoramento, con riferimento ai prezzi unitari derivanti dalle indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari che operano nel Comune di Pachino e le risultanze della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per la provincia di Siracusa, tenendo conto di tutti quegli elementi che possono influire sulla valutazione.

Per quanto concerne le condizioni intrinseche, sono state considerate le condizioni strutturali, le opere di finitura, gli impianti tecnologici, gli accessori, il grado di vetustà, le condizioni di conservazione e manutenzione dell'appartamento e del fabbricato. Per le caratteristiche estrinseche, si citano la scarsa presenza di attività commerciali.

Da un'analisi dei valori di mercato presenti in Pachino per appartamenti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in oggetto, posti nell'immediate vicinanze, si è riscontrata un'oscillazione da 400,00 a 750,00 Euro per mq.

Le quotazioni di mercato relative ad appartamenti, quali risultano dalla Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Pachino, Fascia/zona: Semicentrale.

Abitazioni civili	Minimo (€/mq)	Massimo (€/mq)
	400	550

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene che si possa applicare un valore unitario pari a 400,00 Euro/mq.

Pertanto si può individuare il seguente valore attribuibile all'immobile:

$\text{mq. } 192,00 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 76.800,00$

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO in cifra tonda € 76.800,00.

3. VERIFICHE DI REGOLARITA' E RISPONDEZZA - Lotto B).

3.1 Regolari  urbanistico-edilizia

Il garage   sotto il profilo urbanistico regolare essendo gi  presente negli elaborati grafici a corredo della licenza edilizia n.157/71 e, come gi  descritto in precedenza, possibile accedervi direttamente da cortile di via Pisana

3.2 Identificazione catastale

Immobile sito in Pachino, propriet  per   a [redacted] e   a [redacted] di fabbricato sito in Pachino, Via Roma n.227, censito al N.C.E.U. al foglio 16, p.lla 2532, sub. 1, categoria C/6, classe 2, Consistenza mq. 17, rendita Euro 53,56.

3.3 Proprietà dei beni

L'unità immobiliare censita con la particella 2523 sub.2 risulta di proprietà degli esecutati per la quota di 1/3 ciascuno.

DATI GENERALI DEL BENE

3.4 Ubicazione dell'immobile e caratteristiche generali della zona

L'immobile si trova ubicato nell'interland del centro storico di Pachino. All'immobile è possibile accedervi da via Biagio Pisana 53. La destinazione d'uso prevalente dell'edilizia circostante è di tipo residenziale.

3.5 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, l'immobile era occupato abusivamente dalle famiglie [redacted] e [redacted] e i loro familiari.

3.6 Vincoli, oneri giuridici e altre informazioni

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

1. nota di iscrizione ipotecaria R.G. 17767 R.P. 1752 del 19-12-1986 a favore della Cassa Centrale di Risparmio contro [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted];
2. nota di iscrizione ipotecaria R.G. 6769 R.P. 638 a favore del Consorzio Agrario Interprovinciale di Ragusa e Siracusa contro [redacted];
3. Trascrizione pignoramento immobiliare del 16/01/1990 R.G. 12705 e R.P.9856 a favore di Sicilcassa contro [redacted] e [redacted];
4. trascrizione pignoramento immobiliare del 12/03/1990 R.G. 4664 R.P. 3734 a favore della Cassa Centrale di Risparmio V.E. contro [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted];

3.7 Descrizione del complesso edilizio

Lo stato di conservazione e di manutenzione del garage discreto. L'interno è rifinito con intonaco civile per interni.

Superficie utile calpestabile in mq 14,00

Superficie al lordo delle murature in mq 17,00

3.8 VALUTAZIONE DEL BENE.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato alla attualità, è quello che si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza vendibile del bene oggetto di pignoramento, con riferimento ai prezzi unitari derivanti dalle indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari che operano nel Comune di Pachino e le risultanze della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per la provincia di Siracusa, tenendo conto di tutti quegli elementi che possono influire sulla valutazione.

Per quanto concerne le condizioni intrinseche, sono state considerate le condizioni strutturali, le opere di finitura, gli impianti tecnologici, gli accessori, il grado di vetustà, le condizioni di conservazione e manutenzione dell'appartamento e del fabbricato. Per le caratteristiche estrinseche, si citano la scarsa presenza di attività commerciali.

Da un'analisi dei valori di mercato presenti ad Pachino per fabbricati assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in oggetto, posti nell'immediata vicinanza, si è riscontrata un'oscillazione da 400,00 a 600,00 Euro per mq.

Le quotazioni di mercato relative ad appartamenti, quali risultano dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Pachino, fascia/zona: Semicentrale.

Abitazioni civili	Minimo (€/mq)	Massimo (€/mq)
	300	500

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene che si possa applicare un valore unitario pari a 400,00 Euro/mq.

Pertanto si può individuare il seguente valore attribuibile all'immobile:

mq. 17,00 x €/mq 400,00 = € 6.800,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO in cifra tonda € 6.800,00.

4 NOTE CONCLUSIVE.

Sulla base delle considerazioni esposte, il più probabile valore venale da attribuire ai beni oggetto di pignoramento, supposti liberi da persone e cose, risulta, in cifra tonda, pari alla somma dei lotti (A+B):

€ (76.800,00+6.800,00) = € 83.600,00

(ottantatremilaseicento/00).

Costi presuntivi:

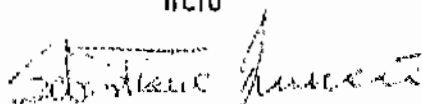
. di € 3.000,00 per oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e diritti di segreteria relativi alla sanatoria edilizia del primo e del secondo piano.

. per ricostruire l'unità funzionale ed economica del lotto B) € 300,00;

Alla presente si allega:

- All. 1 – Rilievo fotografico
- All. 2 – Nota spese e competenze.

Il CTU



Arch. Sebastiano Quercio