

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 74/2005 R.G. ES.



CONTRO

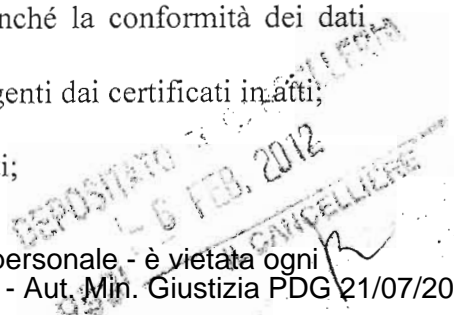


RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
 STIMA



Il sottoscritto Geom. Sebastiano Fortuna consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe, dopo aver dato inizio alle operazioni peritali in data 20/12/2011 al sopralluogo presso l'immobile, oggetto della causa, e sulla base della documentazione depositata in Tribunale, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica in ordine ai quesiti formulatogli dall'Ill.mo G.E. Dr. F.C. Ciralo in occasione dell'udienza avvenuta in data 05/02/2011:

- a. Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. Fornisca una sommaria descrizione dei beni pignorati;



- c. Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f. Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi sono suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;
- h. Accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

Beni pignorati :

- a. Terreno edificabile in Priolo Gargallo contr. Mortilli mq. 666 ubicato ad angolo tra la via Palestro e Via A. Vespucci, fg. 6, p.lle 745 e 744;

- b. Terreno edificabile in Priolo Gargallo contr. Mortilli mq 487 Via Del Fante fg. 6 p.lle 1834,1835e 2161;
- c. Locale a piano sotto strada di Via Vespucci in Priolo Gargallo s.n.c fg.6, p.lle 2161 sub 34,35 e36;
- d. Unità immobiliare in corso di definizione Via Palestro di Priolo gargallo s.n.c 1p., fg.6 p.lla 103 sub 8,9,10,11 e 12;
- e. Appartamenti in Via Castel Lentini n. 59 di Priolo Gargallo fg. 6, p.lla 103 sub 20,21,31 e32.

Identificazione dei beni pignorati

comprò, con atto del 11/06/1990, del terreno edificabile in Priolo Gargallo catastato al fg. 6, particelle 1834 (ex744/b), 1835 (ex7454/b) e la particella 2161 (ex104) sito in Via A. Vespucci angolo Via Del Fante. Con atto del 25/05/1989 comprò del terreno edificabile in Priolo Gargallo catastato al fg.6, particelle 745 (ex745/a) e 744 (ex 744/a) sito in Via A. Vespucci angolo Via Palestro. I due lotti di terreno adiacenti vengono edificati con regolare concessione edilizia ed il Sindaco ne autorizza l'abitabilità il 09/03/1998. Vedi allegato (C).

Il fabbricato (vedi foto n° 4) si presenta con tre piani fuori terra ed un piano interrato. L'accesso al piano interrato avviene da Via Palestro e da una sola rampa. Con l'accatastamento del fabbricato vengono soppresse le particelle 744-745-1834e 1835. Rimane la sola 2161 giusta dimostrazione dell'elaborato planimetrico allegato al tipo mappale 629 del 20/04/94 (vedi allegato (B)).

è rimasta proprietaria delle particelle 2161 sub. 34-35 e 36 catastate C2 aree di sgombero; al piano interrato tutti gli altri sub della particella 2161 sono stati venduti, dalla I.C.L., prima del 2005.

Con atto di acquisto del 01/08/1988 comprò in Priolo Gargallo il fabbricato sito in Via Castel Lentini angolo Via A. Vespucci e Via Palestro, riportato in catasto al fg. 6 particelle 103 e 385.

presentò progetto di demolizione e ricostruzione che venne approvato con C.E. n° 825-966 del 02/11/1988 e del 10/04/1990 e variante in corso d'opera del 11/09/1991. L'immobile che venne realizzato con tre piani fuori terra, è così suddiviso: Piano Terra

, Piano Primo; Piano secondo sottotetto. Accatastati con denuncia di nuova costruzione n. 679/90 al fg.6, part.la 103, con i sub 2-3-4-5-6-7- 8-9-10-11-12 e successivamente soppressi col tipo mappale n° 1185/90, giusto elaborato planimetrico ove si evincono i nuovi sub che vanno dal 15 al 36 (vedi allegato (A)).

I soli beni pignorabili sono i sub 20-21 piano primo e 31-32 locali sottotetto piano secondo.

Descrizione dei beni pignorati

Le aree identificate catastalmente con la particella 2161 sub 34-34-36 trovasi all'interno del piano interrato del fabbricato sito in Via A. Vespucci angolo Via Palestro e Via del Fante. L'accesso avviene tramite un'unica rampa da via Palestro. Dette particelle sono destinate ad aree di sgombero. Essendo presenti nello stesso interrato anche nove posti auto, così come previsto dalla normativa antincendio, e tutti assegnati, con atti d'acquisto, ad altri condomini, la valutazione delle precedenti aree si può considerare trascurabile. Per i beni pignorati nell'immobile realizzato in Via Castel Lentini angolo via Vespucci e Via Palestro l'ingresso è da Via Castel Lentini con ampio cortile e scala che porta al primo e secondo piano (vedi foto n° 1-2-3-5-6).

Il progetto iniziale prevedeva gli uffici a primo piano con scala interna per accedere al sottotetto. Con successiva variante, la scala interna è stata eliminata e l'accesso al

nell'attribuzione al bene in oggetto di un valore di mercato unitario parametrico determinato statisticamente quale media dei prezzi di compravendita di beni simili, sia per ubicazione che per destinazione d'uso e degrado. Ciò premesso, effettuata la consultazione di fonti dirette, indirette e attraverso contatti intervenuti con operatori del settore degli immobili commerciali, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario attuale per fabbricati di buona qualità è di € 950,00/mq. per uffici e € 750,00/mq. per uffici in sottotetto.

Di seguito il valore degli immobili pignorati:

Ufficio fg. 6, part.103, sub 20, mq. 40,00X € 950,00 = € 38.000,00

Ufficio fg. 6, part. 103, sub 21, mq. 40,00X € 950,00 = € 38.000,00

Ufficio sottotetto fg. 6, part. 103, sub 31, mq. 40,00X € 750,00 = € 30.000,00

Ufficio sottotetto fg. 6, part. 103, sub 32, mq. 40,00X € 750,00 = € 30.000,00

Totale dei beni pignorati € 136.000,00 (centotrentaseimila/00)

Alla presente allego:

- Allegato (A);
- Allegato (B);
- Allegato (C);
- Allegato (D);
- Allegato (E);
- Verbale di sopralluogo;
- Documentazione fotografica;
- Certificato di destinazione urbanistica.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di stima, rendendosi disponibile per ulteriori chiarimenti ed eventuali ulteriori approfondimenti.

Siracusa 06/02/2012

In fede

Il C.T.U.

