

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n.91/2017 G.E. dott.ssa Chiara Salamone.

promossa da:

Banca Agricola Popolare di Ragusa -Soc. Coop. Per az A.r.l., in persona del Presidente del C.D.A. - legale rappresentante pro tempore - Dott. omissis, nato il 12.11.1928 a Ragusa elettivamente domiciliato in Carlentini (SR), Via Archimede n. 100, presso lo studio dell'Avv. omissis che lo rappresenta e difende.

contro:

omissis nata [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED];

omissis nato [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

omissis nata ad [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

omissis [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

R E L A Z I O N E D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A

Io sottoscritto **omissis**, geometra iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Siracusa al n.1517 con studio in Noto via G. Boccaccio n°1, in data 19.07.2017 ho prestato giuramento in qualità di esperto per rispondere ai quesiti riportati in allegato alla presente (allegato a).

S V O L G I M E N T O D E L L ' I N C A R I C O

Il sottoscritto C.T.U comunicava l'inizio delle operazioni peritali di accesso,

tramite lettere trasmesse per raccomandata A.R., datate il 14.12.2017 ai Sig.ri

omissis, omissis, omissis, omissis, (vgs. All. n.1) e a mezzo pec all' Avv.

omissis.

A seguito contatto telefonico con l'avvocato degli esecutati, la data veniva spostata di comune accordo al 10.01.2018, di tale variazione veniva informato a

mezzo pec anche l'avv. **omissis.**

Nel giorno fissato, il 10.01.2018 alle ore 15:00, effettuavo sopralluogo alla presenza dell'ingegnere **omissis**, collaboratore del sottoscritto, della sig.ra **omis-**

sis, la quale si rendeva pienamente disponibile e permetteva al sottoscritto l'ac-

cesso all'immobile oggetto della presente perizia. Si procedeva a rilevare misure

e schizzi riportati in separati fogli e veniva acquisita ampia documentazione fo-

tografica (vgs. All. n°8). Alle 16:10 e, non avendo null'altro da rilevare, veniva

redatto apposito verbale.(vgs All n.2)

Quesito 1.a)

All'identificazione dei beni oggetti del pignoramento

L'identificazione degli immobili è avvenuta tramite le ricerche catastali,

nonché con la verifica in sito sulla rispondenza delle risultanze dell'Agenzia

del Territorio, con l'effettiva ubicazione dell'immobile in oggetto.

Nell'estratto di mappa catastale non risulta la particella interessata dalla pre-

sente procedura. È però stato possibile, dalla sovrapposizione del foglio ca-

tastale con le foto satellitari, individuare l'immobile interessato.

L'individuazione esatta dell'immobile all'interno del complesso condomi-
niale è stata possibile grazie all'estrazione dell'elaborato planimetrico (vgs.

All. n°3.) nel quale sono indicati tutti i subalterni.

L'immobile è sito nel Comune di Carlentini (SR), in una zona periferica,

precisamente in via XXV Aprile, con accesso dai numeri civici . n°31 -15,.

Latitudine: 37°17'50.94"N

Longitudine 15° 0'20.21"E

In particolare, l'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Carlentini al foglio 16, particella 181 sub 95 (vgs. All. n°3.)

Quesito 1.b)

I) All'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

II) In caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima.

III) In caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione.

1.b.I,II)

Vedasi risposta al quesito 1 a.

TAB.1

Sez.Urbana	Foglio	Part.	sub	Cat.	classe	Consist.	Rendita [€]
	16	181	95	c/1	4	183 mq	€2986,57

1.b. III)

Da interrogazione del sistema informatizzato dell'Agenzia del Territorio effettuata dal sottoscritto in data 14.12.2017, si evince che la planimetria rilasciata non risulta coerente con lo stato di fatto, in quanto all'interno del locale è stato realizzato un vano, inoltre al momento il locale è stato messo in comunicazione con l'immobile distinto in catasto al foglio 16 part 181 sub.95. (vgs All. n.3)

Per aggiornare la planimetria occorre presentare una pratica catastale con

procedura Docfa.

Stimo il costo per la presentazione della pratica catastale Docfa in € **600,00**

Quesito 1.c)

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.

Trattandosi di un solo immobile, non ritengo necessaria la formazione di più lotti.

Quesito 2)

Redazione della relazione di stima

Quesito 2.a)

I. Esatta indicazione ed identificazione dei beni componenti il lotto

II. Verifica circa l'esistenza di pertinenze ed accessori

III. Verifica circa l'esistenza di parti comuni

IV. Millesimi di proprietà esclusiva e delle parti comuni

2.a.I) L'immobile è sito nel comune di Carlentini (SR), in via XXV Aprile n.11-31; è costituito da un locale posto al piano seminterrato, identificato al N.C.E.U. al foglio 16, particella 181 sub 95.

2.a.II-III)

Nel titolo di trasferimento (vgs. All. n 6.) si fa riferimento al sub 58 (area scoperta nella quale è assolutamente vietato sostare, ma è consentito solo effettuare brevi fermate per operazioni di carico e scarico) come proprietà comune a tutte le botteghe (escluse le botteghe identificate con i sub 48-49-50-63) e agli immobili relativi alla palazzina "C".

2.a.IV)

Mentre per ciascuna palazzina è stato costituito un condominio amministrato da professionisti diversi, per il piano seminterrato non risulta costituito nessun condominio.

Le tabelle dei millesimi (Vgs All. n 7) per la ripartizione delle spese del condominio dovranno essere aggiornate perché riferite all' immobile prima del frazionamento (ex sub 54).

Quesito 2.b)

Descrizione complessiva e sintetica dei beni pignorati

Il locale oggetto di procedura, fa parte di un complesso residenziale costituito da tre palazzine con accesso indipendente, un piano seminterrato adibito a locale commerciale e un piano interrato adibito a box.

Al locale si accede attraverso una galleria con ingresso da via xxv Aprile n.31 e da via xxv Aprile n.11. Esso si sviluppa su un unico piano, occupando una superficie lorda di circa 185 mq., internamente confina a nord-est e sud-est con intercapedine terrapieno; a nord-ovest con immobile riportato in catasto al foglio 16 part 181 sub 96 e spazio di manovra, a sud-ovest con vano scala e con immobili riportati in catasto al foglio 16 part.181 sub 55.

Internamente l'immobile è costituito da un vano principale di circa mq 148.40, un vano di mq 15.50, un wc con antibagno rispettivamente di mq 4.40 e mq 3.80.

Fascia urbana di ubicazione

Periferica.

Accesso all'immobile

Via xxv Aprile

Tipologia edilizia

Edificio in c.a

Distribuzione spaziale interna, ed orientamento e luminosità

Sufficiente distribuzione interna e poca luminosità.

Stato di conservazione

Buono stato conservativo.

Grado di finiture interne ed infissi

Finiture civili, con pavimenti in graniglia di marmo;

Infissi interni con porte cieche in legno tamburato;

Infissi esterni monoblocco zincato con tapparella in pvc;

Impianti

Impianto elettrico funzionante.

Impianto di riscaldamento non presente.

Impianto fognario funzionante.

Impianto idrico funzionante.

Quesito 2.c)

Stato del possesso degli immobili

Attualmente l'immobile viene utilizzato come deposito, oltre che dai proprietari, anche dal centro di radiologia.

Non è stato stipulato nessun contratto d'affitto per tale uso condiviso, in quanto il locale è stato ceduto a titolo gratuito, così come confermato dalla sig.ra [REDACTED] in fase di sopralluogo.

Quesito 2.d)

I. Descrizione dei vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

II. Descrizione dei vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura

III. Altre informazioni per l'acquirente

2.d.I) Di seguito i vincoli a carico dell'acquirente, desunti dalla certificazione notarile contenuta nel fascicolo e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a carico dei debitori.

TAB. 2

<i>per i vincoli che resteranno a carico dell' acquirente</i>		
<i>Quesito</i>	<i>risposta</i>	<i>Costi</i>
domande giudiziali trascritte e altre trascrizioni	no	
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	no	
altri pesi o limitazioni d'uso	no	

2.d.I) Di seguito i vincoli a carico della procedura, desunti dalla certificazione notarile contenuta nel fascicolo e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a carico dei debitori .

TAB. 3

<i>Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come da certificazione notarile)</i>	
<i>Quesito</i>	<i>Risposta</i>
Ipoteca	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio omissis di Lentini Repertorio 20775/8465 del 28/05/2010 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro: omissis in ragione di 2/9 quale terzo datore di ipoteca;

	<p>omissis in ragione di 2/9 quale terzo datore di ipoteca;</p> <p>omissis in ragione di 3/9 quale terzo datore di ipoteca;</p> <p>omissis in ragione di 2/9 quale terzo datore di ipoteca;</p> <p>██████████ di omissis & C. s.l.s con sede a Carlentini in qualità di debitore non datore;</p>
Pignoramento	<p>Pignoramento trascritto a Siracusa il 06/12/2016 Rep.485/17 emesso dal Tribunale di Siracusa a favore di "Banca Agricola Popolare di Ragusa" contro:</p> <p>omissis;</p> <p>omissis;</p> <p>omissis;</p> <p>omissis.</p>
Sequestri	No
Domande giudiziali trascritte	No

Quesito 2.e)

I Verifica della regolarità edilizia e urbanistica;

II Verifica circa la sussistenza del certificato di agibilità o abitabilità;

III Indicazione in caso di irregolarità urbanistica dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi;

2.e.I.II.III

Ho effettuato la verifica circa la regolarità urbanistica degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, attraverso specifica richiesta dei documenti autorizzativi in possesso del Comune di Carlentini (vgs All. n.4), confrontandoli con i rilevamenti da me effettuati in fase di sopralluogo.

Dalla ricerca effettuata al comune, risultano rilasciate regolari Concessioni - Edilizie n.116 del 07.08.1986 e successive varianti in corso d'opera n.38 del 30.03.1988 e n.31 del 28.02.1989 all'Impresa fratelli **omissis** e **omissis**, per la costruzione di un complesso edilizio costituito da tre palazzine, un piano interrato adibito a garages e un piano seminterrato adibito a Botteghe. Il complesso residenziale è anche provvisto di certificato di abitabilità rilasciato il 05.05.1989.

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato (vgs All. n.5) nel sopralluogo ed gli elaborati del progetto rilasciato con la concessione n 31 del 28.02.1986, sono emerse delle difformità consistenti in:

- **Frazionamento di unità immobiliare** il piano seminterrato originariamente era costituito da n.16 Botteghe, (così come gli elaborati grafici allegati alla concessione n.31 del 28.02.1989 tav.2) la bottega da cui deriva l'immobile oggetto di procedura era la bottega n. 7, identificata in catasto al foglio 16 part 181 sub 54, (vgs All. n.3) come si evince dall'elaborato planimetro e dalla visura catastale storica. Allo stato attuale l'immobile originario è stato frazionato in tre locali identificati con in sub 95 (immobile oggetto di procedura) sub 94 e 96 mantenendo la destinazione originaria di bottega/negozio.

Mentre per il locale identificato con il sub. 96, l'accesso avviene diret-

tamente dalla galleria, per la realizzazione degli altri due locali è stato realizzato uno spazio di manovra comune ai sub 95 e 96.(vedi foto n.6).

Nonostante nell'atto di compravendita si dichiara che l'immobile sia conforme alla concessione n. 31/1989 e che lo stesso sia munito di regolare autorizzazione di abitabilità, per tale frazionamento non è stata mai chiesta nessuna autorizzazione. Tutto ciò viene confermato dagli elaborati allegati alla concessione n.31/1989 del 28.2.1989, dove nella tav.2 rappresentante la pianta delle botteghe, la bottega n.7 (ex sub.54) non risulta frazionata. Un'ulteriore conferma ci viene data dall'autorizzazione all'abitabilità del 05.05.1989, dove il numero dei locali botteghe sono 16 conformemente alla tavola n.2 allegata alla concessione n.31/1989.

- **Destinazione d'uso non conforme;** L'immobile oggetto di procedura identificato in catasto al foglio 16 part. 181 sub. 95 con categoria C/1 (negozi/botteghe) non può essere considerato come negozio in quanto privo dei requisiti igienico sanitari.

- **Fusione di unità immobiliare,** Attualmente il locale identificato in catasto al foglio 16 part 181 sub 95 risulta accorpato tramite apertura realizzata nell'antibagno, con il locale confinante identificato in catasto al foglio 16 part 181 sub 55, quale centro di radiologia. Tale abuso può essere eliminato riportando i luoghi allo stato originario.

Tali difformità possono essere regolarizzate con la procedura prevista dall'art. 37 comma 4 del DPR n.380/2001, con il pagamento di una sanzione iniziale di € 516, sottoposta a possibile conguaglio, a seguito dell'istrutto-

ria edilizia predisposta dal responsabile del procedimento. Infatti, il comma 4 così recita "Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

In considerazione della normativa su richiamata, con la predisposizione di adeguata documentazione tecnica denominata "Scia" riguardante gli interventi non autorizzati presenti nell'immobile è possibile effettuare la regolarizzazione amministrativa, per la quale si stima un costo di € **3.000,00**, comprensivo della sanzione. Tuttavia è doveroso ricordare che le spese indicate sono sempre soggette a verifiche, da parte dei funzionari del Comune che analizzeranno la pratica e, pertanto, sono soggette a variazione.

Inoltre occorrerà acquisire parere igienico sanitario e parere condominiale.

Stimo il costo per la parete in muratura per chiusura porta realizzata abusivamente per € **500,00**.

L'immobile oggetto di procedura è sprovvisto di certificato di abitabilità, stimo un costo per il rilascio di Agibilità in € **1.500,00**.

Quesito 2.f)

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 ai sensi dell'art.6 d. lgs 192/2005.

I locali oggetto di procedura non rientrano nella categoria degli edifici per la

quale occorre produrre attestato di prestazione energetica.

Quesito 2.g)

Valutazione del Bene

I. Descrizione analitica dell'appartamento

Magazzino altezza utile cm 3.60

Locale	Sup. netta (mq)	Condizioni di manutenzione	Orientamento
Magazzino -	148,00	Buono	
Camera	15.50	Buono	
Wc	4.40	Buono	
Anti Wc	3.80	Buono	

Tipologia del bene	Magazzino
Struttura portante	C.a.
Strutture orizzontali	Solai in latero cemento
Infissi	Esterni (ingresso al locale) :serranda metallica. Esterni (finestre): monoblocco. con avvolgibile in plastica. Interne: Legno tipo tamburato.
Pavimenti	Pavimenti in graniglia di marmo
Impianto elettrico	Funzionante
Impianto idrico	funzionante
Impianto fognario	funzionante
Impianto di riscaldamento	Assente

Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.

La valutazione del valore medio di mercato è sempre un aspetto assai delicato e soggetto a continue variazioni.

Dette variazioni dipendono da parecchie condizioni di contorno. Una di esse è lo stato di saturazione del mercato funzione degli investimenti speculativi operati su tale settore.

Il primo dato caratterizzante l'immobile è senza dubbio la superficie commerciale, valutata secondo la Norma UNI 10750/2005 e misurata in 185 m².

La valutazione del valore medio di mercato consiste in una indagine presso le agenzie immobiliari locali, valutando per singolo immobile il coefficiente correttivo da applicare al prezzo per metro quadrato, attraverso alcuni parametri di seguito specificati:

Superficie, Finiture, Zona, Piano, Esposizione, Stato di conservazione.

Per una quotazione più precisa si rilevano i valori presenti in alcune banche dati di istituti indipendenti che hanno acquistato nel corso del tempo un elevato grado di attendibilità ai fini del rilevamento dei prezzi di mercato. Di seguito si riporta la seguente quotazione;

Borsino Immobiliare per le valutazioni a carattere nazionale i prezzi a mq di superficie commerciale, delle unità immobiliari simili e collocate nel contesto urbano di Carlentini e riferiti alla stessa zona sono:

Magazzini: sono stimati con un min di 290,00 €/mq e il max di 392,00 €/mq;

Altre fonti prese in considerazione sono quelle della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'*Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio*. La stima per la valutazione economica del bene ha come parametro la superficie lorda:

Magazzini: riferiti alla zona del quartiere Santuzzi si rilevano le seguenti quotazioni: sono stimati con un min. 340,00 €/mq e il max di 460,00 €/mq.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in Euro/mq relativi ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene equo fissare il prezzo in **€ 420,00** al mq., prendendo inoltre in considerazione la particolare fase di stallo del mercato immobiliare al momento della presente perizia.

Tale valore viene corretto considerando alcuni coefficienti propri dell'immobile di sopra elencati.

Superficie commerciale mq 185

coefficiente correttivo 0,95

mq 185 x 420,00 €/mq x 0,95 = € 73.815,00

SPESE

- Pratica Docfa € 600,00
- Pratica per Scia in sanatoria € 3.000,00
- Richiesta rilascio di Abitabilità € 1.500,00
- Realizzazione opere murarie € 500,00
- Cancellazione ipoteche e pignoramento € 300,00

Il valore di mercato arrotondato al netto delle spese è pari a € 67. 900,00

Tanto si doveva per l'incarico per l'incarico conferitomi.

Con osservanza.

Noto, 11.07.2018

(Geom. Corrado Franzò)