

STUDIO TECNICO

Tel./Fax

P.IVA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedente: [REDACTED]
Esecutato: XXXXX XXXXX +1
Ruolo: R.G.E. 221/97
Giudice: CULTRERA dott.ssa Concita

RELAZIONE TECNICA

DATA: 25 ottobre 2021

TIMBRO



██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. CIVILE		
	G.E.	CULTRERA dott.ssa Concita	FILE: rel.tec.PGE221-97
	R.G.E.	221/97	data prossima udienza:
	Procedente	██████████	
	Esecutato	XXXXX +1	Pag. 3 di 16

All'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni
del Tribunale di Siracusa

Premesso che:

- in data 05/05/2021 il sottoscritto ██████████ con studio ██████████ ██████████ iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1800 sez. A, veniva nominato Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare avente come:

procedente: ██████████

esecutato: XXXXX XXXXX +1

- in pari data il sottoscritto riceveva, a mezzo PEC, comunicazione della suddetta nomina;
- in data 16/05/2021, e quindi entro i termini previsti, il sottoscritto provvedeva a prestare il giuramento di rito;
- il mandato ricevuto dispone che il sottoscritto:
 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; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il Custode Giudiziario ove già nominato;
 3. **PROVEDA:**
 - 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

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. CIVILE		
	G.E.	CULTRERA dott.ssa Concilia	FILE:rel.tec.RGE221-97
	R.G.E.	221/97	data prossima udienza:
	Procedente	██████████	
	Esecutato	XXXXX +1	Pag. 4 di 16

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;
- 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, della 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 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);
- 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:

STUDIO TECNICO ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████	TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. CIVILE		
	G.E.	CULTRERA dott.ssa Concita	FILE: rel.tec.PGE221-97
	R.G.E.	221/97	data prossima udienza:
	Procedente	████████████████████	
Esecutato	XXXXX +1	Pag. 5 di 16	

- ✓ 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,

STUDIO TECNICO ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████	TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. CIVILE		
	G.E.	CULTRERA dott.ssa Concita	FILE: rel.tec.RGE221-97
	R.G.E.	221/97	data prossima udienza:
	Procedente	████████████████████	
Esecutato	XXXXX +1	Pag. 6 di 16	

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 o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati 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 per metro quadro 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 eventuali 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

STUDIO TECNICO ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. CIVILE		
	G.E.	CULTRERA dott.ssa Concita	FILE: rel.tec.PGE221-97
	R.G.E.	221/97	data prossima udienza:
	Procedente	████████████████	
Esecutato	XXXXX +1	Pag. 7 di 16	

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 di 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;

- in data 03/09/2021 il sottoscritto, provvedeva ad eseguire accesso al bene oggetto di stima;

Tanto premesso il sottoscritto presenta la seguente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

SOMMARIO

1	Localizzazione beni oggetto di stima	8
2	Dati catastali	9
3	Descrizione dei terreni	10
4	Certificato di destinazione d'uso	13
5	Conformità urbanistica fabbricato	14
6	Stato di possesso	14
7	Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene	14
8	Stima	15

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. CIVILE		
	G.E.	CULTRERA dott.ssa Concita	FILE: rel.tec.RGE221-97
	R.G.E.	221/97	data prossima udienza:
	Procedente	██████████	
	Esecutato	XXXXX +i	Pag. 8 di 16

1 Localizzazione beni oggetto di stima

I beni oggetto di stima sono dei terreni ricadenti nel Comune di Melilli (SR), a sud della frazione di Villasmundo ed a nord del torrente Mulinello. Di seguito si riportano delle immagini satellitari con loro localizzazione.

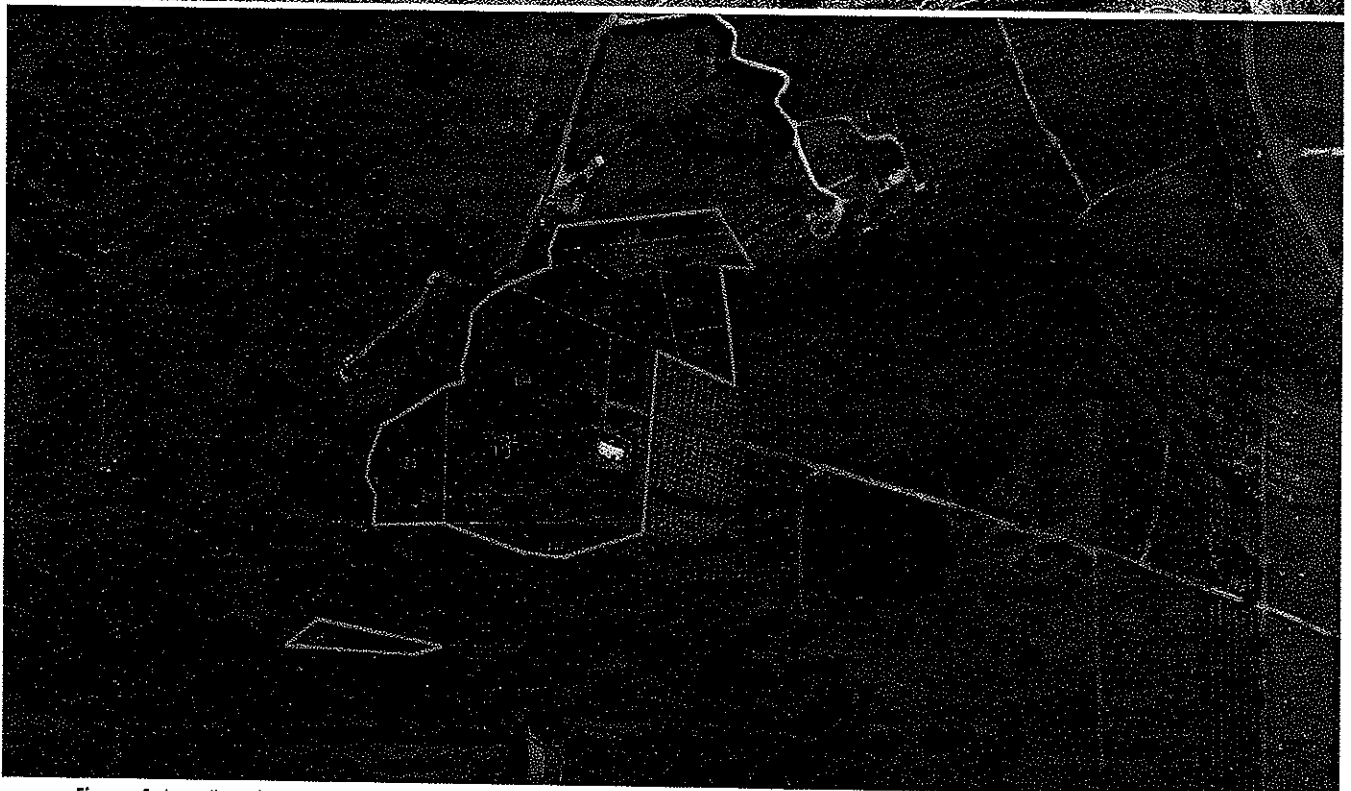


Figura 1: localizzazione terreni oggetto di stima – sovrapposizione satellitare/catastale

STUDIO TECNICO ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. CIVILE		
	G.E.	CULTRERA dot.ssa Concita	FILE: rel. lec. PGE221-97
	R.G.E.	221/97	data prossima udienza:
	Procedente	██████████	
Esecutoto	XXXXX +1	Pag. 9 di 16	

2 Dati catastali

I terreni oggetto di stima, censiti al NCT, sono quelli elencati nella tabella seguente ove sono anche riportate le relative superfici oltre che la qualità ed il reddito.

Foglio	Particella	Superficie	Qualità/Classe	Reddito	
				Domenicale	Agrario
15	113	1800 m ²	PASCOLO	4.18 €	0.18 €
15	124	2143 m ²	AGRUMETO/2	59.77 €	33.20 €
15	125	2287 m ²	AGRUMETO/2	63.78 €	35.43 €
15	126	4754 m ²	PASCOLO/1	6.14 €	1.47 €
15	127	1395 m ²	AGRUMETO/2	38.90 €	21.61 €
15	128	6720 m ²	PASCOLO	15.62 €	3.12 €
15	134	2143 m ²	AGRUMETO/2	59.77 €	33.20 €
15	154	16269 m ²	ULIVETO/4	33.61 €	25.21 €
		275 m ²	ULIVETO/4	0.57 €	0.43 €
15	155	3713 m ²	AGRUMETO/2	103.55 €	57.53 €
15	156	2958 m ²	AGRUMETO/2	82.49 €	45.83 €
	SOMMANO	44457 m²			

Nella successiva Fig. 2 è riportato lo stralcio del foglio di mappa 15 con evidenziate, in rosso, le particelle oggetto di stima.

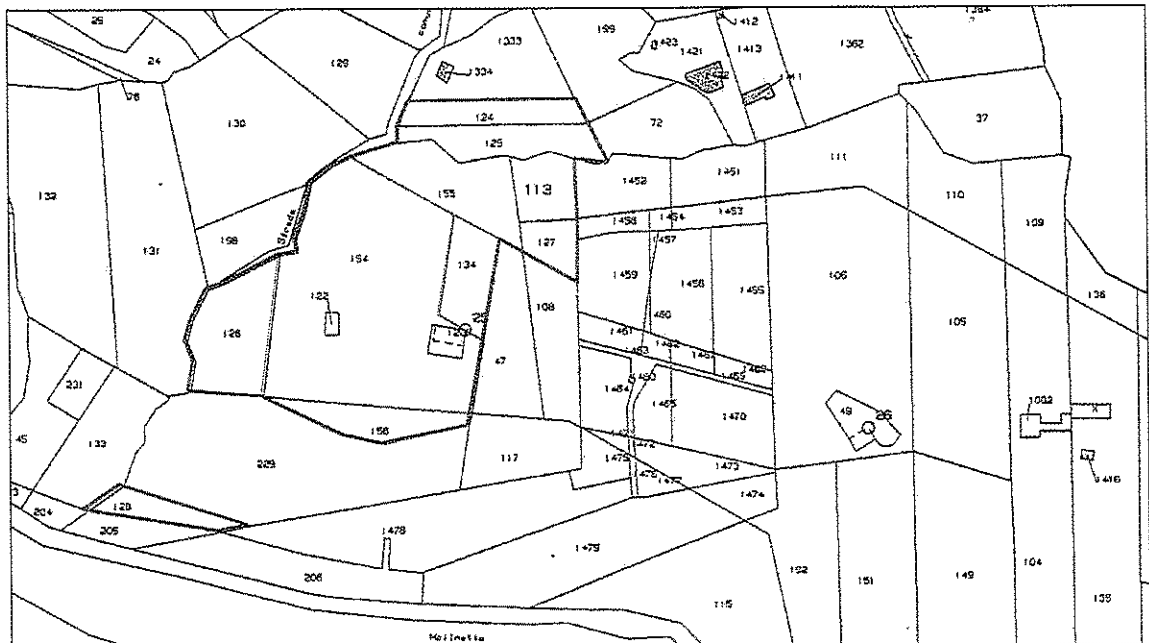


Figura 2: stralcio foglio di mappa 15

Dall'esame di tale stralcio è possibile constatare la presenza di due particelle, la 122 e la 1278, ricadenti all'interno della particella 154. La particella 122, non fisicamente

STUDIO TECNICO ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. CIVILE		
	G.É.	CULTRERA dott.ssa Concita	FILE: rel.tec.RGE221-97
	R.G.E.	221/97	data prossima udienza:
	Procedente	██████████	
	Esecutato	XXXXX +1	Pag. 10 di 16

individuabile, catastalmente risulta in testa ad altra ditta e sviluppa una superficie di 45 m². La particella 1278, invece, non direttamente oggetto di pignoramento, è in testa alla parte eseguita, sviluppa una superficie pari a 336 m² e risulta fabbricato diruto.

3 Descrizione dei terreni

Il fondo oggetto di stima gode di due punti d'accesso. È possibile raggiungerlo, infatti, sia dal centro abitato di Villasmundo, dal quale dista circa 500 m, percorrendo la via Campidoglio che conduce al varco ovest, ed anche tramite una trazzera interna condominiale, che si imbecca dalla strada provinciale 95 e che conduce al varco est.

Di seguito si riportano delle immagini dell'ingresso ovest del fondo, , dalle quali è possibile constatare come il tratto di strada asfaltato della via Campidoglio si interrompe circa 100 m prima che si raggiunga il varco di accesso dello stesso fondo.



Figura 3: via Campidoglio – a destra varco d'accesso fondo a 100 m da strada asfaltata

Nell'immagine seguente si riporta, invece, il punto di accesso della trazzera interna dalla SP95 che conduce al varco est del fondo.

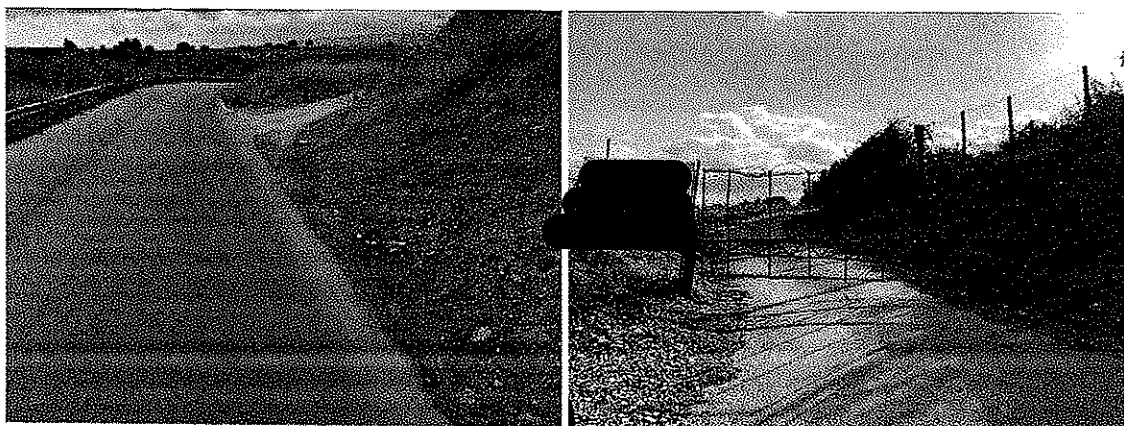


Figura 4: accesso Est da SP95

STUDIO TECNICO ████████████████████ ██████████ ██████████ ████████████████████ ██████████ ██████████	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. CIVILE		
	G.E.	CULTRERA dott.ssa Concito	FILE: rel.tec.PGE221-97
	R.G.E.	221/97	data prossima udienza:
	Procedente	██████████	
Esecutato	XXXXX +1	Pag. 11 di 16	

Allo stato attuale il fondo, parzialmente recintato, presenta giacitura pressoché pianeggiante, con lieve pendenza verso il torrente Molinello e risulta incolto ed utilizzato a pascolo stagionale.

Si rileva la presenza dominante di olivi selvatici e, in parte di agrumi, tutti in stato di abbandono ed improduttivi.

Al suo interno presenta inoltre una strada in terra che collega i due varchi d'accesso.

Di seguito alcune immagini rilevate nel corso del sopralluogo.



Figura 5: Immagini terreno

La strada interna conduce, inoltre, ad un fabbricato, collocato ad est del fondo, originariamente adibito ad abitazione, oggi totalmente in abbandono ed adattato al ricovero di animali. Tale fabbricato, come detto, risulta censito alla particella 1278, interna alla 154 e non risulta essere direttamente pignorata.

Nella figura seguente sono riportate delle immagini che mostrano l'attuale condizione del fabbricato che si sviluppa su un unico livello, presenta struttura in muratura portante e copre una superficie pari a circa 126 m² (insieme alla corte risulta pari a 336 m²).

STUDIO TECNICO ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. CIVILE		
	G.E.	CULTRERA dott.ssa Concita	FILE: rel.tec.RGE221-97
	R.G.E.	221/97	data prossima udienza:
	Procedente	████████████████	
Esecutato	XXXXX +1	Pag. 12 di 16	

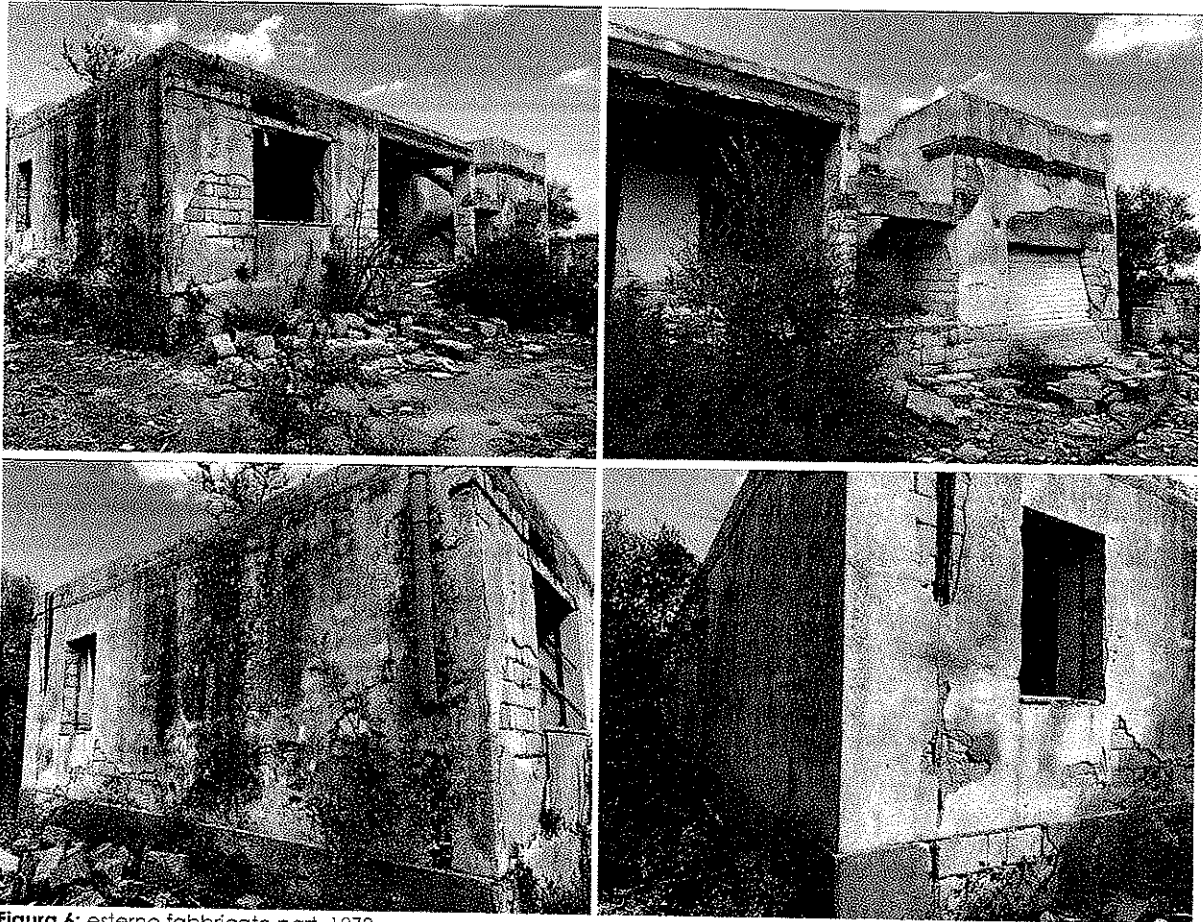


Figura 6: esterno fabbricato part. 1278

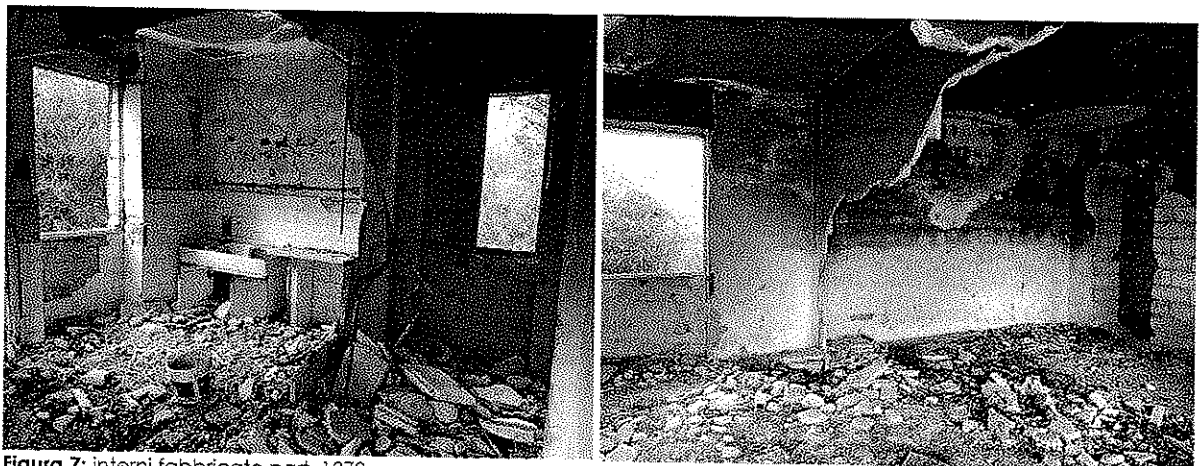


Figura 7: interni fabbricato part. 1278

All'interno del fondo oggetto di stima sono inoltre presenti delle strutture a servizio di un pozzo frivellato ad uso irriguo condominiale. Queste consistono in un piccolo locale per l'alloggiamento delle attrezzature elettriche (all'interno della part. 134 e non censito in

STUDIO TECNICO ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████	TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. CIVILE		
	G.E.	CULTRERA dott.ssa Concita	FILE: rel.tec.RGE221-97
	R.G.E.	221/97	data prossima udienza:
	Procedente	████████████████	
Esecutato	XXXXX +1	Pag. 13 di 16	

Catasto) ed un serbatoio idrico d'accumulo prossimo al fabbricato. Di seguito alcune immagini relative a tali strutture ed un'immagine satellitare che li colloca planimetricamente.

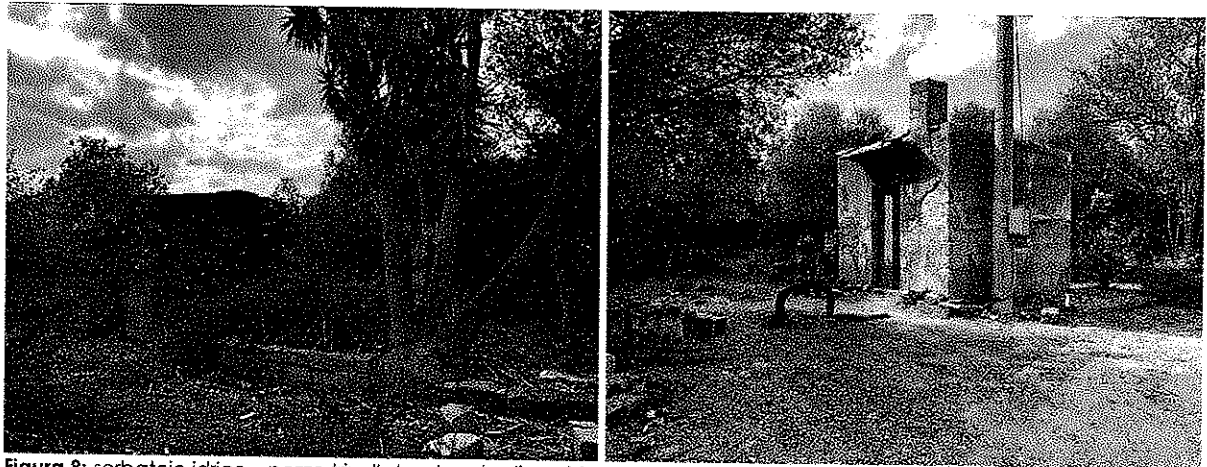


Figura 8: serbatoio idrico – pozzo trivellato – locale di servizio

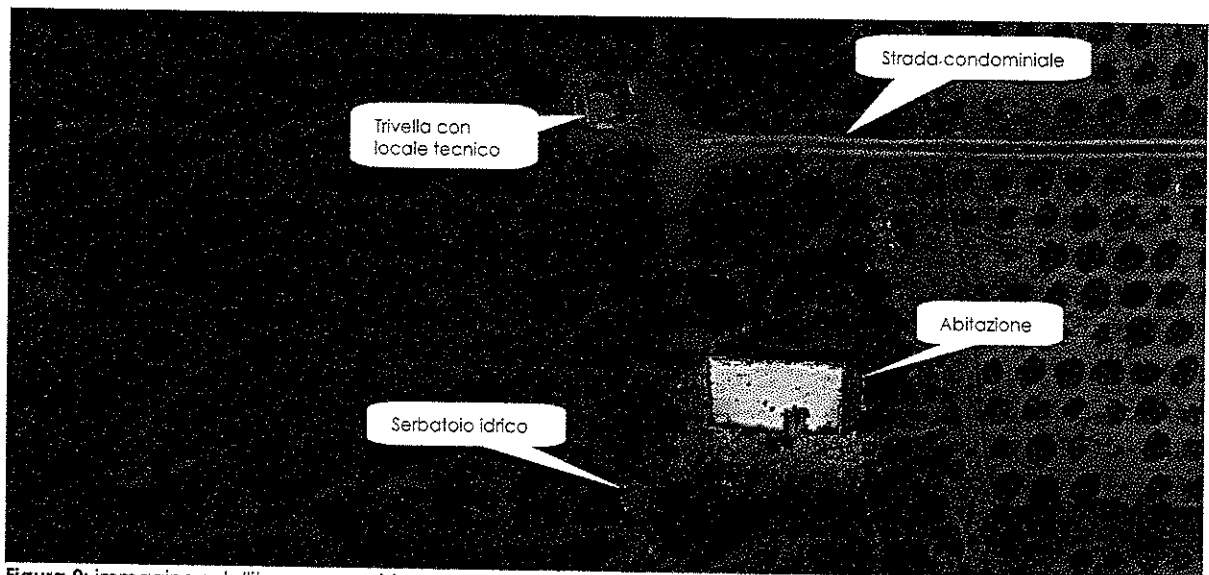


Figura 9: immagine satellitare con posizionamento impianto idrico condominiale

4 Certificato di destinazione d'uso

In riferimento al PRG del Comune di Melilli, approvato con Decreto Dirigenziale n. 1050/DRU del 22.09.2003 le particelle oggetto di stima ricadono in ZONA "E", agricola, disciplinata dall'art. 22 delle NTA che consente l'edificazione per uso residenziale a condizione che:

- Non venga superata la misura di 0,03 mc/mq;
- Le costruzioni siano di tipo isolato;

STUDIO TECNICO ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. CIVILE		
	G.E.	CULTRERA dott.ssa Concita	FILE: rel.tec.RGE221-97
	R.G.E.	221/97	data prossima udienza:
	Procedente	██████████	
Esecutato	XXXXX +1	Pag. 14 di 16	

- L'altezza di ogni edificio non superi 7,5 m;
- Sia rispettato l'arretramento di almeno 20 m dal filo stradale e dal confine del lotto.

Rispetto al Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa, come visibile dalla seguente planimetria, le particelle 125, 113, 126 e 154 ricadono parzialmente nella fascia di TUTELA 1; la particella 156 ricade interamente nella fascia di TUTELA 1; la particella 128 ricade interamente nella fascia di TUTELA 3. Il tutto disciplinato dall'art. 20 delle NTA approvate con D.A. n. 5040 del 20.10.17 alle quali si rimanda.

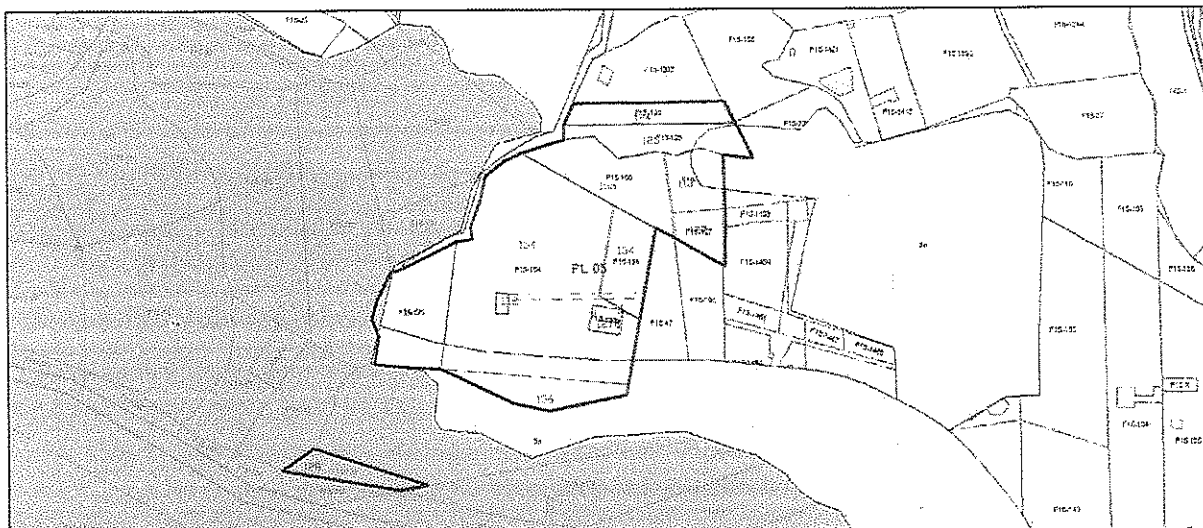


Figura 10: planimetria catastale e piano paesaggistico

5 Conformità urbanistica fabbricato

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Melilli non sono stati rilevati titoli autorizzativi relativi al fabbricato identificato con la part. 1278 che, pertanto, è da ritenere abusivo e potenzialmente parzialmente sanabile per la sola porzione che rispetta la distanza di 20 m dal confine.

6 Stato di possesso

Nonostante l'evidenza di alcuni elementi rispetto ai quali è possibile ritenere che i terreni in oggetto siano utilizzati per il pascolo di bestiame, nel corso dell'accesso eseguito non è stata rilevata la presenza né di persone né di animali d'allevamento.

7 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

Dall'ispezione ipotecaria eseguita risulta che i terreni oggetto di stima risultano gravati da:

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. CIVILE		
	G.E.	CULTRERA dott.ssa Concita	FILE: rel.tec.RGE221-97
	R.G.E.	221/97	data prossima udienza:
	Procedente	[REDACTED]	
Esecutato	XXXXX +1	Pag. 16 di 16	

Il sottoscritto ritiene, con la sopra riportata relazione, composta di n. 16 pagine di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualunque supplemento di indagine o chiarimento che si rendesse necessario.

Melilli, li 25 ottobre 2021

Il C.T.U.

Dott. Ing. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]