
TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Catania Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà.....	3
Consistenza	3
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli	6
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti	9

INCARICO

In data 21/06/2016, il sottoscritto Ing. Catania Andrea, con studio in Via Dei Mille 141B - 96017 - Noto (SR), email ing.catania@libero.it, PEC andrea.catania@ordineingegnerisiracusa.it, Tel. 320 7629795, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/06/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pachino (SR) - C.da Camporeale s.n.c. (Coord. Geografiche: Lat. 36.723885° - Lon. 15.105543°)

DESCRIZIONE

Villetta monofamiliare su due livelli di nuova edificazione con terreno di pertinenza e piscina.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pachino (SR) - C.da Camporeale s.n.c.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,23 mq	117,90 mq	1,00	117,90 mq	2,70 m	Terra
Autorimessa	70,47 mq	82,71 mq	0,50	41,35 mq	2,20 m	Seminterrato
Abitazione	26,18 mq	39,75 mq	0,80	31,80 mq	2,60 m	Primo
Terrazza	38,64 mq	44,10 mq	0,30	13,23 mq	0,00 m	Primo

Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	Primo
Lovale tecnico piscina	4,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	2,00 m	Seminterrato
Piscina	52,00 mq	52,00 mq	0,35	18,20 mq	0,00 m	
Giardino	500,00 mq	500,00 mq	0,12	60,00 mq	0,00 m	Terra
Tettoia coperta	32,00 mq	32,00 mq	0,30	9,60 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				295,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				295,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile di che trattasi è una villa immersa in un giardino esterno ben curato ed una piscina rifinita in tutte le sue parti. L'immobile è anche dotato di ampio garage al piano seminterrato accessibile dalla via pubblica attraverso una rampa ad uso esclusivo.

L'immobile ha due accessi: uno carrabile che conduce al piano Seminterrato ed uno pedonale, attraverso un cancelletto in ferro, attraverso cui si accede al giardino esterno con piscina.

All'appartamento al piano terra si accede attraverso ampie aperture della zona soggiorno. Gli ambienti sono ben curati. Il soggiorno disimpegna: la zona notte e wc, la cucina abitabile e la scala per il piano superiore.

Al piano superiore c'è una camera da letto con la copertura a falda, un ampio wc, un balcone e una terrazza scoperta a livello.

Gli ambienti sono ben illuminati e spaziosi.

I pavimenti sono ceramici e le rifiniture sono di un buon livello.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La particella catastale dello stacco di terreno, oggi classificato ente urbano, proviene dal frazionamento della particella 2575.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	2913	3	1	A7	1	6,5 V	156	453,19	T-1	
	11	2913	2	1	C6	2	70 mq	81	220,53	S1	

Corrispondenza catastale

L'individuazione del bene è stata effettuata attraverso i dati catastali. Infatti, dall'estratto di mappa ho individuato il lotto, e in sede di sopralluogo, ho verificato la rispondenza delle planimetrie catastali con lo stato di fatto. Il tutto allegato alla presente relazione.

La superficie catastale dello stacco di terreno corrisponde con quella rilevata durante il sopralluogo.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è buono a meno degli intonaci del torrino scala che presentano segni di condensa misti ad umidità probabilmente provenienti dal tetto.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni ad altri immobili

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattandosi di una villa isolata i lati dell'immobile sono tutti a contatto con l'esterno. In particolare il prospetto principale è esposto a Nord-Est.

L'altezza utile interna è variabile sia per il piano terra che per il primo. Ma non scende sotto i limiti di agibilità (cfr. rilievo).

Le strutture verticali sono in c.a. con solai in latero-cemento.

La copertura è ad unica falda, per il primo piano, e piana per parte del piano terra.

Le pareti esterne ed interne sono rifinite in ogni loro parte.

L'impianto elettrico, di recente realizzazione, è sottotraccia. Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità.

Sono presenti gli impianti idrico e fognario.

E' presente l'impianto di riscaldamento con elementi radianti e caldaia.

L'immobile è dotato di terreno esclusivo, in parte pavimentato ed in parte ornato con prato.

La piscina è totalmente interrata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis **** il quale mi ha fatto accedere ai luoghi (cfr. verbale di sopralluogo).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1973 al 07/02/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zalapi da Palermo	19/12/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/01/1974		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maltese	30/06/2008	39478	12400
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Siracusa	15/07/2008	16933	11345
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La **** Omissis **** ha acquistato gli immobili in parte con l'atto suindicato in parte con atto in Notaio Barone da Pachino del **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca** derivante da mutuo
Iscritto a Siracusa il 07/10/2006
Reg. gen. 26482 - Reg. part. 8206
Importo: € 2.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca** derivante da mutuo
Iscritto a Siracusa il 05/08/2009
Reg. gen. 17668 - Reg. part. 3749
Importo: € 320.160,00
A favore di **** Omissis ****

- Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
- **ipoteca** derivante da mutuo
 Iscritto a Siracusa il 26/08/2011
 Reg. gen. 16524 - Reg. part. 2704
 Importo: € 80.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Siracusa il 03/11/2011
 Reg. gen. 20595 - Reg. part. 3262
 Importo: € 650.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza
 Iscritto a Siracusa il 12/02/2016
 Reg. gen. 2280 - Reg. part. 296
 Importo: € 105.700,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza
 Iscritto a Siracusa il 23/02/2016
 Reg. gen. 2761 - Reg. part. 367
 Importo: € 250.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
 Trascritto a Siracusa il 27/10/2011
 Reg. gen. 20265 - Reg. part. 14863
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento**
 Trascritto a Siracusa il 11/01/2013
 Reg. gen. 505 - Reg. part. 367
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento**
 Trascritto a Siracusa il 07/02/2016
 Reg. gen. 2819 - Reg. part. 2278
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Siracusa il 19/02/2016
Reg. gen. 2660 - Reg. part. 1939
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Siracusa il 15/07/2016
Reg. gen. 11837 - Reg. part. 8979
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazioni di ciascuna formalità ammontano ad €300,00.

Pertanto, i costi di cancellazione si stimano in €3.300,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato a seguito di permesso a costruire n. 103/2008 - prat.Ed. n.235/2007.

La domanda di permesso è stata presentata dalla società **** Omissis **** nella persona di **** Omissis **** nella qualità di amministratore unico.

La presente richiesta riguarda la variante in corso d'opera alla C.E. n.120/2007 relativa alle particelle 2575-2576-1404 posta in C.da Camporeale.

Per completezza d'informazioni, si fa presente che in data 28/09/2007 è stato operato un frazionamento della particella 2575 staccando da un lotto di 11.432 mq un lotto di 844 mq e generando l'attuale particella 2913.

Di fatto l'edificazione dell'immobile oggetto ha generato un'asservimento urbanistico, in termini di cessione di cubatura, delle particelle richiamate nella originaria concessione edilizia nei confronti dell'attuale particella 2913.

Al piano sottotetto (primo) c'è una difformità riguardante la distribuzione interna. Infatti, il wc di progetto aveva delle dimensioni più ridotte. E' stata realizzata, inoltre, un'apertura in corrispondenza del torrino scala non prevista in progetto.

Le difformità sopra enunciate sono sanabili con un costo di circa € 1.000,00.

Il riscontro dell'ufficio urbanistica non riporta nessun certificato di agibilità.

La tettoia esterna non risulta autorizzata e per questo se ne prevede la dismissione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pachino (SR) - C.da Camporeale s.n.c.
Villetta monofamiliare su due livelli di nuova edificazione con terreno di pertinenza e piscina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2913, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A7 - Fg. 11, Part. 2913, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 463.197,10
La valutazione del valore medio di mercato è sempre un aspetto assai delicato e soggetto a continue variazioni funzioni delle fluttuazioni del mercato immobiliare. Dette fluttuazioni dipendono da parecchie condizioni al contorno. Una di esse è lo stato di saturazione del mercato funzione degli investimenti speculativi operati su tale settore. 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: 1.Superficie; 2.Finiture; 3.Zona; 4.Piano; 5.Presenza dell'ascensore; 6.Stato di conservazione; 7.Posto auto. Attraverso l'epurazione dei valori anomali, individuati dalla condizione che lo scarto non superi mai la deviazione standard, si ottiene così il valore al metro quadrato. Esso viene poi decurtato dalla probabile percentuale di trattabilità del prezzo e dalla percentuale spettante al mediatore. Successivamente, applicando al valore al metro quadrato ottenuto i parametri specifici del caso in esame ottengo, a ritroso, il valore di mercato del bene oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Pachino (SR) - C.da Camporeale s.n.c.	295,03 mq	1.570,00 €/mq	€ 463.197,10	100,00	€ 463.197,10
				Valore di stima:	€ 463.197,10

Valore di stima: € 463.197,10

Deprezzamento del 1,14 %

Valore finale di stima: € 457.916,65

Spese calcolate come deprezzamento

Rettifica degli spazi interni al piano 1 - €. 1.000,00

Demolizione e messa in pristino della tettoia esterna - €. 1.000,00

Spese per cancellazioni di trascrizioni - €. 3.300,00

Sommano - €. 5.300,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Noto, li 03/01/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Catania Andrea