

# TRIBUNALE DI SIRACUSA

## SEZIONE CIVILE ES. IMM.

GIUDICE ISTRUTTORE: \*\*\*\*\*

## CAUSA R.G. 255/2019

\*\*\*\*\*

### PREMESSO

- che con ordinanza pronunciata in data 30/11/2019 il sig. G.I. \*\*\*\*\* dispose l'espletamento di una CTU, nominando lo scrivente \*\*\*\*\*;
- che nel predetto verbale di conferimento incarico vengono posti i seguenti quesiti al sottoscritto esperto CTU:

*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;*

*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 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:*

- *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;*
- *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;*
- *altre informazioni per l'acquirente concernenti: • 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. 1 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, 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 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;*

**5. ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

**6. DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art. 16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda -mediante l'inserimento della dicitura omissis - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi; prima della vendita il G.E. provvede a liquidare il compenso nei limiti previsti dall'art. 161 disp. att. c.p.c.; dopo la vendita l'esperto, notiziato anche informalmente dal professionista delegato, provvede a depositare eventuale nota spese integrativa (nel caso in cui il prezzo di aggiudicazione sia superiore alla metà del valore di stima);

**7. INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

**8. RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

**9. RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà

- da motivarsi specificamente
- di portare a termine le operazioni nel termine assegnato;

in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

tutto ciò premesso il C.T.U.

previa comunicazione alle parti alle ore 10,00 del 13/02/2020 si recava sui luoghi dando inizio alle operazioni peritali, durante il sopralluogo sono stati effettuati rilievi ed è stata raccolta una documentazione fotografica (**ALL. B**) dello stato di fatto al fine di rilevare elementi necessari all'espletamento del mandato.

Sulla scorta delle indagini e dei rilievi, il C.T.U. redigeva il presente elaborato peritale.

I beni oggetto di pignoramento sono:

1. Descrizione: FABBRICATO, Ubicazione: VIA MALTA, 196/198 (96012) - AVOLA (SR) Tipo Catasto: NCEU - Categoria A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare: - Foglio: 80 - Particella: 11658 - Sub: 1;

## **FASCICOLO DEI BENI**

### BENE N° 1 ABITAZIONE

#### ➤ STATO DI POSSESSO E RELATIVA QUOTA DI APPARTENENZA DEL BENE N° 1

Dalla consultazione degli atti trasmessi e dalla lettura della relazione notarile che accompagna la presente procedura si evince che il bene oggetto di esecuzione immobiliare individuato come abitazione di tipo ultrapopolare è ubicato nel comune di Avola ed è individuato al catasto urbano al Fg 80 particella 11658, sub. 1, risulta di proprietà degli esecutati:

- \*\*\*\*\*  
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\*;
- \*\*\*\*\*  
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\*;

➤ **IDENTIFICAZIONE DEL BENE n° 1**

L'oggetto di comunione dei beni, così come riportato nell'atto di citazione, fabbricato sito in Via MALTA n° 196/198, (96012) - AVOLA (SR), al NCEU - Categoria: A/5 , abitazione ultrapopolare - Foglio: 80 - Particella: 11658 - Subalterno: 1; le particelle confinanti, così come riportato nell'estratto di mappa Fg 80/D del comune di AVOLA sono:

- a nord con strada pubblica, via MALTA;
- a ovest, con particella 8255;
- a est con p.lla 11658 sub 2;
- a sud con p.lla 707.

➤ **DESCRIZIONE DEL BENE N° 1**

L'oggetto della presente descrizione si trova in un contesto con spiccata caratteristica residenziale, urbanizzato e centrale del comune di Avola (vedi all.C); in particolare trattasi di una palazzina unifamiliare, tipologia a linea, su due livelli fuori terra più lastrico solare, tipica delle borgate popolari del luogo.

**IL CONTESTO**

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione si affaccia su Via Malta, una via appena oltre la forma esagonale che contraddistingue l'aspetto del centro storico di Avola. (all. B foto n° 1). E' un quartiere popolare e residenziale non spiccano valenze architettoniche ma lunghe via di case in linea, molte su doppio livello con magazzino adibito a deposito della derrate agricole e degli attrezzi vari al piano terra mentre la casa di abitazione si posiziona al primo piano.

**IL PROSPETTO**

L'unità in esame ha una facciata rifinita a tonachino arancione, un rivestimento in pietra dal colore beige chiaro rifinisce la zoccolatura ed anche il rivestimento degli stipi ed architravi delle bucatore degli infissi; due piccoli balconi si aggettano dal primo piano mentre la copertura del fabbricato è a terrazzo.

L'aspetto dalla strada appare decoroso e di una qualità medio alta rispetto agli altri prospetti che si affacciano sulla via.

#### IL PIANO TERRA

Varcato il doppio ingresso rispettivamente ai civici 196 e 198, trovano spazio le gli ambienti a giorno della casa ovvero; camera soggiorno, cucina, bagno.

Gli ambienti al piano terra della zona leaving, eccezione per il bagno, sono caratterizzati da un openspace con soffitti alti (3.70 ml) e dalla colorazione delle pareti con colori vivaci (le pareti sono un alternanza di colori dal rosso al giallo dal blu all'arancione) e con un pavimento in gres porcellanato in simil pietra calcarea.

La qualità comunque è ammissibile e gli ambienti sono salubri anche se un rivestimento della parte inferiore delle pareti lascia presagire la presenza di umidità da risalita lungo il perimetro. Inoltre in posizione baricentrica una scala collega questo livello a quello superiore e viceversa.

#### IL PRIMO PIANO

Qui si apre la zona notte e trovano spazio altri due ambienti adibiti a camere da letto, con relativo affaccio sulla via tramite balconcino, un bagno ed il relativo disimpegno delle camere.

Ugualmente qui come al piano terra i colori delle pareti sono accesi e decisi con camere blu e fucsia smorzate da settori bianchi.

Anche qui gli ambienti non denotano segni particolari di insalubrità eccezione per il bagno in posizione defilata e senza affaccio diretto.

Una ulteriore rampa di scala collega questo livello al terrazzo posizionata nel disimpegno del piano.

#### IL TERRAZZO

Si accede attraversando un locale sottotetto quadrangolare ed si distende su tutta il piano di copertura dell'immobile. Non presenta segni né di pregio né di pecca.

Per quanto attiene la distribuzione interna appare evidente da subito che la planimetria catastale non è aggiornata; infatti per voce dell'esecutato, intorno agli anni 2005, sono stati eseguiti dei lavori che hanno modificato il vecchio impianto planimetrico.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale della presente unità immobiliare si considerano le seguenti superfici:

LOCALI	SUPERFICE REALE	COEFFICIENTE DI OMOGEINIZZAZIONE	SUPERFICE COMMERCIALE
a) Pino terra	54.00 mq	100%	54.00 mq
b) Piano primo	54.00 mq	100%	54.00 mq
c) balconi	6.00 mq	25%	1.50 mq
d) Terrazzo per i primi 25.00 mq	19.00 mq	25%	4.75 mq
e) Terrazzo per l'eccedenza i 25.00 mq	35.00 mq	10%	3.50 mq
f) Superficie muri	9.00 mq	100%	9.00 mq
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>126.75 MQ</b>

➤ **ESISTENZA DI FORMALITA' NEL BENE N° 1**

- Iscrizione ipotecaria giudiziale n° 2582/6035 del 26/10/2007 a favore di BANCO DI SICILIA, ipoteca di di 132.000,00 €;
- Trascrizione n° 20528/16134 del 14/11/19 nascente da pignoramento a favore di UNICREDIT SPA

➤ **CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA. DEL BENE N° 1**

- La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi attuale.
- Agli atti del comune di Avola non risultano pratiche edilizie o progetti approvati relativi a questo immobile (vedi all.I). L'assenza dei documenti può essere spiegata in quanto l'edificio fu costruito in data antecedente all'entrata in vigore della legge Ponte 765/67.
- L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, sito ad Avola in via Malta 196, ricade in zona B1 (tessuti con isolati regolari ed edifici contigui) del Piano Regolatore Generale del comune di Avola. (vedi all.D)

➤ **CRITERI DI STIMA DEL BENE N° 1**

Ai fini della stima si è proceduto alla perizia del bene con riferimento all'attuale valore di mercato di beni analoghi e similari utilizzando quale parametro la superficie in mq. Pertanto dopo avere consultato l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio si è ritenuto di poter assumere, come prezzo unitario per immobile simile, €600,00/mq, e quindi il valore di mercato è risultato pari a:



superficie commerciale = 126.75 mq  
mq 126.75 x € 600,00 = **€ 76.050,00 (Valore di mercato)**  
**(diconsi euro settantaseimilacinquanta/00)**

## CONCLUSIONI

Infine si riportano brevemente gli adempimenti necessari e la relativa previsione di spesa per le operazioni di adeguamento della documentazione non conforme.

- inoltrare telematicamente il modello docfa della planimetria catastale all'agenzia del territorio per una adeguamento.

Per questa pratica bisogna presentare un modello corredato da planimetria dello stato dei luoghi agli sportelli dell'agenzia del territorio e si propone una spesa per le competenze pari a 500,00 € + oneri e bolli annotabili a 50,00 €. **Totale 550,00 €.**

È da intendersi che la presentazione della planimetria è soggetta a sanzione per ritardato deposito ai sensi del D.L. 23/2011, art. 2, comma 12.

Pertanto sulla scorta delle valutazioni effettuate si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile al netto delle spese di adeguamento catastale è pari a:

**€ 75.500,00 (diconsi euro settantacinquemilacinquecento/00).**

Per ulteriori chiarimenti voglia il G.I. considerare la piena disponibilità dello scrivente.

Tanto dovuto in assolvimento dell'incarico ricevuto.

Alla presente relazione costituita da n.9 pagine dattiloscritte sono allegati:

- allegato A verbale del sopralluogo;
- allegato B rilievo fotografico;
- allegato C localizzazione urbana;
- allegato D estratto di PRG di Avola;
- allegato E stralcio mappa catastale;
- allegato F planimetria catastale;
- allegato G visura catastale;
- allegato H rilievo planimetrico;
- allegato I mail pec dell'UTC di Avola