

TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento esecutivo n° 421 dell'anno 2011

contro

[REDACTED]

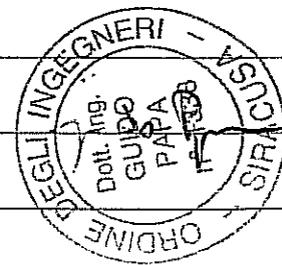
Promosso da

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Ing. Guido Papa con studio in Siracusa Via Akradina n. 5 in data 12/04/2012 ha prestato giuramento in qualità di esperto per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali, la sua ubicazione ed i confini;
- b) Fornisca una sommaria descrizione dei beni pignorati e del contesto della zona;
- c) Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato;
- d) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente e/o di quelli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- e) Accerti per i fabbricati in oggetto la presenza di pratiche urbanistiche e la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di obbligo



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI 12/04/2012
AL TRIBUNALE DI SIRACUSA
Sezione di Scrit.

ne, nonché tutti gli oneri concessori, indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;

f) Effettui una descrizione analitica dell'immobile;

g) Accerti l'eventuale presenza di dotazioni condominiali e di pertinenze;

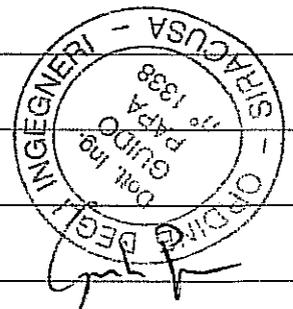
h) Effettui una valutazione dell'immobile;

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Previa comunicazione fatta alle parti nei modi di legge, il sottoscritto, in data 25/09/2012, ha dato inizio alle operazioni peritali, presso i luoghi di causa. In tale data si è presentato solo il sig. [REDACTED] proprietario dell'immobile oggetto di causa. Il CTU è potuto entrare nell'unità edilizia oggetto di pignoramento ed ha effettuato un rilievo fotografico e metrico dei luoghi. Durante tale occasione è stata inoltre acquisita la necessaria documentazione presso l'ufficio tecnico del Comune di Canicattini Bagni.

QUESITI A) e B)

Da quanto riportato negli atti di causa, si evince che l'oggetto del pignoramento è un immobile sito in Canicattini Bagni (SR), via Umberto I° n° 192. Esso confina con la predetta via, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa e con proprietà [REDACTED] o con suoi aventi causa. L'unità edilizia è censita in catasto al foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] del Comune di Canicattini Bagni (SR) e risulta essere pervenuta al sig. [REDACTED], unico proprietario, dalla signora [REDACTED], tramite atto di compravendita del 17/06/2008 del Notaio Giovanni Battista, trascritto a Noto in data 23/06/2008 repertorio n° 1601. L'immobile è un'unità singola indipendente, di tipo a schiera. Essa è attualmente costituita da un piano terra e da un piano primo. Al piano terra è



presente un pozzo luce e l'accesso al piano primo avviene tramite una scala interna. La copertura è in parte a falde ed in parte a terrazza piana. Non sono presenti pertinenze o accessori.

L'immobile insiste sulla via Umberto I ed è ricade in una zona semicentrale del Comune di Canicattini Bagni. La zona è classificata dal vigente PRG come zona "A" del centro storico ed è dotata di tutti i servizi necessari. Nelle vicinanze sono infatti presenti tutti i servizi del Comune e nella via Umberto sono presenti tutti gli impianti di urbanizzazione (fognature, acqua, energia elettrica, etc).

QUESITI C) e D)

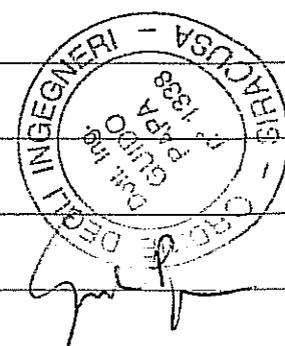
L'immobile, per quanto rilevato, non è occupato da nessuno. Come si evince dagli atti di causa, l'immobile in questione, è oggetto dei seguenti procedimenti:

- Iscrizione nn° 14461/3037 del 24/06/2008 nascente da atto di mutuo del 17/06/2008 del Notaio Battista Giovanni a favore di "Che Banca! Spa" contro [REDACTED] capitale € 75.000,00 durata 30 anni con ipoteca di € 112.500,00;
- Trascrizione nn° 20456/15004 del 03/11/2011 nascente da atto di pignoramento del 18/08/2011 Tribunale di Siracusa a favore di "Che Banca! Spa" contro [REDACTED];

Non sono stati rilevati vincoli di altra natura.

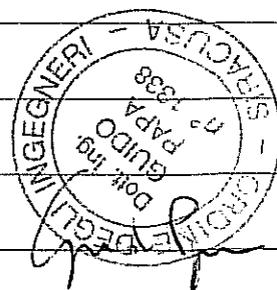
QUESITO E)

Per l'immobile in oggetto è stata ottenuta dal Comune di Canicattini Bagni la concessione edilizia n°47/2008 del 01/08/2008 relativa a lavori di ristrutturazione edilizia. Le opere in progetto prevedevano in sintesi, la demolizione



delle strutture portanti interne e la realizzazione di una nuova struttura portante in c.a. per la realizzazione di un parte del piano primo con copertura a falde in legno con diversa distribuzione degli spazi interni. I lavori risultano iniziati, ma mai completati. Allo stato attuale l'immobile è infatti rimasto allo stato "rustico". Internamente sono state completate solo la struttura portante, la scala di accesso al piano primo, la copertura in legno, i solai ed i massetti. Il prospetto esterno su via Umberto I non ha subito interventi rispetto al progetto. Alla data odierna la concessione edilizia è ormai scaduta e non è stata fatta alcuna istanza di rinnovo. Da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, i lavori delle strutture sono stati eseguiti senza alcuna autorizzazione ai sensi della L.64/74. Dal punto di vista del Catasto, l'immobile, pur essendo accatastato, deve essere regolarizzato in quanto risulta in corso di costruzione, senza alcuna planimetria.

Visto quanto sopra descritto, lo scrivente ritiene che, allo stato attuale, l'immobile sia da considerarsi non in regola, in quanto pur essendo state eseguite delle opere in conformità al progetto presentato al Comune, queste, essendo di natura strutturale, dovevano essere anche autorizzate dall'Ufficio del Genio Civile. Tuttavia considerando che le opere eseguite sono comunque conformi a quanto approvato con la precedente concessione edilizia scaduta, l'immobile può essere sanato ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/85 presentando un opportuno progetto di mantenimento e completamento delle opere previste. Realizzato l'immobile, si potrà inoltre definire l'accatastamento del fabbricato completando la pratica con la presentazione delle planimetrie. Il costo stimato per la pratica di sanatoria e per la definizione della pratica catastale ammonta complessivamente a circa € 2.500,00 (comprensivi di spese, san-



zioni ed oneri al Comune di Canicattini Bagni, alla Soprintendenza ed al Catasto). Il compenso di un tecnico per la redazione del progetto di sanatoria e per la pratica catastale si stima essere pari a circa € 2.500,00.

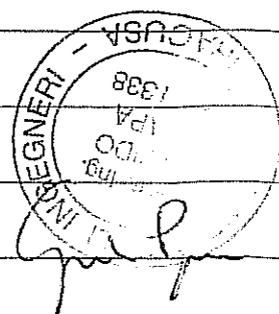
QUESITI F) E G)

Il fabbricato in oggetto è un'unità edilizia indipendente per civile abitazione con ingresso dalla via Umberto I° al civico n° 192 nel Comune di Canicattini Bagni. La costruzione risale agli anni 20-30' ed è costituita da un piano terra e da un piano primo con copertura a falde. L'immobile, come già detto, è stato oggetto di lavori ed allo stato attuale si presenta al rustico. Viste le condizioni in cui si trova la il cespite, non è possibile definire nessuna destinazione d'uso per i vani presenti. Al piano terra (Foto 3 e 4) si trovano tre vani con un pozzo luce, per una superficie complessiva pari a circa 95,00 mq. L'altezza interna è pari a circa 2,80 m. Tramite la scala interna, si accede al piano primo in cui si rilevano due vani, coperti con tetto in legno a falde per circa 55 mq di superficie coperta (Foto 5 e 6). L'altezza interna media di tali spazi è di circa 2,90 m. Per quanto riguarda le condizioni dell'unità edilizia, attualmente, essa presenta solo i muri portanti, i solai, la copertura in legno, la scala interna ed il massetto del piano terra. Mancano tutti gli impianti (idrico, elettrico e fognario), gli intonaci interni ed esterni, le tinteggiature, i pavimenti e gli infissi interni ed esterni. Solo l'esterno della facciata principale, su via Umberto I, è rimasto invariato rispetto ai lavori eseguiti, mantenendo le originarie caratteristiche (Foto 1 e 2).

Non sono presenti dotazioni condominiali e pertinenze.

QUESITO H)

Il fine della presente stima è quello di fornire la determinazione del



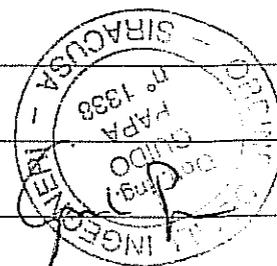
prezzo base per la vendita del bene pignorato. Visto lo stato attuale
l'immobile, il sottoscritto ha proceduto alla determinazione del valo-
re, seguendo il metodo sintetico, considerando le reali condizioni in
cui si trova il bene. In particolare, il valore venale del bene è stato
ricavato partendo da un prezzo per mq da cui è stato decurtato
l'importo delle opere stimate per completare l'immobile per renderlo
abitabile. Per fare ciò, lo scrivente si è riferito sia ai dati desunti
delle quotazioni immobiliari ricavabili per la zona di semicentrale del
Comune di Canicattini Bagni, tratte dal sito dell'Agenzia del Territo-
rio e riferite al secondo semestre dall'anno 2011 e sia a quelli reali
di mercato. Per abitazioni civili, il valore a mq, per la vendita, oscil-
lanti tra un minimo di € 650,00 ad un massimo di € 900,00 per mq.
Per la valutazione si sceglie un valore medio pari a € 750,00. Da
valutazioni estimative effettuate dallo scrivente, per completare
l'immobile, allo stato attuale, servirebbero dei lavori edili per un im-
porto di almeno € 45.000,00. Considerato che l'unità edilizia ha una
superficie lorda complessiva, fra piano terra e primo, di circa 190,00
mq, si ottengono i seguenti valori:

unità edilizia € 750,00/mq x 190,00mq = € 142.500,00;

opere da eseguire per il completamento= € 45.000,00

Valore immobile = €142.500 - € 45.000,00 = € 97.500,00

**Il valore dell'immobile ammonta pertanto a € 97.500,00 (di-
consi euro novantasettemilacinquecento/00) al lordo delle
spese tecnico-amministrative per la regolarizzazione
dell'immobile, ed esso costituisce un unico lotto di vendita**



indiviso.

Tanto si doveva per il mandato ricevuto.

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

-Verbale operazioni peritali;

-Documentazione fotografica;

-Copia concessione edilizia ed elaborati grafici;

-Visura catastale;

-Atto di proprietà;

Siracusa li 10/10/2012

Il CTU

