

PREMESSA

Con decreto del 27/12/2012, il G.E. Dott. MANGANO Fabio Salvatore, rilevata la regolarità della documentazione allegata all'istanza di vendita relativa all'immobile urbano di proprietà _____ e _____, disponeva la comparizione dello scrivente per l'udienza del 22/01/2013, al quale doveva essere affidato, nella qualità di C.T.U. il mandato di procedere alla "STIMA DEI BENI PIGNORATI", nonché delle parti davanti al G.E. per l'udienza del 16/04/2013 presso il Tribunale di Siracusa - Sezione Esecuzioni Immobiliari, per essere sentiti in ordine al tempo ed alle modalità della vendita.

Alla predetta data, lo scrivente accettato l'incarico, prestava il giuramento di rito.

In ottemperanza a quanto richiesto dal Giudice E., nell'atto di conferimento incarico, esaminati gli atti del procedimento, è stata innanzitutto verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c..-

In conseguenza del mandato conferitomi, preavvisata la parte creditrice a mezzo PEC del 30/01/2013 e la parte debitrice con lettera raccomandata A/R del 30/01/2013, mi recavo sul luogo sito a Priolo Gargallo (SR) in via A. Marotta n. 5 il giorno 05/02/2013, e alla presenza del Sig.ri(_____) e _____, ho proceduto alle operazioni necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi.

Successivamente a mezzo note tecniche depositate in cancelleria del Tribunale di Siracusa il 22/02/2013 ho riferito al G.E. che la planimetria catastale, rilasciata in data 29/01/2013 dall'Agenzia del Territorio di Siracusa, risultava speculare rispetto a quella rilevata dallo scrivente in data 05/02/2013. In

relazione a quanto sopra il G.E. in data 28/02/2013 sospendeva le operazioni di stima, e fissava la comparizione delle parti e dell'esperto all'udienza del 09/04/2013. All'udienza del 09/04/2013, il G.E. rilevato che l'errore evidenziato dall'esperto sembra, allo stato, emendabile, non incidendo sull'individuazione del bene, disponeva che l'esperto provvedeva al completamento delle operazioni di stima, autorizzandolo ad emendare presso il catasto il vizio concernente la planimetria dell'immobile pignorato.

Pertanto a seguito dell'autorizzazione ricevuta dall'Ill.mo G.E., il sottoscritto C.T.U. in data 17/04/2013 ha presentato, presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Siracusa, istanza assunta al protocollo con n. SR0040108/2013, con la quale chiedeva la rettifica di abbinamento planimetria (vedere istanza rettifica abbinamento planimetria e ricevuta del protocollo allegate). In data 06/05/2013 l'Agenzia del Territorio della provincia di Siracusa rispondeva alla suddetta istanza con nota prot. n. 1936 riferendomi quanto qui di seguito riportato:

"Consultati gli atti d'ufficio si riscontra che l'abbinamento delle planimetrie alle rispettive uu.ii.uu. risulta corretto fin dalla data di impianto delle stesse avvenuta con dichiarazione Mod. I nn. 933 e 934 del 05-03-1971.

Precisamente:

- Particella n. 909 sub. 6 - prot. 933, scheda n. 0126803 immagine assegnata piano secondo lato destro (nord.) da via A. Marotta, 3/A, notifica accertamento foglio n. 170 del 28/04/1971 - registrazione avvenuta il 16-11-1971;
- Particella n. 909 sub. 7 - prot. 934, scheda n. 0126802 immagine assegnata piano secondo lato sinistro (sud.) da via A. Marotta, 3/A, notifica

accertamento foglio n. 170 del 28/04/1971 - registrazione avvenuta il 16-11-1971.

Le unità immobiliari, aventi l'identico classamento, in fase di impianto sono state correttamente intestate alla ditta dichiarante. I passaggi di proprietà sono avvenuti successivamente all'inserimento dei dati di classamento in banca dati e pertanto gli errori non risultano commessi da questo ufficio per inversione di planimetria o per planimetria specchiata bensì sono stati commessi nei rogiti stipulati successivamente alla costituzione delle due uu.ii.uu., per errata indicazione in atti dei dati alfanumerici delle unità immobiliari in narrativa.

Per quanto su detto questo ufficio non può dare corso alla sua richiesta.

Pertanto le due planimetrie potranno essere assegnate ai legittimi proprietari solo dopo aver provveduto alla redazione degli atti di rettifica per errata indicazione di particella."

Per quanto sopra, è stato avvertito il G.E. con ulteriore relazione scritta depositata il 24/05/2013, e con successivo provvedimento del 24/06/2013 il G.E. mi dava mandato di proseguire sulla stima, riservandosi ogni ulteriore valutazione all'esito della udienza del 22/10/2013.

RISPOSTA AL QUESITO a) - INDIVIDUAZIONE DEL BENE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare descritta nell'atto di pignoramento è situata al piano secondo di un edificio residenziale composto di quattro piani fuori terra sito a Priolo Gargallo (SR) in via A. Marotta n. 5.

Nel N.C.E.U. del Comune di Priolo Gargallo (SR) l'unità immobiliare, risulta avere gli identificativi catastali secondo il seguente prospetto (vedere visure

catastali allegate):

foglio	Particell	Sub	ubicazione	n°	Pian	Categ	c	Consist	Rendita
6	909	7	Via A.	3/A	2	A/4	2	6 vani	€ 105,36

Confina a Nord con altre proprietà; ad Est con via Marotta; a sud con vano scala e proprietà e ad Ovest con altre proprietà.

- Dall'esame dei documenti acquisiti e di quanto accertato e rilevato in fase di sopralluogo si è riscontrato quanto detto in premessa;
- Variazioni interne rispetto al progetto approvato in data 26/04/1962;

RISPOSTA AL QUESITO b) - DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il bene oggetto del pignoramento, fa parte di uno stabile residenziale ubicato nella zona periferica dell'abitato di Priolo Gargallo, avente tipologia popolare ed è distribuita su un piano, con accesso da via A. Marotta, n. 5 (vedere foto n° 1, e n° 2). Tale via ha una larghezza di circa 14,40 m, con spazio per parcheggio, e caratterizzata da un normale flusso veicolare.

Allo stato, l'unità immobiliare in oggetto, comprende:

Un ingresso, un salone, una cucina-soggiorno, un bagno, un ripostiglio, e tre camere da letto. Al salone, alla cucina-soggiorno e ad una camera si accede direttamente dall'ingresso, mentre al bagno, e alle altre due camere si accede mediante un corridoio disimpegno ad eccezione del ripostiglio che è comunicante mediante una porta interna con una camera da letto (vedere planimetria dei luoghi). Sia il salone che una camera da letto hanno un affaccio su via A. Marotta per mezzo di due porte (vedere foto n° 1 e n° 2). Mentre il bagno, le restanti camere da letto, e il ripostiglio hanno ciascuno un affaccio

all'interno del cavedio mediante una finestra. Invece la cucina-soggiorno si affaccia all'interno del cavedio mediante due finestre.

Le opere di rifiniture interne sono del tipo civile: i pavimenti sono con piastrelle di graniglia di marmo. I inuri dei vani sono rifiniti con intonaco civile, tranne per il bagno e la cucina, i quali sono rivestiti in parte con piastrelle di gres porcellanato. I soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati, e si presentano in buone condizioni (vedere foto n° 3, n° 4, n° 5, n° 6, n° 7, n° 8, n° 9 e n° 10).

Gli infissi esterni, relativi alle camere da letto, il bagno, la cucina, il ripostiglio sono in lamierino zincato, mentre per il salone sono in alluminio, con serrande avvolgibili in plastica; gli infissi interni sono in legno tamburato (vedere foto n° 1, n° 2, n° 3, n° 6, e n° 10).

L'unità immobiliare nel suo insieme copre una superficie lorda di 129.23 m², escludendo la superficie del vano scala e del cavedio ed ha una altezza dal piano calpestio al soffitto di 2,98 m..

L'intero edificio è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia e di impianto di scarico che irnmette le acque reflue nella fognatura pubblica.

Il muro di prospetto è rifinito con intonaco e rasante di colore beige, in discreto stato di conservazione (vedere foto n° 1, e n° 2).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'edificio ha strutture portanti in cemento armato. Le tramezzature sono in mattoni forati in foglio. Dalle caratteristiche costruttive non si notano lesioni o altri difetti costruttivi che né possa turbare l'equilibrio statico.

RISPOSTA AL QUESITO c) - STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava in possesso della seguente ditta:

nata a proprietà 112 in regime di comunione legale e nato a if proprietà 1/2 in regime di comunione legale;

ai quali è pervenuto l'atto di vendita del 111112004 e trascritto all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Siracusa al registro generale n. 27652 e registro particolare n. 17469 del 181112004, così come da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata in atti.

L'immobile oggetto del pignoramento, alla data del sopralluogo risulta occupato

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

RISPOSTA AL QUESITO d) - Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Sulla base delle informazioni acquisite a seguito di richiesta del 26/06/2013 presso l'amministratore di condominio, si rileva che l'immobile in questione di proprietà non risulta gravato da oneri condominiali (vedere risposta dell'amministratore di condominio allegato).

RISPOSTA AL QUESITO e) - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita:

L'immobile iscritto al catasto urbano del comune di Priolo Gargallo al foglio n. 6 particella n. 909 sub. 7 è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1) **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Registro Generale n° 1391 Registro Particolare n° 113 per un totale di €

62.000,00 a favore di Banca Intesa S.p.a con sede sociale a Torino c.f.
00799960158 contrq

2) **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Registro Generale n° 27653 Registro Particolare n° 7692 per un totale di
€ 85.200,00 a favore di [redacted] con sede sociale a Torino c.f.
00799960158 contro

3) - **Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobili** Registro
Generale n° 9988, Registro Particolare n° 7832 (presentazione n° 34 del
06/06/2012) a favore di Italfondario S.p.a con sede in Roma, c.f.
00399750587 contro [redacted] nata a [redacted], il
[redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 e Sig.
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f.
[redacted] per la quota di 1/2;

Precedenti proprietari nel ventennio e elencazione atti di acquisto:

Dall'esame della documentazione depositata in atti risulta che l'immobile nel
ventennio precedente al pignoramento risulta di proprietà del,
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] per una quota pari a 1/2, e della
Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per la quota di 1/2.
Successivamente con atto di donazione del 21/12/1991 trascritta il 18/01/1992
al registro generale al n. 1831 e registro particolare n. 1593, la quota 1/2 del
[redacted], e la quota di 1/2 della
[redacted] riguardante l'unità immobiliare iscritta in catasto urbano al foglio n. 6
particella n. 909 sub. 7, è stata donata al [redacted] nato a

il
Successivamente con atto di vendita del 21/01/2003 trascritto il 22/01/2003 al registro generale al n. 1390 e registro particolare n. 1127, la quota 1/1 del sig. ---, riguardante le unità immobiliari iscritte in catasto urbano al foglio n. 6 particella n. 909 sub. 7, veniva acquistata dal Sig. --- nato a --- il --- per la quota di 1/1.

Successivamente con atto di vendita del 11/11/2004 trascritto il 18/11/2004 al registro generale al n. 27652 e registro particolare n. 17469, la quota 1/1 del sig. ---, riguardante le unità immobiliari iscritte in catasto urbano al foglio n. 6 particella n. 909 sub. 7, veniva acquistata dal Sig. --- nato a --- il --- per la quota di 1/2, e della Sig.ra --- nata --- il --- per la quota di 1/2.

RISPOSTA AL QUESITO f) - INDICAZIONE DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE

L'immobile secondo il vigente P.R.G. del comune di Priolo Gargallo ricade all'interno della zona B (vedere certificato di destinazione urbanistica allegato).

Si tratta di aree completamente edificate ed interamente urbanizzate.

La destinazione delle unità immobiliari in oggetto non è in contrasto con gli strumenti urbanistici del comune di Priolo Gargallo (vedere certificato di destinazione urbanistica).

RISPOSTA AL QUESITO g) - ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE E REGOLARITA' URBANISTICA

Sulla base di ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico settore Urbanistica del Comune di Priolo Gargallo, con richiesta del 05/02/2013 protocollo n. 3868

che si allega; agli atti comunali per l'unità immobiliare in oggetto risulta il seguente progetto approvato ed allegato alla presente relazione:

- Progetto approvato in data 26/04/1962 concessa dal Comune di Siracusa al per la costruzione di un edificio in condominio (vedere progetto approvato del 26/04/1962 allegato);

Dal confronto tra le pianta planimetrica rilevata dallo scrivente, e le pianta prodotta nel progetto approvato del 26/04/1962 si riscontrano lievi modifiche rispetto al progetto approvato, le quali consistono in una diversa disposizione interna dell'unità immobiliare in oggetto (vedere planimetria rilevata ed elaborato grafico relativo al progetto approvato in data 26/04/1962).

Inoltre, la pianta planimetrica catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio, allegata alla presente, differisce dalla pianta planimetrica rilevata dallo scrivente per come descritto in premessa.

In merito alla difformità prodotte rispetto alla concessione edilizia suddetta ho accertato s'è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 28/02/1975, n. 47 e L.R. del 10/08/1985, n. 37.

Infatti da accertamenti effettuati presso l'apposito Ufficio Tecnico settore Urbanistica del Comune di Priolo Gargallo che tratta le pratiche di sanatoria, nei rispettivi elenchi opportunamente redatti dall'ufficio stesso nulla risulta in merito all'edificio in oggetto. Pertanto si deve dedurre che non è stata presentata alcuna domanda di sanatoria edilizia.

Le su indicate modifiche interne, potranno essere sanate pagando una sanzione pecuniaria di circa € 516,00, per l'omissione della procedura urbanistica - edilizie ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85.

Successivamente alla redazione degli atti di rettifica per come descritto nella

nota dell'Agenzia del Territorio della provincia di Siracusa con prot. 1936, e la regolarizzazione urbanistica, si potrà procedere tramite un tecnico libero professionista alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio dell'aggiornamento della planimetria catastale per le modifiche interne.

In definitiva i costi totali per regolarizzare l'unità immobiliare sia urbanisticamente che catastalmente ammonterebbero approssimativamente a:

- Sanzione pecuniaria: €
516,00
- Redazione atti di rettifica presso un Notaio: € **2.600,00**
- Costo del tecnico libero professionista comprensivo di spese per regolarizzare la planimetria catastale per le modifiche interne: € **800,00**

Si precisa che il costo totale sopra indicato è una stima indicativa, pertanto il costo reale si potrà definire al momento della presentazione della pratica ai vari enti pubblici e privati.

RISPOSTA AZ QUESITO h) - ACCERTAMENTO DELLA DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

Sulla base di ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico settore Urbanistica del Comune di Priolo Gargallo, con richiesta del 05/02/2013 protocollo n. 3868 agli atti comunali risulta la seguente autorizzazione di abitabilità:

- Autorizzazione di abitabilità relativa n. 2 appartamenti di nuova costruzione siti in Priolo Gargallo, Via A. Marotta n. 31A (int. 6 - 7) costituiti da complessive n. 12 stanze (vani utili) e n. 6 vani accessori a piano secondo e da n. 6 vani accessori a piano terrazzo rilasciata dal Comune di Siracusa, in data 0510711972 a seguito dell'istanza presentata in data 01/03/1971

(vedere Autorizzazione di abitabilità)

allegata);

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Le caratteristiche metriche e di esposizione degli elementi della unità immobiliare rilevata, sono indicate analiticamente nella seguente tabella. Mediante un coefficiente (che considera fattori di destinazione d'uso, esposizione, funzionalità, ecc.), la superficie degli ambienti viene trasformata in una superficie commerciale convenzionale.

<i>Destinazione</i>	<i>sup. Netta (mq)</i>	<i>Coefficiente (%)</i>	<i>Sup. Commerciale (mq)</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Salone	11,27	100	11,27	Est	discreto
Camera	17,37	100	17,37	Est	buona
Cucina-soggiorno	30,00	100	30,00	Sud - Ovest	buona
Bagno	4,58	100	4,58	Sud	discreto
Camera	11,93	100	11,93	Sud	buona
Camera	20,42	100	20,42	Sud	discreta
Ripostiglio	6,90	100	6,90	Est	discreto
Ballatoio	5,30	25	1,32	Est	Buono
Muri interni	5,43	100	5,43	----	----
Muri perimetrali	16,28	100	16,28	----	----

Totale superficie lorda dell'immobile 125,50 mq

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si è ritenuto eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri: "Stima sintetica in base al valore di mercato" e "Stima analitica o per capitalizzazione

del reddito".

Stima sintetica in base al valore di mercato:

Il metodo in questione permette di determinare il più probabile valore di mercato per i beni immobili, confrontando i beni oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto il parametro superficie lorda commerciale.

Per definire i valori unitari necessari per la valutazione è stata eseguita una ricerca presso la banca dati dell'Agenda del Territorio, gli operatori del settore, tecnici ed agenzie immobiliari che svolgono abitualmente la loro attività nel territorio di Priolo Gargallo.

I valori reperiti per immobili con destinazione abitativa in Priolo Gargallo nella zona interessata e quelle con caratteristiche simili, oscillano tra **€/mq 440 a €/mq 600.**

Per la presente stima si ritiene opportuno fissare il valore unitario (Vu) in **€/mq 550.**

Avremo quindi:

V_c (valore capitale) = S_c (sup. commerciale) x V_u (valore unitario)

125,50 mq x 550 Euro/mq = € 69.025,00

Stima analitica o per capitalizzazione del reddito:

Nella ricerca del più probabile valore dell'immobile, si procederà con il metodo di stima analitico, sulla base della conoscenza del canone d'affitto ordinario per immobili con uguale destinazione e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili che si trovano nelle vicinanze di quello da stimare. L'equazione da prendere in considerazione per eseguire la stima con il

suddetto metodo è la seguente:

$$V, = \mathbf{Bf/i}$$

dove (V,) è il valore ordinario dell'immobile, (Bf) beneficio fondiario, (i) è il tasso di interesse.

Dalle informazioni raccolte, per la zona di interesse, i valori del canone di locazione sono compresi da €/mq 1,6 a €/mq 2,4, in considerazione del grado di conservazione e della qualità della costruzione. Per l'immobile, oggetto della stima, appare congruo e prudentiale assumere il valore 2,2 €/mq, il quale moltiplicato per la superficie complessiva lorda pari a 125,50 mq e per 12 mesi, fornisce il reddito padronale lordo (Rpl).

$$\mathbf{Rpl = 2,2 \text{ €/mq} \times 125,50 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 3.313,20}$$

Il Rpl decurtato dalle spese di parte padronale (Spp) sostenute durante l'anno dovute in percentuale a quote di manutenzione, quote di assicurazioni, spese generali, imposte-IMU, fornisce il Bf. Pertanto le quote detratte espresse in percentuale, nel caso in oggetto, da applicare al Rpl risultano complessivamente pari al 40%.

$$\mathbf{Spp = Rpl \times 0,40 = \text{€ } 3.313,20 \times 0,40 = \text{€ } 1.325,28}$$

$$\mathbf{Bf = Rpl - Spp = \text{€ } 3.313,20 - \text{€ } 1.325,28 = \text{€ } 1.987,92}$$

Considerando un saggio di interesse pari a 3% il valore ordinario dell'immobile è il seguente:

$$\mathbf{V, = Bf/i = \text{€ } 1.987,92/0,03 = \text{€ } 66.264,00}$$

SINTESI VALUTATIVE FINALI

Al fine di ottenere il giusto valore di mercato dell'intero edificio, si ritiene ampiamente attendibile effettuare la semplice media aritmetica dei valori ottenuti con il metodo sintetico e il metodo analitico, ottenendo così il valore

finale dell'immobile.

$$(\text{€ } 69.025,00 + \text{€ } 66.264,00)/2 = \text{€ } 67.644,50$$

Considerato le caratteristiche, la vetustà, l'ubicazione, la salubrità della zona, lo stato d'uso dell'immobile in questione, ed oneri di regolarizzazione urbanistica - catastale si ritiene opportuno di fissare il seguente coefficiente correttivo al valore capitale: - 6 % del Vc;

Avremo così il seguente valore di mercato (Vm):

$$V_m = \text{€ } 67.644,50 - 6 \% = \text{€ } 63.585,83$$

Pertanto il valore complessivo dell'intero immobile a seguito di arrotondamento è di **€ 63.586,00**.

CONCLUSIONI

Il C.T.U. ritiene che il **più probabile valore di mercato** dell'immobile, sito in Priolo Gargallo via Marotta n. 5 riportato in catasto al Foglio 6 particella 909 sub 7, categoria A/4, di proprietà _____ per la quota indivisa di 1/2 ciascuno, è di **€ 63.586,00** (euro sessantatrecinquecentottantaseimila/00).

Il sottoscritto comunica di aver trasmesso copia della presente relazione estimativa alle parti (invitandoli altresì a far pervenire entro 15 giorni dall'udienza, eventuali note). Precisa inoltre che gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale estimativo.

Rimanendo a completa disposizione dell'Il.mo Sig. Giudice per quanto altro si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziando per la fiducia accordatagli, formula distinti saluti.

Allegati;

- Verbale di sopralluogo;

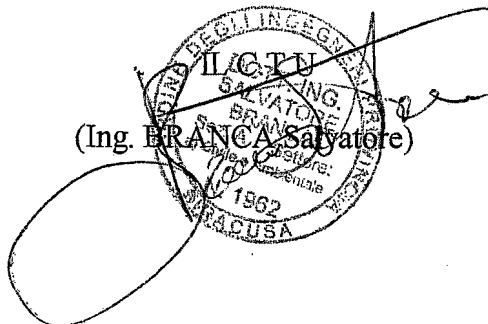
Allegati:

- Verbale di sopralluogo;
- Documentazione fotografica (n. 10 foto);
- Pianta Planimetrica dei luoghi;
- Visura storica catastale;
- Planimetria catastale;
- Domanda per la richiesta di documentazione urbanistica al Comune di Priolo Gargallo;
- Documentazione rilasciata dal Comune di Priolo Gargallo in copia conforme:
 - Certificazione di destinazione urbanistica;
 - Autorizzazione di abitabilità del 05/07/1972;
 - Progetto approvato in data 26/04/1962;
- Richiesta di informazioni all'amministratore di condominio;
- Risposta dell'amministratore di condominio.
- Copia dell'ultimo atto di compravendita;
- Copia della istanza di rettifica abbinamento planimetria;
- Copia Nota dell'Agenzia del territorio della provincia di Siracusa con prot. 1936;
- Parcella di competenze e spese.

Lentini,

28/08/2013

(Ing. BRANCA Salvatore)



COPIA CORTESIA

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICHE D'UFFICIO

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 258/12 R.G.

Italfondario S.p.a.

Contro

presso

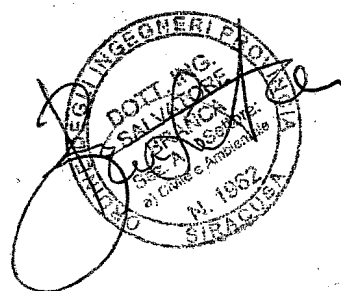
Tribunale di Siracusa sez. Esecuzioni immobiliari

G.E. Dott. Fabio Salvatore Mangano

C.T.U. Ing. Branca Salvatore

Via G. M. Columba n. 4 - 96016 Lentini (SR)

Tel 0957834592 - cell. 3334814940



PREMESSA

Con decreto del 27/12/2012, il G.E. Dott. MANGANO Fabio Salvatore, rilevata la regolarità della documentazione allegata all'istanza di vendita relativa all'immobile urbano di proprietà dei ~~.....~~ e disponeva la comparizione dello scrivente per l'udienza del 22/01/2013, al quale doveva essere affidato, nella qualità di C.T.U. il mandato di procedere alla "STIMA DEI BENI PIGNORATI", nonché delle parti dayanti al G.E. per l'udienza del 16/04/2013 presso il Tribunale di Siracusa - Sezione Esecuzioni Immobiliari, per essere sentiti in ordine al tempo ed alle modalità della vendita.

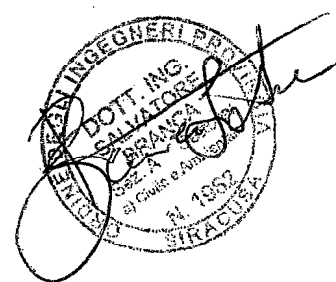
Alla predetta data, lo scrivente accettò l'incarico, prestava il giuramento di rito.

In ottemperanza a quanto richiesto dal Giudice E., nell'atto di conferimento incarico, esaminati gli atti del procedimento, è stata innanzitutto verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

In conseguenza del mandato conferitomi, preavvisata la parte creditrice a mezzo PEC del 30/01/2013 e la parte debitrice con lettera raccomandata A/R del 30/01/2013, mi recavo sul luogo sito a Priolo Gargallo (SR) in via A. Marotta n. 5 il giorno 05/02/2013, e alla presenza del

~~.....~~ ho proceduto alle operazioni necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi.

Successivamente a mezzo note tecniche depositate in cancelleria del Tribunale di Siracusa il 22/02/2013 ho riferito al G.E. che la planimetria catastale, rilasciata in data 29/01/2013 dall'Agenzia del Territorio di Siracusa,



risultava speculare rispetto a quella rilevata dallo scrivente in data 05/02/2013. In relazione a quanto sopra il G.E. in data 28/02/2013 sospendeva le operazioni di stima, e fissava la comparizione delle parti e dell'esperto all'udienza del 09/04/2013. All'udienza del 09/04/2013, il G.E. rilevato che l'errore evidenziato dall'esperto sembra, allo stato, emendabile, non incidendo sull'individuazione del bene, disponeva che l'esperto provvedeva al completamento delle operazioni di stima, autorizzandolo ad emendare presso il catasto il vizio concernente la planimetria dell'immobile pignorato.

Pertanto a seguito dell'autorizzazione ricevuta dall'Ill.mo G.E., il sottoscritto C.T.U. in data 17/04/2013 ha presentato, presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Siracusa, istanza assunta al protocollo con n. SR0040108/2013, con la quale chiedeva la rettifica di abbinamento planimetria (vedere istanza rettifica abbinamento planimetria e ricevuta del protocollo allegate nelle perize depositate il 24/05/2013 e il 28/08/2013). In data 06/05/2013 l'Agenzia del Territorio della provincia di Siracusa rispondeva alla suddetta istanza con nota prot. n. 1936 riferendomi quanto qui di seguito riportato:

"Consultati gli atti d'ufficio si riscontra che l'abbinamento delle planimetrie alle rispettive uu.ii.uu. risulta corretto fin dalla data di impianto delle stesse avvenuta con dichiarazione Mod. I nn. 933 e 934 del 05-03-1971.

Precisamente:

- Particella n. 909 sub. 6 - prot. 933, scheda n. 0126803 immagine assegnata piano secondo lato destro (nord.) da via A. Marotta, 3/A, notifica accertamento foglio n. 170 del 28/04/1971 - registrazione avvenuta il 16-11-

1971;

- Particella n. 909 sub. 7 - prot. 934, scheda n. 0126802 immagine assegnata piano secondo lato sinistro (sud.) da via A. Marotta, 3/A, notifica accertamento foglio n. 170 del 28/04/1971 - registrazione avvenuta il 16-11-1971.

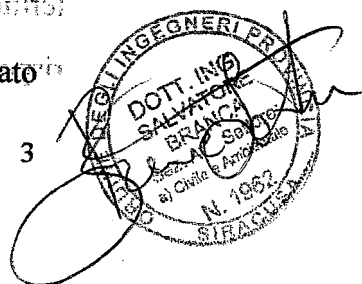
Le unità immobiliari, aventi l'identico classamento, in fase di impianto sono state correttamente intestate alla ditta dichiarante. I passaggi di proprietà sono avvenuti successivamente all'inserimento dei dati di classamento in banca dati e pertanto gli errori non risultano commessi da questo ufficio per inversione di planimetria o per planimetria specchiata bensì sono stati commessi nei rogiti stipulati successivamente alla costituzione delle due u.u.ii.uu., per errata indicazione in atti dei dati alfanumerici delle unità immobiliari in narrativa.

Per quanto su detto questo ufficio non può dare corso alla sua richiesta. Pertanto le due planimetrie potranno essere assegnate ai legittimi proprietari solo dopo aver provveduto alla redazione degli atti di rettifica per errata indicazione di particella.

Per quanto sopra, è stato avvertito il G.E. con ulteriore relazione scritta depositata il 24/05/2013, e con successivo provvedimento del 24/06/2013. Il G.E. mi dava mandato di proseguire sulla stima, riservandosi ogni ulteriore valutazione all'esito della udienza del 22/10/2013.

In data 28/08/2013 il sottoscritto C.T.U. depositava in cancelleria la relazione di stima per come affidato dal G.E.

Successivamente in data 14/10/2014 il sottoscritto C.T.U. veniva convocato



dal G.E. per l'udienza del 16/12/2014 alle ore 9:30.

All'udienza del 16/12/2014 il sottoscritto C.T.U. si presentava per come fissato dal G.E.. A tal punto l'Ill.mo G.E. Dott. Fabio Salvatore Mangano, mi autorizzava a provvedere ad eseguire una nuova planimetria catastale nell'immobile pignorato entro il termine del 10/03/2015:

Per quanto sopra a seguito dell'autorizzazione ricevuta dall'Ill.mo G.E., e prenotazione presso l'agenzia del territorio della provincia di Siracusa il sottoscritto C.T.U. in data 31/12/2014 ha presentato, presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Siracusa, pratica di denuncia variazione catastale al fine della presentazione della nuova planimetria catastale (vedere pratica di variazione catastale allegata), inoltre si fa presente che per bonifica di identificativo catastale prot. SR0056288 del 16/06/2014, la particella n. 909 sub. 7 del foglio di mappa n. 6 del comune di Priolo Gargallo è stata soppressa e sostituita con la particella 832 sub. 7 del foglio di mappa n. 6 del comune di Priolo Gargallo. A tal punto l'Agenzia del territorio della provincia di Siracusa respingeva la pratica e contestualmente lo scrivente presentava richiesta avente protocollo n. 4747 del 31/12/2014, con oggetto: *"Non accettazione redazione nuova planimetria catastale relativa all'unità immobiliare sita nel comune di Priolo Gargallo riportata in catasto al foglio n. 6 particella 832 sub. 7. (ex foglio 6 particella n. 909 sub. 7)"*, la quale si allega.

Successivamente in data 15/01/2014 lo scrivente si recava all'Agenzia del territorio della provincia di Siracusa al fine di verificare se era stata data una risposta alla richiesta su descritta. Dopo aver avuto un dialogo verbale con i

funzionari dell'agenzia del territorio, gli stessi **mi** autorizzavano sulla stessa richiesta avente prot. 4747 del 31/12/2014 a presentare docfa per il giorno 20/01/2015 (vedere autorizzazione allegata).

Per quanto sopra in data 20/01/2015, il sottoscritto presentava all'Agenzia del territorio della provincia di Siracusa pratica docfa (denuncia variazione catastale al fine della presentazione della nuova planimetria catastale), la quale veniva accettata con protocollo n. SR0008647 del 20/01/2015.

Allegati:

- Istanza all'Agenzia del territorio della provincia di Siracusa prot. n. 4747 del 31/12/2014 comprensiva di autorizzazione a presentare docfa;
- Visura storica catastale aggiornata al 20/01/2015;
- Nuova planimetria catastale accettata con prot. SR0008647 del 20/01/2015;
- e Copia della pratica di variazione catastale docfa;
- Parcella di competenze e spese.

Lentini, 06/02/2015

