

<b>1. PREMESSA E QUESITI</b> .....	<b>2</b>
<b>2. RISPOSTE</b> .....	<b>3</b>
2.1 RISPOSTA AL QUESITO A).....	3
IMMOBILE A.....	4
IMMOBILE B.....	5
2.2 RISPOSTA AL QUESITO B).....	6
DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERO FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI A E B	6
IMMOBILE A.....	6
IMMOBILE B.....	7
2.3 RISPOSTA AL QUESITO C).....	11
2.4 RISPOSTA AL QUESITO D).....	11
2.5 RISPOSTA AL QUESITO E).....	11
IMMOBILE A.....	11
IMMOBILE B.....	11
2.6 RISPOSTA AL QUESITO F).....	12
2.7 RISPOSTA AL QUESITO G).....	12
2.8 RISPOSTA AL QUESITO H).....	13
<b>3. VALUTAZIONE DEI LOTTI</b> .....	<b>13</b>
3.1 CRITERI DI STIMA ADOTTATI.....	13
3.2 STIMA DEGLI IMMOBILI.....	14
IMMOBILE A.....	14
IMMOBILE B.....	16
3.3 RIEPILOGO ESTIMATIVO.....	18

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE DI SIRACUSA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

**OGGETTO:** CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA  
DA [REDACTED] CONTRO [REDACTED]

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### 1. PREMESSA E QUESITI

Ill.mo Dott. Luca Gurrieri, Giudice del Tribunale di Siracusa.

Con ordinanza del 28/05/2013 la sottoscritta ing. Eleonora Spicuglia, con studio in Noto in Via Giovanni Pascoli n° 16, iscritta all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1750, veniva nominata dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 520/2012 promossa dalla [REDACTED]

[REDACTED] rappresentata e difesa dall' [REDACTED] [REDACTED], al fine di identificare e valutare i beni pignorati con i suddetti procedimenti esecutivi.

Il giuramento veniva effettuato in data 18/10/2013 innanzi alla S.V.I. e veniva disposto il deposito della relazione in cancelleria almeno venti giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 28/02/2014.

Dopo aver effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, la sottoscritta fissava il sopralluogo per il giorno 26/11/2013 alle ore 15,30 sui luoghi, comunicando lo stesso ai creditori a mezzo posta certificata e al debitore a mezzo raccomandata A/R.

In tale data e a tale ora la sottoscritta si recava presso l'immobile sito in Rosolini in Vico dell'Orto, dove trovava la signora [REDACTED] in qualità di esecutata.

Accompagnata dalla presente, si ispezionava l'immobile di cui all'atto di pignoramento eseguendo rilievi fotografici e prendendo appunti in separati fogli, necessari alla redazione della presente relazione e all'espletamento del mandato de quo.

Alle ore 16,00 la sottoscritta concludeva le operazioni peritali.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte in sede di sopralluogo e sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e presso la Conservatoria dei RR. II., assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si procedeva alla stesura della presente relazione per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) fornire una sommaria descrizione del bene pignorato;
- c) accettare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupati da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attività edificatoria dello stesso, o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e) verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) indicare la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g) accettare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e in caso di irregolarità, accettare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisare se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- h) accettare l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

## 2. RISPOSTE

### 2.1 RISPOSTA AL QUESITO A)

(cfr. allegato A\_documentazione fotografica, allegato B\_documentazione catastale e allegato E\_copie

Concessioni Edilizie)

Dall'atto di pignoramento si evince che i beni pignorati con il procedimento esecutivo sono costituiti da:

- 1) 1/1 nuda proprietà immobili siti in Rosolini (SR), Via dell'Orto, distinti al NCEU al foglio 47 p.lle 1200 sub 2 (C/1), 1200 sub 4 (C/2), 1204 sub 4 (C/2) p.lla graffata;
- 2) 1/1 piena proprietà immobili siti in Rosolini (SR), Via dell'Orto, distinti al NCEU al foglio 47 p.lle 1200 sub 1 (C/2), 1204 sub 1 (C/2) p.lla graffata, 1200 sub 3 (A/4) p.lla graffata.

Per identificare le particelle sopra riportate è necessario far rilevare che le stesse hanno subito una modifica di identificativo presso l'Agenzia del Territorio per soppressione e allineamento mappe, per cui l'identificazione corrente delle particelle soggette a pignoramento è la seguente:

- a) foglio 44 p.lla 9568 sub. 2 (ex foglio 47 p.lla 1200 sub. 2);
- b) foglio 44, p.lla 9568 sub. 1 e sub. 5 (ex foglio 47, p.lla 1200 sub. 1 e p.lla 1204 sub. 1);
- c) foglio 44 p.lla 9568 sub. 3 e sub. 6 (ex foglio 47 p.lla 1200 sub. 3 e p.lla 1204 sub. 3);
- d) foglio 44 p.lla 9568 sub. 4 e sub. 7 (ex foglio 47 p.lla 1200 sub. 4 e p.lla 1204 sub. 4).

Inoltre, data la conformazione e distribuzione degli ambienti interni, e vista anche la presenza di un doppio accesso, ovvero da Vico dell'Orto e da Via Bellini, è stato possibile suddividere l'intero fabbricato nei seguenti immobili:

- IMMOBILE A, costituito dalla particella di cui alla lettera a) (nuda proprietà);
- IMMOBILE B, costituito dalle particelle di cui alle lettere b), c) e d) (nuda proprietà per i sub. 4 e 7, piena proprietà per tutti gli altri).

L'operazione di divisione dei due immobili risulta facilmente perseguibile tramite il tamponamento delle due aperture (una porta e una finestra) presenti nella parete in comune tra l'IMMOBILE A e la scala interna di accesso ai vari piani dell'IMMOBILE B. Tale operazione risulta avere un costo pari a 800 € computati a corpo e consiste nella rimozione degli infissi esistenti, nel tamponamento delle aperture tramite mattoni forati, nel rifacimento dell'intonaco e della tinteggiatura. L'importo sopra citato sarà detratto in misura pari al 50% ai valori complessivi di entrambi gli immobili.

#### IMMOBILE A

Il bene pignorato con il seguente procedimento esecutivo, denominato IMMOBILE A, è il negozio

ubicato in Rosolini con accesso da Via Vincenzo Bellini.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 44 p.la 9568 sub 2, categoria C/1, classe 3, consistenza 40 m<sup>2</sup>, rendita 875,91 € [redacted]

La planimetria dell'immobile risulta pressoché conforme sia a quella allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 188/2007 con cui è stata sanata la porzione dello stesso realizzata abusivamente, sia a quella depositata presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa.

In fase di sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile confina a nord con Via Bellini, a est e a ovest con altre ditte e a sud con stessa ditta.

### IMMOBILE B

Il bene pignorato con il seguente procedimento esecutivo, denominato IMMOBILE B, è il fabbricato a tre elevazioni fuori terra con piano seminterrato ubicato in Rosolini con accesso da Vico dell'Orto.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 44 p.la 9568 sub. 1 e sub. 5, categoria C/2, classe 3, consistenza 136 m<sup>2</sup>, rendita 519,76 € in testa [redacted]; sub. 3 e sub. 6, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 199,87 € in testa a Colombo Maria (proprietà per 13/36); sub. 4 e sub. 7, categoria C/2, classe 2, consistenza 31 m<sup>2</sup>, rendita 100,86 € in testa [redacted] (usufrutto per 1/1) e [redacted] (proprietà [redacted])

La planimetria dell'immobile ai livelli primo, secondo e terzo risulta pressoché conforme sia a quella allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 188/2007 con cui è stata sanata la porzione dello stesso realizzata abusivamente, sia a quella depositata presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa. Risulta, invece, difforme il piano seminterrato: infatti, la distribuzione interna del locale di sgombero da cui avviene l'accesso è stata modificata tramite la realizzazione di tramezzature interne da cui sono stati ricavati camere da letto e servizio igienico.

In fase di sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile confina a est in parte con Vico dell'Orto e in parte con altra ditta, a nord in parte con Via Bellini e con stessa ditta relativamente al piano primo, a ovest e a sud con altra ditta.

**2.2 RISPOSTA AL QUESITO B)**

(cfr. allegati A\_documentazione fotografica)

**DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERO FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI  
A E B**

L'intero fabbricato, a tre elevazioni fuori terra con piano seminterrato, è realizzato con struttura portante in muratura di blocchi calcarei con la presenza di solai latero cementizi e solette in c.c.a. per i balconi.

I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco del tipo civile per esterni, ad esclusione del prospetto su Via Bellini che risulta rivestito con piastrelle in ceramica in corrispondenza del piano da cui avviene l'accesso. L'intero fabbricato presenta copertura piana.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica comunale. Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla condotta fognaria comunale.

Nel complesso, l'intero fabbricato non presenta particolari segni di degrado strutturale.

L'immobile è ubicato in zona semicentrale e non presenta caratteristiche di particolare pregio.

**IMMOBILE A**

L'immobile in esame è costituito dall'ambiente (censito come "negoziato" ma non più utilizzato come tale) con accesso da Via Vincenzo Bellini. L'ingresso avviene tramite un infisso in lamierino zincato, con annessa vetrina espositiva, realizzato con vetri anti-sfondamento.

Si articola in un unico ambiente, con piccoli ambienti di servizio collocati sul retro.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica.

L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile, mentre la tinteggiatura è realizzata con pittura lavabile in varie tinte. Il soffitto è caratterizzato dalla presenza di cornici e decori in gesso.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, non è dotato di impianto di riscaldamento e presenta impianto di allarme anti-intrusione. Sul soffitto è installata una pala per il raffrescamento dell'aria.

Nel complesso, l'immobile non presenta particolari segni di degrado.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a mq 47,25, suddivisa nei seguenti

ambienti con indicate le relative superfici nette:

<b>IMMOBILE A</b>	mq	
AMBIENTE PRINCIPALE	25,56	
AMBIENTI RETRO	13,49	
	TOT. SUPERFICIE UTILE	39,05
SUPERFICIE MURI		8,20
SUPERFICIE LORDA		47,25
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>		<b>47,25</b>

#### IMMOBILE B

L'immobile in esame è costituito dall'abitazione con accesso da Vico dell'Orto dal locale ubicato al piano seminterrato dell'intero immobile.

Si articola nei seguenti quattro livelli, tutti serviti da una scala interna:

**piano seminterrato:** è costituito da due locali di sgombero (oggi rimodulati tramite tramezzature interne) e da un ripostiglio. L'accesso avviene da Vico dell'Orto tramite un ampio infisso vetrato.

Il servizio igienico ricavato al suo interno presenta le pareti rivestite in piastrelle di ceramica ed è dotato di n° 3 pezzi sanitari (lavabo a colonna, vaso igienico e bidet). La doccia è realizzata esclusivamente tramite l'installazione di un saliscendi, ma senza alcun piatto doccia né box o tenda.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica e le porte interne sono realizzate in legno.

L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile, mentre la tinteggiatura è realizzata con pittura lavabile in varie tinte. Il soffitto del locale di sgombero 2, attualmente adibito a camera da letto, risulta non rifinito e la parete nord-ovest presenta evidenti fenomeni di umidità.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia e presenta una pompa di calore all'interno dell'ambiente adibito a camera da letto.

**piano primo:** è costituito da cucina, camera da letto, ripostiglio e bagno, tutti serviti dal

pianerottolo della scala interna. Attualmente i seguenti ambienti non sono destinati alla loro funzione originaria, ma sono utilizzati come magazzino o sono totalmente vuoti.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è realizzata con piastrelle in ceramica.

All'interno del servizio igienico i pezzi sanitari sono stati tutti divelti, ad esclusione della vasca, ma le pareti, al pari della cucina, sono rivestite in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono realizzate in legno.

L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile, mentre la tinteggiatura è realizzata con pittura lavabile in varie tinte.

Gli infissi esterni sono realizzati in lamierino zincato e sono dotati serrande avvolgibili come dispositivi di oscuramento.

Tutti gli ambienti sono illuminati e aerati naturalmente tramite aperture che si affacciano all'esterno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia e non è dotato di impianto di riscaldamento.

Nel complesso, l'immobile non presenta particolari segni di degrado, ad esclusione di una macchia di umidità all'interno del ripostiglio, dovuta ad infiltrazioni d'acqua le cui cause, secondo quanto appreso in sede di sopralluogo, non sono state ancora eliminate.

**piano secondo**: è costituito da cucina, camera da letto doppia e due servizi igienici serviti dal pianerottolo della scala interna, e soggiorno e camera da letto singola serviti da un corridoio.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è realizzata con piastrelle in ceramica.

La cucina presenta rivestimento con piastrelle di ceramica in corrispondenza dei piani di lavoro.

I servizi igienici presentano tutte le pareti rivestite in piastrelle di ceramica ed entrambi sono dotati di n°4 pezzi sanitari (lavabo a colonna, va so igienico, bidet, piatto doccia privo di box per uno, vasca per l'altro).

Le porte interne sono realizzate in legno.

L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile, mentre la tinteggiatura è realizzata con pittura lavabile in varie tinte.

Gli infissi esterni sono realizzati in lamierino zincato e sono dotati serrande avvolgibili come dispositivi di oscuramento.

Tutti gli ambienti sono illuminati e aerati naturalmente tramite aperture che si affacciano all'esterno. In particolare, la camera da letto matrimoniale e la cucina, sul lato sud-est, e il soggiorno, sul lato nord, sono caratterizzati da porte-finestre che consentono di accedere a due balconi, pavimentati con piastrelle in ceramica e con ringhiera in ferro.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, non è dotato di impianto di riscaldamento e presenta una pompa di calore all'interno delle due camere da letto.

Nel complesso, l'immobile non presenta particolari segni di degrado e risulta completo nelle finiture interne.

**piano terrazza:** è costituito da due ambienti indipendenti, adibiti rispettivamente a ripostiglio e lavanderia, con accessi autonomi dalla scala interna e con uscita su due terrazzini (anch'essi autonomi) tramite porte in ferro verniciato. I prospetti esterni risultano parzialmente privi dell'intonaco esterno.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica.

La lavanderia presenta rivestimento con piastrelle di ceramica in corrispondenza del lavatoio e della lavatrice.

L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile.

I due ambienti sono dotati di impianto elettrico sottotraccia.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile B è pari a mq 443,62, suddivisa nei diversi ambienti ai vari livelli con indicate le relative superfici nette:

<b>PIANO SEMINTERRATO</b>	mq
LOCALE DI SGOMBERO 1	45,00
SCALA	16,28
RIPOSTIGLIO	9,00
LOCALE DI SGOMBERO 2	44,22
	<b>TOT. SUPERFICIE UTILE</b> 114,50
SUPERFICIE MURI	24,04
<b>SUPERFICIE LORDA</b>	<b>138,54</b>
<b>sup. commerciale complessiva PIANO SEMINTERRATO</b>	<b>138,54</b>

<b>PIANO PRIMO</b>	mq
SCALA E PIANEROTTOLO	19,92
CUCINA	18,36
LETTO	21,06
RIPOSTIGLIO	4,95
SERVIZIO IGIENICO	7,40
TOT. SUPERFICIE UTILE	71,69
SUPERFICIE MURI	15,05
<b>SUPERFICIE LORDA</b>	<b>86,74</b>
<b>sup. commerciale complessiva PIANO PRIMO 86,74</b>	
<b>PIANO SECONDO</b>	mq
SCALA E PIANEROTTOLO	19,65
CUCINA	18,36
CAMERA DA LETTO DOPPIA	21,06
SERVIZIO IGIENICO 1	5,16
SERVIZIO IGIENICO 2	7,30
CORRIDOIO	3,96
CAMERA DA LETTO SINGOLA	11,07
SOGGIORNO	28,88
TOT. SUPERFICIE UTILE	115,44
SUPERFICIE MURI	24,24
<b>SUPERFICIE LORDA</b>	<b>139,68</b>
BALCONE 1	5,28
BALCONE 2	2,24
TOT. SUPERFICIE BALCONE	7,52
<b>SUP. COMM. EQUIVALENTE = 1/3 di 7,52</b>	<b>2,51</b>
<b>sup. commerciale complessiva PIANO SECONDO 142,18</b>	
<b>PIANO TERRAZZA</b>	mq
SCALA E PIANEROTTOLO	19,60
LAVANDERIA	12,76
DISIMPEGNO	2,40
RIPOSTIGLIO	4,80
TOT. SUPERFICIE UTILE	39,56
SUPERFICIE MURI	8,31
<b>SUPERFICIE LORDA</b>	<b>47,87</b>
TERRAZZINO 1	48,30
TERRAZZINO 2	36,56
TOT. SUPERFICIE BALCONE	84,86
<b>SUP. COMM. EQUIVALENTE = 1/3 di 84,86</b>	<b>28,29</b>
<b>sup. commerciale complessiva PIANO TERRAZZA 76,16</b>	
<b>superficie commerciale complessiva IMMOBILE B 443,62</b>	

**2.3 RISPOSTA AL QUESITO C)**

Da quanto si è potuto riscontrare nel sopralluogo, si può affermare quanto segue:

- l'IMMOBILE A non è adibito a negozio ed è utilizzato degli stessi proprietari;
- l'IMMOBILE B è abitato dalla proprietaria.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**2.4 RISPOSTA AL QUESITO D)**

Il fabbricato è soggetto a vincolo da parte della Soprintendenza ai BB. CC. AA..

**2.5 RISPOSTA AL QUESITO E)**

(cfr. allegati D\_ misure Conservatorie RR. II.)

**IMMOBILE A**

L'immobile appartiene ai signori [REDACTED]

Alla signora [REDACTED] è pervenuto (per la nuda proprietà) in forza dell'atto di donazione del 15/07/2008 rogato dal [REDACTED], trascritto a Siracusa il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere [REDACTED].

Al signor [REDACTED] è pervenuto in forza dell'atto di vendita del 05/12/1968 rogato dal Notaio [REDACTED], trascritto a Siracusa il [REDACTED] ai nn. 3 [REDACTED] 17 da potere della signora [REDACTED].

Sull'immobile grava la seguente formalità pregiudizievole:

- × verbale di pignoramento immobiliare del 09/10/2012, Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 13/11/2012 ai nn. 18383/14546 a favore della [REDACTED] contro la signora [REDACTED] mappale 1200 sub 2 (ora mappale 9568 sub 2) per la nuda proprietà..

**IMMOBILE B**

Relativamente all'immobile B, vanno distinte le proprietà nel seguente modo:

- il mappale 9568 sub 4 e 7 appartiene ai signori [REDACTED] e [REDACTED]
- i mappali 9568 sub 1 e 5 e sub 3 e 6 appartengono alla signora [REDACTED] (piena

proprietà).

Alla signora [REDACTED] sono pervenuti (il mappale 9568 sub 4 e 7 per la nuda proprietà, mentre i mappali 9568 sub 1 e 5 e sub 3 e 6 per la piena proprietà) in forza dell'atto di donazione del 15/07/2008 rogato dal [REDACTED], trascritto a Siracusa [REDACTED] ai nn. 18189/12260 da potere del signor [REDACTED] (usufruttuario solo per il mappale 9568 sub 4 e 7).

Al signor [REDACTED] è pervenuto in forza dell'atto di vendita del 05/12/1968 rogato dal [REDACTED], trascritto a Siracusa il 18/12/1968 ai nn. 3 [REDACTED] 7 da potere della signora [REDACTED]

Sull'immobile grava la seguente formalità pregiudizievole:

- \* verbale di pignoramento immobiliare del 09/10/2012, Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 13/11/2012 ai nn. [REDACTED] 546 a favore della M [REDACTED] contro la signora [REDACTED] sui mappali 1200 sub 4 e 1204 sub 4 (ora mappale 9568 sub 4 e 7) per la nuda proprietà e sui mappali 1200 sub 1 - 1204 sub 1 e 1200 sub 3 - 1204 sub 3 (ora mappale 9568 sub 1 e 5, sub 3 e 6).

## 2.6 RISPOSTA AL QUESITO F)

(cfr. allegato C\_stralcio del P.R.G. del Comune di Rosolini)

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili A e B ricade in zona "A - centro storico" del Piano Regolatore Generale del Comune di Siracusa. Ricade in zona soggetta a vincolo della Soprintendenza ai BB. CC. AA. di Siracusa.

## 2.7 RISPOSTA AL QUESITO G)

(cfr. allegato E\_copie Concessioni Edilizie)

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili A e B è stato soggetti alle seguenti Concessioni edilizie:

- o Concessione Edilizia n. 8 del 18/02/1985 (trascritta a Siracusa in data 26/03/1985 ai nn. 5429/4472);
- o Concessione Edilizia n. 21 del 03/05/1985 (trascritta a Siracusa in data 28/05/1985 ai nn.

8535/6956);

- o Concessione Edilizia n. 74 del 27/12/1985 (trascritta a Siracusa in data 03/01/1986 ai nn. 90/85);
- o Concessione Edilizia del 03/12/1987 (trascritta a Siracusa in data 27/02/1987 ai nn. 3770/2803);
- o Concessione Edilizia in sanatoria n. 188/2007 del 16/04/2008 (trascritta a Siracusa in data 06/05/2008 ai nn. 10149/6662).

## 2.8 RISPOSTA AL QUESITO H)

(cfr. allegato F copia Permesso di Abitabilità)

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili A e B è dotato di Permesso di Abitabilità rilasciato in data 19/11/1981 e fa riferimento alla costruzione approvata con Concessione Edilizia n. 491 del 13/02/1981. Però, essendo state rilasciate altre Concessioni Edilizie (di cui alla precedente risposta) successive a quella sopra citata e che hanno apportato varianti sostanziali al progetto originario (cambi di destinazione d'uso, demolizione e ricostruzione, modifica di altezze interne, ampliamenti), si ritiene che il Permesso di Abitabilità sopra citato non possa essere riferito all'attuale immobile e che, pertanto, sia opportuno richiedere un Certificato di Abitabilità che faccia riferimento all'ultimo progetto approvato.

13

## 3. VALUTAZIONE DEI LOTTI

### 3.1 CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Al fine di pervenire alla stima del valore degli immobili in esame saranno adottati i seguenti metodi:

- metodo della capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto, che si basa sui dati reddituali relativi agli immobili;
- metodo sintetico-comparativo basato sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con analoghe condizioni di manutenzione e in regime di libero mercato.

### 3.2 STIMA DEGLI IMMOBILI

#### IMMOBILE A

##### Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ovvero ubicazione, consistenza e stato di conservazione dello stesso, esposizione, caratteristiche delle rifiniture, potenzialità, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Rosolini e dintorni, per immobili simili a quelli da stimare, si fissa un canone anticipato di € 350,00 (euro trecentocinquanta/00) al netto delle tasse. Pertanto si avrà "canone anticipato" x 12 mesi = "reddito netto annuo". Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V' = \text{"reddito netto annuo"} + \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}$$

	canone anticipato	Reddito annuo netto	Tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
LOTTO A	€ 350,00	€ 4.200,00	3%	10%
				<b>Valore V'</b>
				<b>€ 126.000,00</b>

##### Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe, per ubicazione (zona suburbana), per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, il valore di mercato al mq per il lotto in questione è

	superficie commerciale (mq)	valore al mq	valore V"
LOTTO A	47,25	€ 1.600,00	<b>€ 75.600,00</b>

Dalla media aritmetica dei valori V' e V" si ottiene il più probabile valore venale degli immobili:

VALORE IMMOBILE 1			
Valore V'	Valore V"	+	VALORE
€ 126.000,00	+ € 75.600,00	2	<b>€ 100.800,00</b>

Poiché il pignoramento si estende alla nuda proprietà, al valore sopra ottenuto bisogna sottrarre il valore dell'usufrutto spettante al padre, [REDACTED]

Per il calcolo del valore dell'usufrutto la sottoscritta ha fatto riferimento al D.M. 12 dicembre 2011,

in cui è stato fissato nella misura del 2,50% annuo il saggio d'interesse legale, e al decreto interdirigenziale del 22 dicembre 2011 (G.U. N. 303 del 30.12.2011), in cui sono stati adeguati i coefficienti per la determinazione degli usufrutti a vita e delle rendite o pensioni vitalizie, allegato al D.P.R. 131/1986.

Pertanto, per determinare il valore dell'usufrutto si moltiplica il valore dell'immobile A ricavato precedentemente per il tasso di interesse legale (2,50%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; infine, il valore della nuda proprietà si ottiene per differenza tra il valore complessivo dell'immobile e il valore dell'usufrutto.

Dalla tabella dei coefficienti in vigore dal 01/01/2012, si estraggono i valori relativi al caso in esame e riportati a seguire:

ETÀ USUFRUTTUARIO	COEFFICIENTE
da 79 a 82	10

da cui si può facilmente calcolare il valore dell'usufrutto secondo le modalità precedentemente descritte, ovvero

	VALORE COMPLESSIVO (€)	TASSO DI INTERESSE LEGALE	COEFFICIENTE	VALORE USUFRUTTO
LOTTO A	€ 100.800,00	2,50%	10,00	€ 25.200,00

Il valore sopra riportato costituisce il valore del diritto di usufrutto spettante al signor Colombo Corrado.

Il valore della nuda proprietà dell'immobile A è pari a

	VALORE COMPLESSIVO (€)	VALORE USUFRUTTO (€)	VALORE IMMOBILE A
LOTTO A	€ 100.800,00	- 25.200,00	€ 75.600,00

Infine, al valore ottenuto va sottratto il 50% delle spese necessarie a rendere gli immobili A e B indipendenti tra loro, e pertanto si avrà, in definitiva

**VALORE IMMOBILE A:** 75.600,00 € - (800 € x 50%) = **75.200,00 €**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**IMMOBILE B**

Per procedere alla stima del lotto in esame saranno adottati due metodi di stima, ovvero stima mediante *capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto* e stima mediante *metodo sintetico-comparativo*; il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti sarà assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile in esame.

Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ovvero ubicazione, consistenza e stato di conservazione dello stesso, esposizione, caratteristiche delle rifiniture, potenzialità, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Rosolini e dintorni, per immobili simili a quelli da stimare, si fissa un canone anticipato di € 700,00 (euro settecento/00) al netto delle tasse. Pertanto si avrà "canone anticipato" x 12 mesi = "reddito netto annuo". Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V = \text{"reddito netto annuo"} + \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}$$

	canone anticipato	Reddito annuo netto	Tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
IMMOBILE B	€ 700,00	€ 8.400,00	3%	10%
				<b>Valore V'</b>
				<b>€ 252.000,00</b>

16

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe, per ubicazione (zona suburbana), per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, il valore di mercato al mq per il lotto in questione è

	superficie commerciale (mq)	valore al mq	valore V"
IMMOBILE B	443,62	€ 800,00	<b>€ 354.896,00</b>

Dalla media aritmetica dei valori V' e V" si ottiene il più probabile valore venale degli immobili:

VALORE IMMOBILE B			
Valore V'	Valore V"	+	VALORE
€ 252.000,00	+ € 354.896,00	2	<b>€ 303.448,00</b>

Poiché il pignoramento si estende alla nuda proprietà della particella 9568 sub 4 e 7 (piano

terrazza), mentre per la restante parte dell'immobile B il pignoramento si estende alla piena proprietà, al valore sopra ottenuto relativo esclusivamente al piano terrazza (p.lla 9568 sub 4 e 7) bisogna sottrarre il valore dell'usufrutto spettante al padre [REDACTED].  
 Innanzitutto, considerando che la superficie commerciale del piano terrazza è pari a 76,16 mq, corrispondente al 17,17% della superficie complessiva dell'immobile B (17,17% di 443,62 mq), si può facilmente desumere il valore del piano terrazza, pari al 17,17% del valore commerciale precedentemente ottenuto per l'intero immobile B, ovvero

**valore piano terrazza: 303.448,00 € x 17,17% = 52.102,02 €**

Per il calcolo del valore dell'usufrutto la sottoscritta ha fatto riferimento al D.M. 12 dicembre 2011, in cui è stato fissato nella misura del 2,50% annuo il saggio d'interesse legale, e al decreto interdirigenziale del 22 dicembre 2011 (G.U. N. 303 del 30.12.2011), in cui sono stati adeguati i coefficienti per la determinazione degli usufrutti a vita e delle rendite o pensioni vitalizie, allegato al D.P.R. 131/1986.

Pertanto, per determinare il valore dell'usufrutto si moltiplica il valore del piano terrazza ricavato precedentemente per il tasso di interesse legale (2,50%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; infine, il valore della nuda proprietà si ottiene per differenza tra il valore complessivo dell'immobile e il valore dell'usufrutto.

Dalla tabella dei coefficienti in vigore dal 01/01/2012, si estraggono i valori relativi al caso in esame e riportati a seguire:

ETÀ USUFRUTTUARIO	COEFFICIENTE
da 79 a 82	10

da cui si può facilmente calcolare il valore dell'usufrutto secondo le modalità precedentemente descritte, ovvero

	VALORE COMPLESSIVO (€)	TASSO DI INTERESSE LEGALE	COEFFICIENTE	VALORE USUFRUTTO
<b>PIANO TERRAZZA</b>	€ 52.102,02	2,50%	10,00	<b>€ 13.025,51</b>

Il valore sopra riportato costituisce il valore del diritto di usufrutto spettante al signor Colombo

Corrado relativamente al piano terrazza.

Pertanto, il valore della nuda proprietà del piano terrazza dell'immobile B è pari a

	VALORE COMPLESSIVO (€)	VALORE USUFRUTTO (€)	VALORE PIANO TERRAZZA € 39.076,51
PIANO TERRAZZA	€ 52.102,02	- 13.025,51	

Il valore complessivo dell'immobile B, che si ottiene dalla somma tra il valore della nuda proprietà del piano terrazza sopra ottenuto, pari a 39.076,51 €, e il valore della restante parte dell'immobile B, pari a 251.345,98 € (ovvero pari a 303.448,00 € - 52.102,02 €), sarà pari a

$$V (\text{IMMOBILE B}) = 251.345,98 \text{ €} + 39.076,51 \text{ €} = 290.422,49 \text{ €}$$

Infine, al valore ottenuto va sottratto il 50% delle spese necessarie a rendere gli immobili A e B indipendenti tra loro, e pertanto si avrà, in definitiva

$$\text{VALORE IMMOBILE B: } 290.422,49 \text{ €} - (800 \text{ €} \times 50\%) = 290.022,49 \text{ €}$$

### 3.3 RIEPILOGO ESTIMATIVO

Riportando i valori ottenuti al punto 3.2, con opportuni arrotondamenti si avrà:

**IMMOBILE A:** nuda proprietà del negozio ubicato in Rosolini in Via Vincenzo Bellini, censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 44 p.lla 9568 sub. 2 (ex foglio 47 p.lla 1200 sub. 2): € 75.200,00 (euro settantacinquemiladuecento/00).

**IMMOBILE B:** fabbricato per abitazione ubicato in Rosolini in Vico dell'Orto, censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 44, p.lla 9568 sub. 1 e sub. 5 (ex foglio 47, p.lla 1200 sub. 1 e p.lla 1204 sub. 1), sub. 3 e sub. 6 (ex foglio 47 p.lla 1200 sub. 3 e p.lla 1204 sub. 3), sub. 4 e sub. 7 (ex foglio 47 p.lla 1200 sub. 4 e p.lla 1204 sub. 4) - **nuda proprietà per i sub. 4 e 7, piena proprietà per tutti gli altri: € 290.000,00** (euro duecentonovantamila/00).

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza la sottoscritta ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente si allegano e ne fanno parte integrante:

- allegato A - documentazione fotografica;

- allegato B – documentazione catastale;
- allegato C – stralcio di P.R.G. del Comune di Rosolini;
- allegato D - visure Conservatoria RR. II.;
- allegato E – copie Concessioni Edilizie;
- allegato F – copia certificato di Abitabilità.

Si allegano altresì:

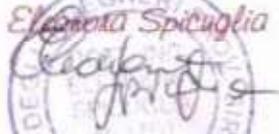
- verbale di sopralluogo;
- lettera di trasmissione alle parti per sopralluogo e relative attestazioni di ricevimento;
- ricevute di versamento per le spese sostenute per ricerche alla Conservatoria RR. II.;
- attestazioni di invio e conferme ricezione della presente relazione tecnica alle parti;
- parcella delle competenze e spese tecniche.

Avendo la sottoscritta concluso l'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

**Noto, 16 dicembre 2013**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

Ing. Eleonora Spicuglia  
  


19

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**sezione esecuzioni immobiliari**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
nella PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DALLA

CONTRO

procedura n.

GIUDICE: Dott. **[REDACTED]**  
DATA UDIENZA: 28 febbraio 2014

C.T.U.: Ing. Eleonora Spicuglia



DEPOSITARIA CANCELLERIA

13 DIC. 2013

IL CANCELLIERE  
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
Rosario Cordano

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

<b>1. PREMESSA E QUESITI</b> .....	2
<b>2. RISPOSTE</b> .....	3
2.1 RISPOSTA AL QUESITO A).....	3
IMMOBILE A.....	4
IMMOBILE B.....	5
2.2 RISPOSTA AL QUESITO B).....	6
DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERO FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI A E B.....	6
IMMOBILE A.....	6
IMMOBILE B.....	7
2.3 RISPOSTA AL QUESITO C).....	11
2.4 RISPOSTA AL QUESITO D).....	11
2.5 RISPOSTA AL QUESITO E).....	11
IMMOBILE A.....	11
IMMOBILE B.....	11
2.6 RISPOSTA AL QUESITO F).....	12
2.7 RISPOSTA AL QUESITO G).....	12
2.8 RISPOSTA AL QUESITO H).....	13
<b>3. VALUTAZIONE DEI LOTTI</b> .....	13
3.1 CRITERI DI STIMA ADOTTATI.....	14
3.2 STIMA DEGLI IMMOBILI.....	14
IMMOBILE A.....	14
IMMOBILE B.....	16
3.3 RIEPILOGO ESTIMATIVO.....	18

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ALLEGATO A  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



FOTO 1 – prospetto su Via Vincenzo Bellini

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

---

IMMOBILE A

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it



FOTO 2 e 3- infisso di accesso da Via Vincenzo Bellini e particolare dell'ambiente interno



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FOTO 4-particolare dell'ambiente interno

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILE E

---

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

PIANO SEMINTERRATO



FOTO 5 e 6 - infisso di accesso da Vico dell'Orto e particolare infisso interno



FOTO 7 e 8 - locale di sgombero adibito a camera da letto e scala interna



FOTO 9 – servizio igienico

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PIANO PRIMO

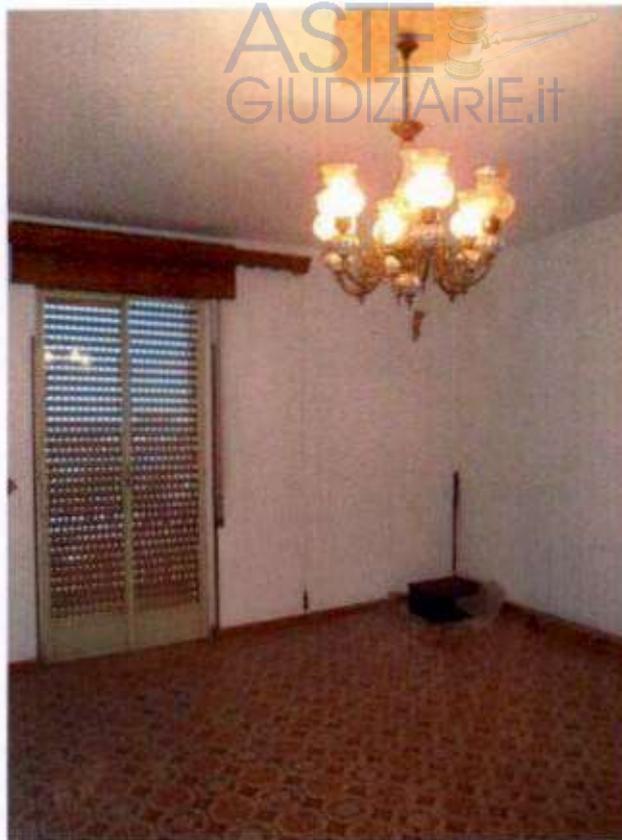
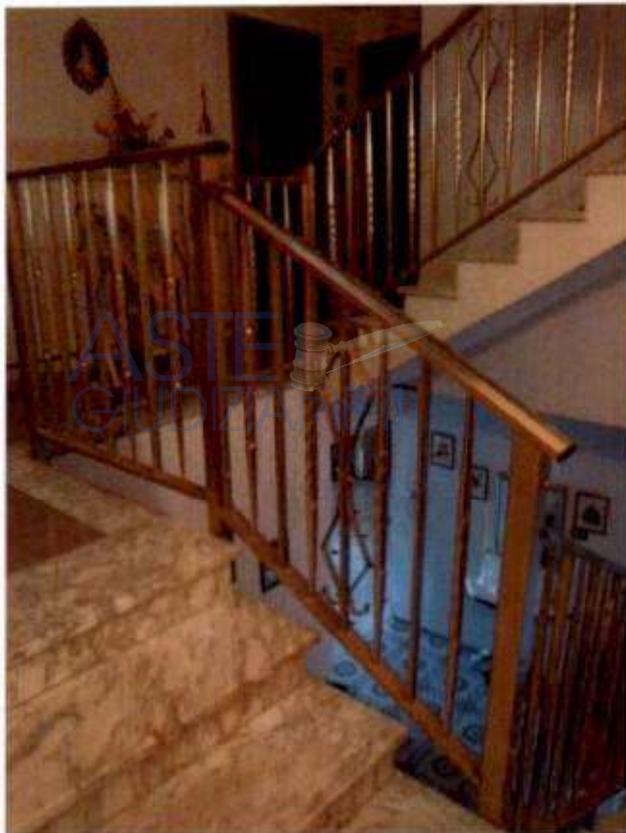


FOTO 10 e 11- particolari scala interna e ambiente interno

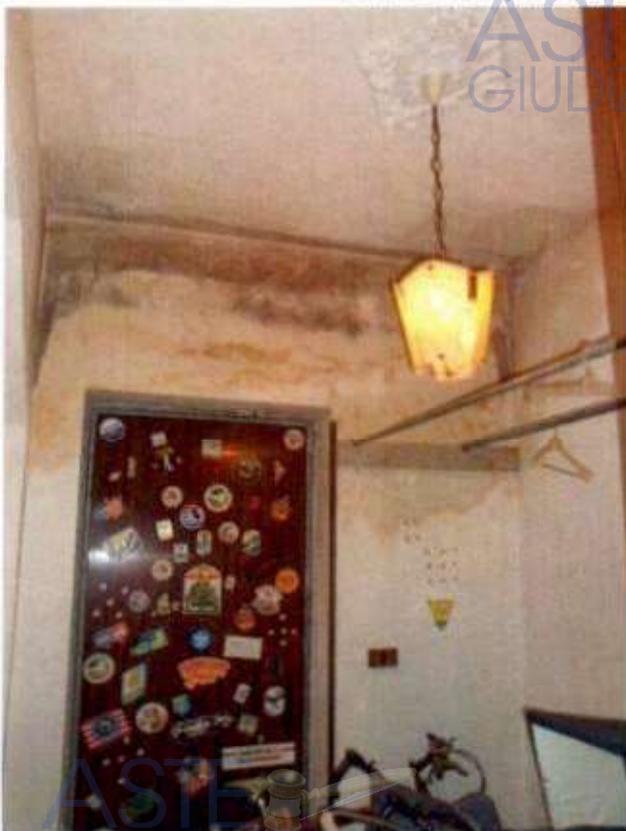


FOTO 12 e 13- particolari ripostiglio e servizio igienico



FOTO 14—parete di collegamento tra l'IMMOBILE A e l'IMMOBILE B



FOTO 15—porta interna

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

PIANO SECONDO



FOTO 16 – pianerottolo di distribuzione e porte interne



FOTO 17 e 18 – cucina e particolare pavimentazione interna



FOTO 19 e 20 – servizio igienico 1



FOTO 21 e 22 – servizio igienico 2



FOTO 23 e 24 – corridoio e camera da letto singola

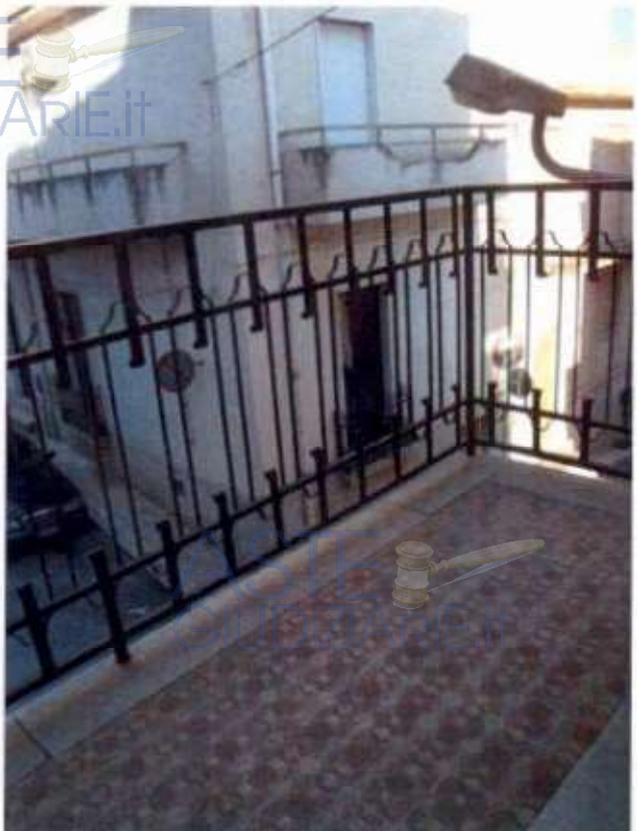


FOTO 25 e 26 – soggiorno e particolare balcone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PIANO TERRAZZA

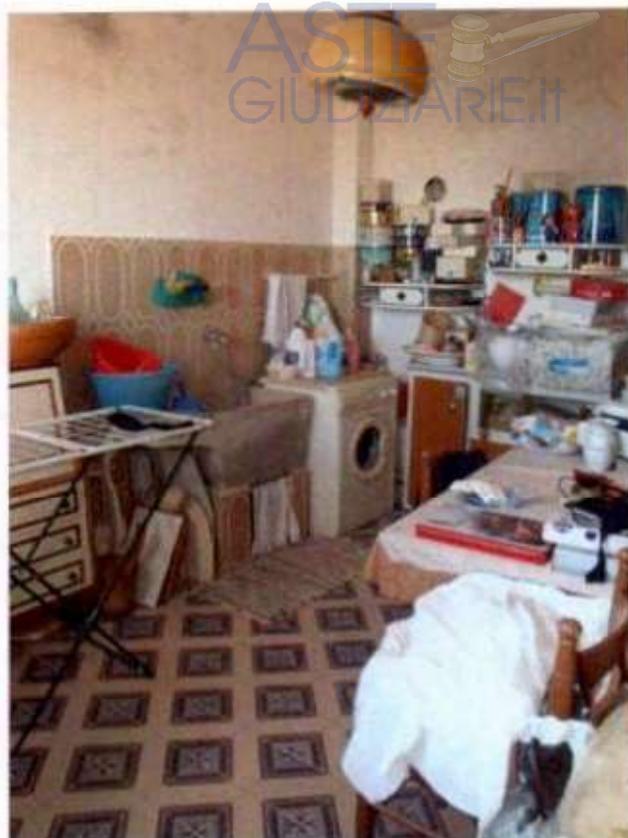


FOTO 27 e 28 – lavanderia e ripostiglio



FOTO 29 – terrazzino 1

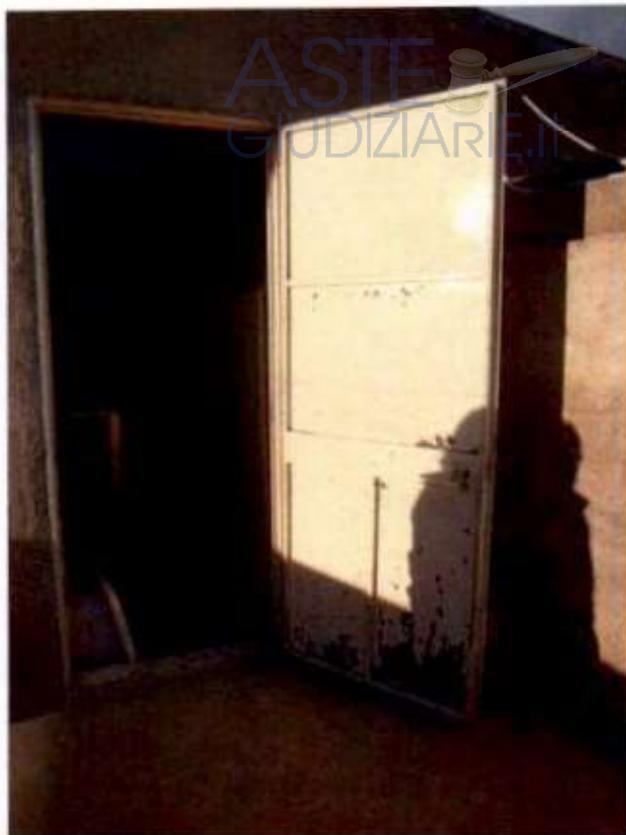


FOTO 30 e 31 – particolare terrazzino 1 e porta di accesso



FOTO 32 e 33 – terrazzino 2 e porta di accesso