

TRIBUNALE di SIRACUSA

-Sezione esecuzioni immobiliari-

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

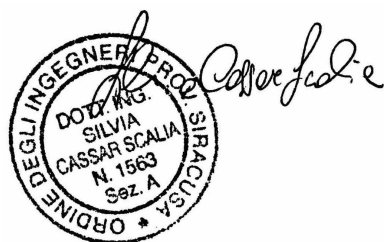
CONTRO

N° 378/2011 R.E.I.

Il GIUDICE: *DOTT.SSA CONCITA CULTRERA*

Data udienza: 3 luglio 2019

C.T.U.: *ING. SILVIA CASSAR SCALIA*



Sommario

1. PREMESSA	2
2. RISPOSTE AI QUESITI	6
risposta al quesito I: esatta individuazione del bene pignorato	6
risposta al quesito II: separazione catastale del bene	8
risposta al quesito III: descrizione complessiva e sintetica dei beni	10
LOTTO A_ <i>negozio (sub 4)</i>	11
LOTTO B_ <i>seminterrato (sub 9)</i>	12
LOTTO C_ <i>appartamento p. 1° (sub 10)</i>	13
LOTTO D_ <i>appartamento p. 2° (sub 11)</i>	15
risposta al quesito IV: stato di possesso del bene	16
risposta al quesito V: vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	16
risposta al quesito VI: vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati	17
risposta al quesito VII: regolarità edilizia e urbanistica	18
risposta al quesito VIII: irregolarità urbanistiche	20
risposta al quesito IX: attestazione di prestazione energetica	21
risposta al quesito X: valutazione del lotto	21
risposta al quesito IX. a: calcolo superfici	21
risposta al quesito IX. b: criteri di stima adottati	23
risposta al quesito IX. c: stima dei lotti	24
risposta al quesito XI: quota indivisa	27
risposta al quesito XII: usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie	28
risposta al quesito XIII: riepilogo estimativo	29



TRIBUNALE DI SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa
da
contro . N° 378/2011 R.E.I.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.**1. PREMESSA.**

Ill.ma dott.ssa Concita Cultrera, Giudice del Tribunale di Siracusa, sezione esecuzioni immobiliari.

Con ordinanze del 31 ottobre 2017 e 29 maggio 2018 (estensione del mandato), la sottoscritta ing. Silvia Cassar Scalia, con studio in Noto in Via Ruggero Settimo n° 10, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1563, veniva nominata dalla S.V.Ill.ma Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 378/2011, al fine di identificare e valutare i beni pignorati col suddetto procedimento esecutivo, promossa dalla

(C.F.:), con sede in

, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, dott.

, rappresentata e difesa dall'avv.

(,) presso il cui studio sito in ,

, è elettivamente domiciliata, contro la signora (

(C.F.:), nata a , residente



in _____, elettivamente domiciliata in _____,
presso lo studio dell'avv. l. _____ che la rappresenta e difende
(. _____).

Il giuramento veniva effettuato il 12/12/2017 innanzi alla S.V.III.ma; successivamente, il
29/05/2018, a seguito di istanza della sottoscritta, veniva autorizzata l'estensione
del mandato conferito: "PROVVEDERE ALLA SEPARAZIONE CATASTALE DEL BENE".

Dopo aver acquisito documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e
presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosolini, la sottoscritta fissava l'inizio delle
operazioni peritali per il giorno 7 giugno 2019, ore 9:30, sui luoghi per cui è causa
e lo comunicava ai procuratori costituiti a mezzo lettera trasmessa tramite pec (cfr.
doc. A_lettera alle parti per sopralluogo con ricevuta di avvenuta consegna).

Nel giorno ed all'ora stabiliti la sottoscritta si recava presso i luoghi oggetto della
presente procedura e precisamente a Rosolini in corso Savoia n° 5, unitamente al
proprio collaboratore di fiducia, _____.

Ivi trovava la signora _____, parte debitrice, unitamente alla quale la
sottoscritta faceva una ricognizione dei luoghi, eseguendo riscontri geometrici, rilievi
fotografici e prendendo appunti in separati fogli al fine di poter meglio espletare il
mandato de quo.

Alle ore 12:40 venivano chiuse le operazioni peritali (cfr. doc. B_verbale di
sopralluogo).

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte direttamente in sede di
sopralluogo, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei



RR. II. e presso l'Ufficio Tecnico, sezione Urbanistica, del Comune di Rosolini; assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si procedeva alla stesura della presente relazione per rispondere a quanto richiesto dal Giudice nel verbale di conferimento di incarico:

- I. *l'esatta INDIVIDUAZIONE dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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;*
- II. *provvedere alla SEPARAZIONE CATASTALE DEL BENE;*
- III. *una DESCRIZIONE complessiva e sintetica dei beni;*
- IV. *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 affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;*
- V. *l'indicazione dell'esistenza di FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, anche di natura condominiale, gravanti sul bene CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);*
- VI. *l'indicazione dell'esistenza di FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, anche di natura condominiale, CHE SARANNO CANCELLATI (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; in particolare,*
 - a) *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;*

b) *quanto ai VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*

- *iscrizioni;*
- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

c) *altre INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:*

- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia*
- *eventuali cause in corso.*

VII. *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 prevista dalla vigente normativa;*

VIII. *in caso di IRREGOLARITÀ URBANISTICA O EDILIZIA, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio 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;

- IX. *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 ai sensi dell'art. 6 D.lgs. 192/2005, salvo in caso di opere interamente abusive e non sanabili e fatta eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;*
- X. *LA VALUTAZIONE DEI BENI, indicando distintamente:*
- *il calcolo delle superfici per ciascun immobile;*
 - *i criteri di stima utilizzati;*
 - *le fonti di informazione utilizzate per la stima;*
 - *gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);*
 - *il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;*
- XI. *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;*
- XII. *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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;*
- XIII. *RIEPILOGO ESTIMATIVO dell'immobile pignorato.*

2. RISPOSTE AI QUESITI.

risposta al quesito I: *esatta individuazione del bene pignorato.*

Il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva consiste nella piena



proprietà del fabbricato, sito in Rosolini, corso Savoia nn° 5-7, a tre elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato, quest'ultimo adibito a magazzino, il piano terra per la maggior parte a negozio e per la restante parte ad androne per accedere ai vari livelli, ed i piani primo e secondo a civile abitazione.

Esso risultava censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al FG. 44, P.LLA 10051:

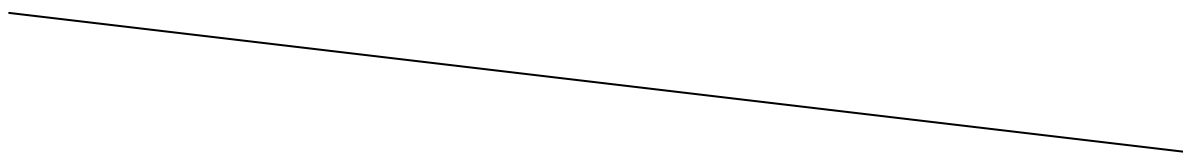
- SUB 4, cat. C/1, classe 3, superficie catastale m² 64, rendita € 1.138,68, piano T;
- SUB 5-6, cat. A/2, classe 2, vani 7, superficie catastale n.p., rendita € 777,27, piano S1, T, 1 e 2,

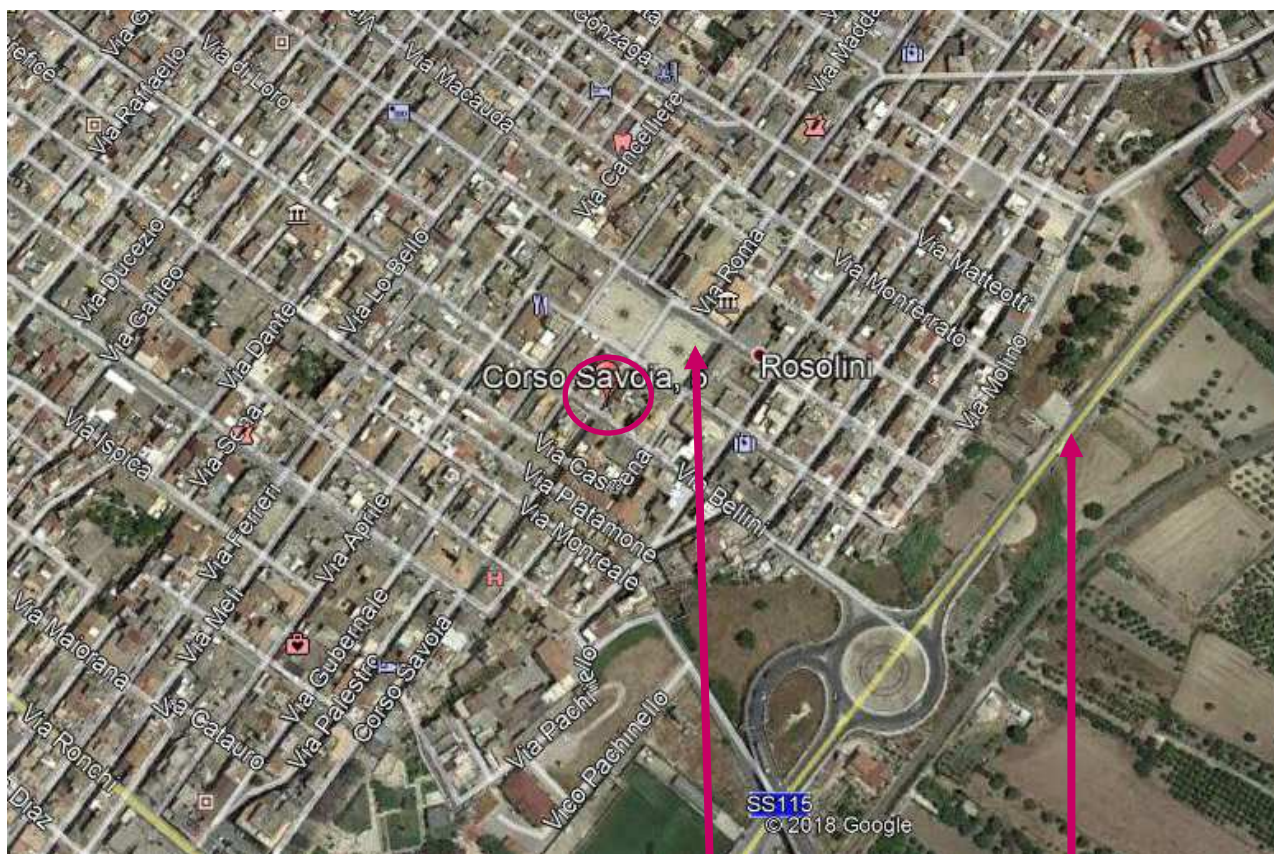
entrambi i subalterni risultano in testa a _____ (usufrutto) e _____ (proprietà).

Si fa presente che il mappale 10051 sub 4 e sub 5-6 del fg. 44 deriva dalla bonifica identificativo catastali dei mappali 1617 sub 4 e sub 5-6 del fg. 47, a loro volta derivanti dalla fusione e divisione dei mappali 1617 sub 2 e sub 3 (cfr. allegato 1_ *visure storiche, estratto di mappa e planimetrie catastali ante frazionamento*).

Le coordinate GPS del fabbricato sono: latitudine 36°49'11.7"; longitudine 14°57'10.1".

A seguire si riporta un'immagine estrapolata da Google Earth con evidenziata la posizione dell'immobile costituente la procedura.





Piazza Garibaldi

SS 115 tratto Noto - Rosolini

risposta al quesito II: *separazione catastale del bene.*

A seguito del frazionamento, effettuato dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, ogni lotto è stato identificato con un apposito subalterno (cfr. allegato 2_copia frazionamento, elenco subalterni, visure aggiornate, elaborato planimetrico e planimetrie catastali).

Inoltre, nonostante la planimetria del sub 4 (negozio) fosse già presente in atti ed avesse una sua autonomia catastale, la sottoscritta ha ritenuto opportuno procedere al suo aggiornamento catastale poiché, attualmente, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni.



Pertanto, si ha la seguente situazione catastale relativa al fabbricato oggetto di pignoramento (si fa presente che tutti i subalterni risultano sempre in testa a

, usufrutto, e , proprietà):

LOTTO A: UNITÀ IMMOBILIARE (già accatastata ma aggiornata) censita al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al fg. 44, p.lla 10051, **SUB 4**, cat. C/1, classe 3, superficie catastale m² 64, rendita € 1.138,68, Rosolini, corso Savoia n° 7, **PIANO T**;

LOTTO B: UNITÀ IMMOBILIARE censita al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al fg. 44, p.lla 10051, **SUB 9**, cat. C/2, classe 1, superficie catastale m² 104, rendita € 256,58, Rosolini, corso Savoia n° 5, **PIANO S1**;

LOTTO C: UNITÀ IMMOBILIARE censita al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al fg. 44, p.lla 10051, **SUB 10**, cat. A/2, classe 2, vani 3,5, superficie catastale m² 95, rendita € 388,63, Rosolini, corso Savoia n° 5, **PIANO 1°**;

LOTTO D: UNITÀ IMMOBILIARE censita al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al fg. 44, p.lla 10051, **SUB 11**, classe 2, vani 3,5, superficie catastale m² 93, rendita € 388,63, Rosolini, corso Savoia n° 5, **PIANO 2°**.

Sono stati, inoltre, creati il **SUB 7 E** il **SUB 8** che sono dei **BENI COMUNI NON CENSIBILI**.

Esattamente, il sub 7 rappresenta l'androne a piano terra ed è un bene comune per il sub 9 (piano seminterrato), il sub 10 (piano primo) e per il sub 11 (piano secondo).

Il sub 8 rappresenta il vano scale ed è un bene comune per il sub 10 (piano primo) e per il sub 11 (piano secondo).



risposta al quesito III: *descrizione complessiva e sintetica dei beni.*

Il fabbricato oggetto di stima, rappresentante tutti i lotti, confina a nord-ovest, per tutte le elevazioni, con corso Savoia, quindi, relativamente alla prima elevazione, a sud-ovest, sud-est e nord-est è in aderenza ad altre ditte, relativamente alla seconda e terza elevazione, a sud-ovest e sud-est con area soprastante la copertura di altre ditte, a nord-est in parte sempre con detta area ed in parte è in aderenza ad immobile di altra ditta.

Esso si trova nel nucleo storico del paese, a pochissimi metri dalla piazza Garibaldi che ospita la chiesa madre di Rosolini ed a poche centinaia di metri dalla SS 115 Sud Occidentale Sicula (viabilità che collega le città di Trapani e Siracusa passando per Agrigento, Gela e Modica).

Il suo organismo strutturale, databile ai primi anni '90 del secolo scorso, è a tre elevazione fuori terra ed un piano seminterrato, presenta struttura portante in conglomerato cementizio armato, solai orizzontali in latero-cemento, tramezzature in mattoni forati dello spessore, quelle interne di cm 10, quelle esterne di cm 30, copertura in parte piana non calpestabile ed in parte inclinata.

I vari livelli, compreso il sottotetto, sono collegati da una scala interna la quale presenta i gradini (alzata e pedata) completamente rivestiti con lastre di marmo bianco di carrara e corrimano in legno.

Il fabbricato, accessibile da un portoncino in alluminio verniciato di colore verde con interposti lastre di vetro oscurato, non presenta caratteristiche di pregio, non mostra segni evidenti di dissesto o di degrado che ne potrebbero pregiudicare la



staticità e si trova in buone condizioni di manutenzione.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico sottotraccia.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica comunale; lo smaltimento dei liquami avviene tramite allaccio alla rete fognaria comunale.

L'intonaco esterno è del tipo civile con apposizione, in corrispondenza del prospetto principale (nord-ovest), di finitura di colore giallo tenue e di alta zoccolatura (circa cm 60) in pietra naturale e si presenta in buone condizioni di manutenzione.

LOTTO A_negozio (sub 4).

Il piano terra del fabbricato è adibito, per la maggior parte ad attività commerciale (la restante parte è rappresentato dall'androne e dal vano scala per l'accesso ai vari livelli, compreso il seminterrato) ed è suddiviso nei seguenti ambienti: sala vendita, magazzino, ripostiglio e servizio igienico. Tali ambienti hanno tutti altezza interna netta di ml 2,95, presentano pavimentazione in parquet (sovrapposto alla vecchia pavimentazione), ad eccezione del servizio igienico il cui pavimento è costituito da piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle sue pareti.

Ad esso si accede tramite un portoncino in alluminio anodizzato argentato con interposti lastroni di vetro.

È presente una grande vetrata, avente larghezza di circa cm 290, realizzata con un unico lastrone di vetro antisfondamento e dotata, quale sistema di protezione, di saracinesca in alluminio ad apertura verticale manuale.

Il servizio igienico si presenta composto di n° 2 pezzi (lavandino a colonna e vaso con cassetta incassata) di ceramica bianca.



L'intonaco interno è del tipo civile e presenta apposizione di tinteggiatura di colore bianco; l'intradosso del solaio della sala vendita è controsoffittato per consentire l'alloggiamento dei corpi illuminanti.

L'accesso per il magazzino è opportunamente camuffato da un grande specchio; le due porte interne per il servizio igienico ed il ripostiglio sono in legno massello verniciato di ottima fattura.

Non è presente alcun sistema di riscaldamento e/o raffrescamento.

Il basso commerciale è provvisto di sistema di video sorveglianza.

Le condizioni di manutenzione del lotto A risultano buone (*cf. allegato 3_panimetria stato di fatto e allegato 4_documentazione fotografica, lotto A*).

LOTTO B_ *seminterrato (sub 9)*

Il piano seminterrato del fabbricato è adibito attualmente a civile abitazione, anche se la sua destinazione catastale è quella di magazzino anche perché non potrebbe avere una diversa destinazione d'uso date le sue caratteristiche strutturali: altezza pari a ml 2,40, livello seminterrato. Infatti, più che un piano seminterrato, potrebbe essere definito "piano interrato" atteso che non ha nessun affaccio fuori tranne che una finestra di luce posta nel vano scale (realizzata in alluminio verniciato con apposizione di grate in ferro, quale dispositivo di sicurezza) ed alcune finestrelle di luce che danno su uno scannafosso ricavato sotto il marciapiede della pubblica via, privo di grata superiore che ne possa garantire l'aerazione, ma completamente chiuso con vetrocemento. Quindi i vani sotterranei sono totalmente privi di ricambi d'aria (ad eccezione di due canne di ventilazione, del diametro di circa cm 12, che assicurano



l'eliminazione dell'aria aspirata dai vani interrati e che sono visibili nel prospetto principale adiacenti ai due pluviali).

Esso si raggiunge da un vano scale accessibile, tramite un portoncino blindato con pannello in legno, dall'androne comune, individuato catastalmente dal sub 7.

Tale livello è suddiviso nei seguenti ambienti: cucina/pranzo, soggiorno, lavanderia/dispensa, ripostiglio e servizio igienico. Tali ambienti, come detto prima, hanno tutti altezza interna netta di ml 2,40, presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti del servizio igienico, di alcune pareti della lavanderia e dello schienale¹ della cucina.

Il servizio igienico è composto da n° 2 pezzi (lavandino a colonna sospeso e vaso con cassetta esterna) di ceramica bianca; la lavanderia presenta all'interno un grande piatto doccia con pannello in vetro.

L'intonaco interno è del tipo civile e non presenta alcuna tinteggiatura.

Le porte interne sono in legno tamburato ad eccezione di una che presenta apposizione di lastre in vetro "all'inglese".

Non è presente alcun sistema di riscaldamento e/o raffrescamento.

Le condizioni di manutenzione del lotto B sono buone (cfr. allegato 3 *planimetria stato di fatto* e allegato 4 *documentazione fotografica, lotto B*).

LOTTO C *appartamento p. 1° (sub 10)*.

Il piano primo del fabbricato è adibito a civile abitazione; ad esso si perviene, tramite

¹ Termine che indica una parte importantissima della cucina: il rivestimento dello spazio compreso tra pensili e top.



un portoncino caposcala blindato con pannello in legno, dal vano scale comune con il piano secondo (individuato catastalmente dal sub 8) accessibile, dall'androne comune, individuato catastalmente dal sub 7.

Tale livello è suddiviso nei seguenti ambienti: disimpegno, n° 3 camere e servizio igienico, aventi altezza interna netta di ml 2,95. Essi presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti del servizio igienico.

Il servizio igienico si presenta composto di n° 4 pezzi (lavandino a colonna, vaso con cassetta incassata, bidet e vasca rivestita con mattonelle) di ceramica bianca e prende luce ed aria da una finestra di luce che prospetta sul vano scale.

L'intonaco interno è del tipo civile e presenta, in alcune stanze, apposizione di tinteggiatura di colore differente.

Le due porte interne sono in legno massello verniciato di colore panna.

Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato e sono dotate, quale sistema di oscuramento, di persiane anch'esse in alluminio verniciato.

Quale sistema di riscaldamento e/o raffrescamento è presente un impianto canalizzato con pompa di calore centralizzata che distribuisce l'aria negli ambienti mediante delle semplici bocchette, posizionate sopra ogni porta di accesso ai singoli vani. Alle bocchette l'aria climatizzata arriva tramite delle canaline e delle tubazioni che passano nel controsoffitto del corridoio.

Le condizioni di manutenzione del lotto C risultano discrete (cfr. allegato 3 *planimetria stato di fatto* e allegato 4 *documentazione fotografica, lotto C*).



LOTTO D_appartamento p. 2° (sub 11).

Il piano secondo del fabbricato è adibito a civile abitazione; ad esso si entra dal vano scale comune con il piano secondo (individuato catastalmente dal sub 8) accessibile, tramite un portoncino blindato con pannello in legno, dall'androne comune, individuato catastalmente dal sub 7.

Tale livello è costituito da un unico grande ambiente destinato a cucina/pranzo, un servizio igienico ed un altro vano destinato a cucina/soggiorno. Quest'ultimo ambiente, avente altezza media pari a ml 2,40, è stato ricavato chiudendo la terrazza con una struttura portante in alluminio e copertura inclinata in legno; le pareti sono state chiuse interamente con pannelli di vetro. Alcuni di questi pannelli sono apribili e costituiscono delle finestre.

La cucina/pranzo ed il servizio igienico hanno altezza interna netta di ml 2,70; tutti gli ambienti presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica, così come lo schienale delle due cucine ed il rivestimento delle pareti del servizio igienico, il quale è composto di n° 4 pezzi (lavandino a colonna sospeso, vaso con cassetta incassata, bidet e piatto doccia con pannello di chiusura in vetro) di ceramica bianca e prende luce ed aria da due finestre di luce che prospettano sulla cucina/soggiorno.

L'intonaco interno è del tipo civile e presenta apposizione di tinteggiatura di colore differente per i due ambienti.

La porta interna del servizio igienico è in legno massello verniciato di colore panna; quella di ingresso presenta anche lastre in vetro "all'inglese".

Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato e solamente la finestra presente nella



cucina/pranzo è dotata, quale sistema di protezione, di grate in ferro.

Quale sistema di riscaldamento e/o raffrescamento è presente, in corrispondenza della cucina/soggiorno, un condizionatore a split a parete.

Le condizioni di manutenzione del lotto D risultano discrete, ad eccezione del servizio igienico che presenta chiazze nell'intradosso del solaio dovute ad umidità da condensa (cfr. allegato 3_planimetria stato di fatto e allegato 4_documentazione fotografica, lotto D).

risposta al quesito IV: *stato di possesso del bene.*

Da quanto si è potuto riscontrare durante il sopralluogo e da quanto dichiarato dalla parte stessa, si ha il seguente stato di possesso dei beni:

LOTTO A_negozi (sub 4): non gestito da nessuno.

LOTTO B_seminterrato (sub 9): occupato dall'usufruttuario, signor _____, padre _____ della debitrice.

LOTTO C_appartamento p. 1° (sub 10): abitato dalla signora _____, parte debitrice, unitamente al proprio nucleo familiare.

LOTTO D_appartamento p. 2° (sub 11): abitato anch'esso dalla signora _____, unitamente al proprio nucleo familiare.

risposta al quesito V: *vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.*

Il fabbricato oggetto della presente è soggetto al parere della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Siracusa qualora vi si volesse apportare una qualsivoglia modifica.



risposta al quesito VI: *vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.*

L'immobile appartiene ai signori _____ in piena proprietà ad esclusione del piano S1 (sub 9 p.lla 10051) che è in nuda proprietà e _____, nato _____, per l'usufrutto su S1.

Alla signora _____, per le quote sopra specificate, è pervenuto per atto di donazione del 19/05/1993, _____, trascritto a Siracusa il 10/06/1993 ai nn° 9228/7238 da potere del signor _____, al quale pervenne, quanto alla precedente costruzione, per atto di vendita del 28/12/1989, Notaio _____, trascritto a Siracusa il 17/01/1990 ai nn° 976/845 da potere del sig. _____. La nuova costruzione, derivante dalla ristrutturazione di quella vecchia, fu realizzata in conformità al progetto approvato con C.E. n° 5/1992 e successiva variante con C.E. n° 56/1992 e autorizzazione n° 101/1992.

L'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione a seguito di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 17/09/2008, Notaio _____, iscritta a Siracusa il 18/09/2008 ai nn° 21672/4519 a favore della _____, contro la signora _____ per l'intero e sui mappali 1617 sub e sub 5-6;
- Trascrizione a seguito di decreto di sequestro preventivo del 04/02/2009, Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 13/02/2009 ai nn° 3290/2108 a favore _____, contro il signor _____ per _____



l'intero e sui mappali 927 e 928;

- Iscrizione a seguito di ipoteca legale del 23/11/2011, _____, iscritta a Siracusa il 03/12/2011 ai nn° 26507/5137 a favore della _____, contro la signora _____ per l'intero e sui mappali 1617 sub e sub 5-6;
- Iscrizione a seguito di ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo del 14/01/2011, Tribunale di Ragusa, iscritta a Siracusa il 09/02/2011 ai nn° 2749/446 a favore della _____, contro la signora _____ per l'intero e sui mappali 1617 sub e sub 5-6;
- Iscrizione a seguito di ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo del 18/01/2011, Tribunale di Siracusa sezione distaccata di Avola, iscritta a Siracusa il 18/07/2011 ai nn° 13892/2398 a favore della _____, contro il signor (_____ per l'usufrutto sul piano interrato (sub 9);
- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 28/07/2011, Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 21/09/2011 ai nn° 17637/12868 a favore della _____, contro la signora _____ per l'intero e sui mappali 1617 sub e sub 5-6 (cfr. allegato 5_copia visure Conservatoria dei RR.II.).

risposta al quesito VII: regolarità edilizia e urbanistica.

REGOLARITÀ URBANISTICA.



Il fabbricato costituente la presente procedura ricade in zona A (centro storico) del Piano Regolatore Generale del Comune di Rosolini.

Si allega l'art. 18 e l'art. 19 delle N.T.A. del Comune di Rosolini dove sono elencate le destinazioni d'uso consentite in tale zona, la finalità degli interventi consentiti e l'attività edilizia realizzabile (cfr. allegato 6_stralcio Tav. P5C del P.R.G. di Rosolini e N.T.A. della zona A).

REGOLARITÀ EDILIZIA.

Il fabbricato è dotato dei seguenti titoli edificatori (cfr. allegato 7_copia titoli edilizi):

- Concessione Edilizia n° 5/1992 rilasciata il 23/01/1992 in testa al signor _____ per la “ristrutturazione di una casa di civile abitazione”;
- Concessione Edilizia n° 56/1992 rilasciata il 04/05/1992 in testa al signor _____ per la “variante al progetto approvato in data 15.01.92”;
- Autorizzazione n° 101/1992 rilasciata il 26/11/1992 in testa al signor _____ per la “realizzazione di uno stenditoio coperto” (atto non rinvenuto all'U.T.C.);
- Domanda di condono edilizio, prot. N° 5197 del 27/02/1995, ai sensi dell'art. 39 della L. n° 724 del 23/12/1994 in testa a _____.

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ.

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Rosolini, V° settore, è emerso che il fabbricato è provvisto di certificato di agibilità n° 14/1992. Tuttavia, tale certificato non è stato rinvenuto all'interno della cartella relativa al fabbricato in questione e comunque, preso atto delle irregolarità urbanistiche riscontrate nei piani primo e



secondo (cfr. risposta al successivo quesito VIII), detto certificato dev'essere rinnovato successivamente alla regolarizzazione urbanistica dei piani primo e secondo. Il certificato di agibilità n° 14/1992 resta valido unicamente per il piano terra (sub 4, negozio), il quale non ha subito alcuna modifica rispetto alla Concessione Edilizia.

risposta al quesito VIII: irregolarità urbanistiche.

Relativamente alle planimetrie oggi presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (planimetrie catastali), quelle rilevate in sede di sopralluogo sono tutte perfettamente conformi, anche perché il frazionamento effettuato dalla sottoscritta ha tenuto conto delle condizioni attuali dei luoghi e non delle vecchie planimetrie.

Relativamente, invece, a quelle allegata alla C.E. n° 56/1992 si hanno le seguenti difformità:

- lotto C (piano primo): il cortile di m² 11,00 presente nel progetto di cui alla C.E. è stato chiuso con solaio in latero cemento con conseguenziale aumento di volume a favore della camera 3;
- lotto D (piano secondo), l'intera terrazza presente nel progetto di cui alla C.E. è stata interamente chiusa ricavando un altro "appartamento".

Le difformità di cui sopra sono tuttavia suscettibili di poter essere sanate a seguito della domanda di condono edilizio ai sensi della L. n° 724 del 23/12/1994, presentata dalla debitrice il 27/02/1995.

Il costo per ottenere il rilascio della C.E. ai sensi della L. 724/94, a seguito di ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosolini,



settore Condono Edilizio, geom. _____, è pari a circa € 9.400,00, e deriva dalla somma delle seguenti voci:

- | | |
|---|------------|
| - somma a conguaglio oblazione | € 5.750,00 |
| - determinazione degli oneri concessori | € 666,00 |
| - determinazione degli oneri di urbanizzazione | € 687,00 |
| - spese per diritti di segreteria | € 170,00 |
| - spese per la soprintendenza ai BB.CC.AA. | € 100,00 |
| - tecnico di fiducia (anche per redazione cert. Idoneità sismica) | € 2.000,00 |

risposta al quesito IX: *attestazione di prestazione energetica.*

Il lotto A (sub 4, piano terra, adibito a negozio) è già provvisto di attestato di prestazione energetica, mentre i lotti C e D (piani primo e secondo adibiti entrambi a civile abitazione) non sono dotati di tale attestato; pertanto, la sottoscritta ha provveduto alla redazione della loro certificazione energetica.

Relativamente al lotto B (piano seminterrato), essendo la sua destinazione d'uso quella di magazzino, esso non necessita di alcuna A.P.E.

Dall'analisi della prestazione energetica effettuata sull'involucro edilizio e sui suoi componenti, i lotti C e D (piani primo e secondo) risultano appartenere alla classe energetica "E" (cfr. allegato 7_ *Attestato di Prestazione Energetica*).

risposta al quesito X: *valutazione del lotto.*

risposta al quesito IX. a: *calcolo superfici.*

La superficie commerciale complessiva del piano seminterrato del fabbricato è pari a m² 100,00, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette



(cfr. allegato 3_planimetria stato di fatto, lotto B):

LOTTO B - PIANO SEMINTERRATO.

	mq
ANDRONE (MQ 13,1 1/3)	4,37
VANO SCALE	6,93
VANO 1	23,00
VANO 2	36,86
RIPOSTIGLIO	11,50
SERVIZIO IGIENICO	1,60
LAVANDERIA	7,12
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	8,06
	99,44
SUPERFICIE LORDA P.S.I	99,44
TOT. SUP. COMMERCIALE P.S.I	99,44

La superficie commerciale complessiva del piano terra (negozio) del fabbricato è pari a m² 76,00, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette (cfr. allegato 3_planimetria stato di fatto, lotto A):

LOTTO A - PIANO TERRA.

	mq
SALA VENDITA	31,23
MAGAZZINO	23,32
RIPOSTIGLIO	6,90
SERVIZIO IGIENICO	4,53
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	10,56
	76,54
SUPERFICIE LORDA P.T.	76,54
TOT. SUP. COMMERCIALE P.T.	76,54

La superficie commerciale complessiva del piano primo del fabbricato, comprendente la superficie equivalente² del balcone, è pari a m² 110,00, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette (cfr. allegato 3_planimetria stato di fatto, lotto C):

² Ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali.



LOTTO C - PIANO PRIMO.

	mq
ANDRONE (MQ 13,1 1/3)	4,37
VANO SCALE P.T. (MQ 5,70/2)	2,85
VANO SCALE P. 1° E 2° (MQ 9,00/2) X 2	9,00
DISIMPEGNO	6,42
SERVIZIO IGIENICO	6,46
CAMERA DA LETTO 1	31,80
CAMERA DA LETTO 2	14,17
CAMERA DA LETTO 3	19,40
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	14,17
	108,64
BALCONE NORD	5,45
	1,36
SUP. COMM. EQUIVALENTE P. 1° (5,45*30%)	1,36
TOT. SUP. COMM. P.1° (108,64+1,36)	110,00

La superficie commerciale complessiva del piano secondo del fabbricato è pari a m² 110,00, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette (cfr. allegato 3 *planimetria stato di fatto*, lotto D):

LOTTO D - PIANO SECONDO.

	mq
ANDRONE (MQ 13,1 1/3)	4,37
VANO SCALE P.T. (MQ 5,70/2)	2,85
VANO SCALE P. 1° E 2° (MQ 9,00/2) X 2	9,00
SERVIZIO IGIENICO	4,20
CUCINA/PRANZO	42,43
CUCINA/SOGGIORNO	32,39
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	14,29
	109,53
TOT. SUP. COMMERCIALE P.2°	109,53

risposta al quesito IX. b: criteri di stima adottati.

Al fine di pervenire alla stima del valore venale degli immobili costituenti i due lotti si sono effettuati due tipi di stima: la prima (STIMA A REDDITO) fa riferimento alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto; la seconda (VALORE DI MERCATO) fa riferimento ai prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche e condizioni di manutenzione (indagini effettuate presso agenzie del



settore, Osservatorio del Mercato Immobiliare ed il sito internet Immobiliare.it).

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti è stato assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile.

risposta al quesito IX. c: stima dei lotti.

PREMESSA.

Poiché il bene oggetto di pignoramento è rappresentato da più lotti comodamente e tecnicamente divisibili, ognuno con una sua autonomia catastale, la sua stima sarà effettuata distintamente per ogni unità, pertanto SARÀ POSSIBILE DIVIDERE LA PROCEDURA, ovvero procedere alla sua vendita in più aliquote.

STIMA A REDDITO.

Con questo metodo analitico si intende calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la attualizzazione della rendita posticipata, intendendo con rendita il reddito medio annuo dell'immobile, cioè il reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte e tributi vari. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e delle accurate indagini condotte sul mercato di Rosolini e dintorni per immobili simili, si fissa un canone anticipato di € "X" al netto delle tasse.

Pertanto si avrà € "X" x 12 mesi = € "Y" (reddito lordo annuo = R_l).

Per cui $R = R_l - (Q + Imp.)$, dove:

R = reddito netto medio annuo;

R_l = reddito lordo annuo;

Q = manutenzione ordinaria e straordinaria (6% di R_l) e quota di reintegrazione



(4% di R);

Imp. = imposte e tributi vari (Irpef, Ici, ecc. = 11% di R);

Da ciò si ottiene:

$$R = "Y" - (Q + \text{Imp.}) = \text{€} "Z"$$

$$V' = R/r = "Z" \div 0,03$$

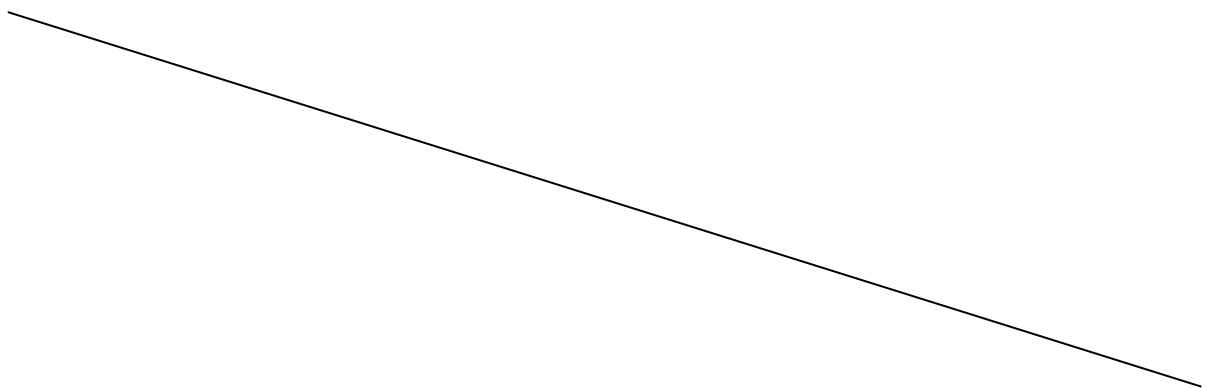
Dove r è il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il metodo sopra descritto, si fissano i canoni anticipati complessivi riportati nella tabella sotto, tutti al netto delle tasse. Pertanto si avrà "canone anticipato" x 12 mesi = "reddito netto annuo".

Decurtando quindi dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU), otterremo il "canone al netto delle imposte" che per i 12 mesi ci darà il "reddito annuo al netto delle imposte".

Capitalizzando al 3,5% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

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



canone anticipato	canone al netto delle imposte	Reddito annuo al netto delle imposte	Tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 560,00	€ 364,00	€ 4.368,00	3,5%	10% Valore V' LOTTO "A" € 112.320,00
€ 120,00		€ 1.440,00	3,5%	10% Valore V' Lotto B € 37.028,57
€ 220,00		€ 2.640,00	3,5%	10% Valore V' Lotto C € 67.885,71
€ 180,00		€ 2.160,00	3,5%	10% Valore V' Lotto D € 55.542,86

VALORE DI MERCATO.

Questo metodo è basato oltre che sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari ed analoghe condizioni di manutenzione, anche sull'esperienza e sulla preparazione tecnico-scientifica della sottoscritta, qualità queste ultime che costituiscono il presupposto senza il quale non sussisterebbe il perito capace di discernimento e giudizio obiettivo.

Utilizzando il metodo sopra descritto e tenendo conto di un'indagine di mercato effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (costruzioni di tipo civile), per ubicazione (zona extraurbana), per condizioni di stabilità, manutenzione ed epoca di costruzione, i valori di mercato complessivi al m² risultano essere quelli riportati nella tabella a seguire.

Pertanto si avrà:



	Sup. comm. (mq)	Valore al mq	VALORE V"
LOTTO A	76,00	€ 1.250,00	€ 95.000,00
LOTTO B	100,00	€ 400,00	€ 40.000,00
LOTTO C	110,00	€ 620,00	€ 68.200,00
LOTTO D	110,00	€ 580,00	€ 63.800,00

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V", si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

	Valore V'		Valore V"	÷	VALORE
LOTTO A	€ 112.320,00	+	€ 95.000,00	2	€ 103.660,00
LOTTO B	€ 37.000,00	+	€ 40.000,00	2	€ 38.500,00
LOTTO C	€ 67.885,00	+	€ 68.200,00	2	€ 68.042,50
LOTTO D	€ 55.542,00	+	€ 63.800,00	2	€ 59.671,00

Sottraendo ai lotti C e D, in ugual misura, la somma necessaria per ottenere il rilascio della C.E. in sanatoria (€ 4.700,00 per il lotto C e € 4.700,00 per il lotto D), otteniamo, arrotondando, i seguenti valori venali:

LOTTO A <i>_negozio:</i>	€ 103.650,00
LOTTO B <i>_seminterrato:</i>	€ 38.500,00
LOTTO C <i>_abitazione p.1°:</i>	€ 68.000,00 - € 4.700,00 = € 63.300,00
LOTTO D <i>_abitazione p.2°:</i>	€ 59.670,00 - € 4.700,00 = € 55.000,00.

risposta al quesito XI: *quota indivisa.*

Si fa presente che erroneamente è stata pignorata l'intera quota del piano seminterrato (lotto B, sub 9), ma in realtà la quota ipotecabile è solamente la nuda proprietà in quanto l'usufrutto è del signor _____, padre della debitrice.



risposta al quesito XII: usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie.

I lotti A, C e D del presente pignoramento sono da valutare nella loro piena proprietà, mentre il lotto B solo per la nuda proprietà.

Il calcolo è effettuato secondo i coefficienti aggiornati al D.M. 19 dicembre 2018, a seguito dell'intervenuta variazione del tasso d'interesse legale passato dallo 0,3% allo 0,8%.

I criteri per il calcolo del valore dell'usufrutto sono dettati dagli artt. 14 e 17 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni), con applicazione dei coefficienti indicati in tabella allegata al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro).

Il valore venale del lotto B è pari a € 38.500,00 (euro trentottomilacinquecento/00).

L'età dell'usufruttuario, signor (), attualmente è 75 anni.

Il tasso d'interesse legale è 0,80%.

Il coefficiente moltiplicatore è 43,75.

Moltiplicando il valore del bene per il tasso d'interesse legale, otteniamo la rendita annua:

$$R_{\text{ANNUA}} = € 38.500,00 \times 0,80\% = € 30.400,00$$

La rendita annua viene poi moltiplicata per il coefficiente moltiplicatore (valore della tabella corrispondente all'età anagrafica di colui che cede la nuda proprietà):



$$V_{\text{usufrutto}} = \text{€ } 30.400,00 \times 43,75\% = \text{€ } 13.300,00$$

Il valore della nuda proprietà è il seguente: **LOTTO B seminterrato: € 25.200,00.**

risposta al quesito XIII: riepilogo estimativo.

Riassumendo, oggetto della presente relazione è la valutazione di un intero fabbricato sito in Rosolini, corso Savoia nn° 5-7, in zona centrale a pochissimi metri dalla piazza principale del paese.

Essendo tale fabbricato rappresentato da più lotti comodamente e tecnicamente divisibili, ognuno con una sua autonomia catastale, la sua stima è stata effettuata distintamente per ogni unità:

LOTTO A: PIENA PROPRIETÀ DEL BASSO COMMERCIALE censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al fg. 44, p.lla 10051, sub 4, ricoprente una superficie commerciale di m² 76,00 ed il cui valore venale di mercato attualmente è di **€ 103.650,00** (euro centotremilaseicentocinquanta/00).

LOTTO B: NUDA PROPRIETÀ DEL PIANO SEMINTERRATO censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al fg. 44, p.lla 10051, sub 9, ricoprente una superficie commerciale di m² 100,00 ed il cui valore venale di mercato attualmente delle nuda proprietà è di **€ 25.200,00** (euro venticinquemiladuecento/00).

LOTTO C: PIENA PROPRIETÀ DELL'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al fg. 44, p.lla 10051, sub 10, ricoprente una superficie commerciale di m² 110,00 ed il cui valore venale di mercato attualmente è di **€ 63.300,00** (euro sessantatremilatrecento/00).



LOTTO D: PIENA PROPRIETÀ DELL'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al fg. 44, p.lla 10051, sub 11, ricoprente una superficie commerciale di m² 110,00 ed il cui valore venale di mercato attualmente è di **€ 55.000,00** (euro cinquantacinquemila/00).

I lotti A e B sono provvisti di due Concessione Edilizie; per i lotti C e D è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 724/94.

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 1_visure storiche, estratto di mappa e planimetrie catastali ante frazionamento;
- allegato 2_copia frazionamento, elenco subalterni, visure aggiornate, elaborato planimetrico e planimetrie catastali;
- allegato 3_planimetrie stato di fatto di tutti i lotti;
- allegato 4_documentazione fotografica;
- allegato 5_copia visure Conservatoria dei RR.II.;
- allegato 6_stralcio Tav. P5C del P.R.G. di Rosolini e N.T.A. della zona "A";
- allegato 7_copia titoli edilizi;
- allegato 8_attestato di prestazione energetica (A.P.E. P. 1° e P. 2°).

Si allegano altresì:

- doc. A_lettera alle parti per sopralluogo con conferma di ricezione;



- doc. B_verbale di sopralluogo;
- doc. C_lettera alle parti per trasmissione relazione tecnica con conferma di ricezione;
- parcella delle competenze e spese tecniche con fattura delle spese per le visure alla conservatoria dei RR.II. ed all'U.T.C..

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

Noto, 13 giugno 2019

IL C.T.U.

Ing. Silvia Cassar Scalia

