

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale: Civile di Siracusa
Sezione: Esecuzioni immobiliari
Registro Gen. Esec. Imm.: 633/1996
Giudice relatore: Dott. ssa **CULTRERA Concita**

Causa promossa da:
Attore principale: **BANCO AMBROSIANO VENETO S.p.a.**

Convenuto principale: //

OGGETTO: **PROCEDURA D'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Arch. GARRO Luca**

Data: 20/05/2014

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
1.1 Cronistoria	pag. 4
1.2 Inizio operazioni peritali	pag. 6
2. RISPOSTA AI PUNTI DEL QUESITO	pag. 6
2.1 Quesito 1.a - c - d - 2.a - b	pag. 6
2.2 Quesito 1.b - 2.e	pag. 11
2.3 Quesito 2.c	pag. 13
2.4 Quesito 2.d	pag. 13
2.5 Quesito 2.f - g	pag. 15
2.6 Quesito 2.h	pag. 19
3. CONCLUSIONI	pag. 23

1. PREMESSA

Con *Verbale di conferimento di incarico di stima* del 30.01.2014, nel Tribunale di Siracusa, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Cultrera Concita ha conferito al sottoscritto Arch. Garro Luca, nato a //, //, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Siracusa al n° //, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato il giuramento di rito, l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti relativi alla "Procedura Esecutiva Immobiliare n° 633/1996 R. G. Es. promossa da **BANCO AMBROSIANO VENETO S.p.a. contro** //, nato a // // (C.F.: //) e //, nata a // // (C.F.: //), residenti a //, per:

IMMOBILE 1. Fabbricato sito in Rosolini, Via Dante Alighieri n° 122 angolo Via San Francesco n° 41, riportato nel N.C.E.U. al **foglio 44, particella 8500**:

- **sub. 2**, categoria C/2, classe 2, consistenza 59 mq, rendita € 191,97, piano seminterrato
- **sub. 3**, categoria C/1, classe 3, consistenza 38 mq, rendita € 832,12, piano terra
- **sub. 4**, categoria in corso di definizione, piano 1-2

IMMOBILE 2. Fabbricato sito in Rosolini, Via Sant'Alessandra n° 90, riportato nel N.C.E.U. al **foglio 46, particella 1324, sub 1**, categoria C/1, classe 3, consistenza mq 24, superficie catastale mq 31,00, rendita catastale € 525,55, piano terra

IMMOBILE 3. Fabbricato sito in Rosolini, Via Dante Alighieri n° 120 angolo Via Rodi, riportato nel N.C.E.U. al **foglio 44, particella 3600, sub 5** (ex foglio 45, particella 1779 sub 5). **Catastalmente il subalterno 5 è accorpato al sub 9**, infatti dalla visura catastale risulta: **foglio 44, particella 3600, sub 5-9** (ex foglio 45, particella 1779 sub 5-6), categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita € 766,94, Piano 1-2

- Si precisa che i beni immobili pignorati, per come descritti nell'Atto di pignoramento, datato 19.10.1996 e trascritto il 26.10.1996 ai n. 13040/16075, sono:

IMMOBILE 1: di proprietà dei sigg.ri //

Casa in Rosolini, Via Alighieri n° 122 (già 129) e Via S. Francesco n° 41, composta da 2 vani ed accessori a piano terra ed aria libera soprastante. Nel N.C.E.U. fg 45, p.lla 494 (Via Alighieri n° 122, P. T. A/5, v.c. 1) e 496/2 (Via S. Francesco n° 41 P.T., A/6, v.c. 1,5);

IMMOBILE 2: di proprietà della sig.ra //

Quota pari a 3/162 di casa in Rosolini, Via Sant'Alessandra n° 90, piano terra, in Catasto fg. 46, p.lla 1324/1, A/4, v.c. 2.

IMMOBILE 3: di proprietà del sig. //

Nuda proprietà dell'appartamento in Rosolini, Via Alighieri n° 120 angolo Via Rodi n° 91, piano 1 e sovrastante terrazzo. In Catasto fg 45, p.la 1779/5

1.a provveda all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE;

1.b verifichi la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre all'acquisizione della certificazione urbanistica;

1.c provveda all'identificazione dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del credito di trasferimento e eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1248/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

1.d verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

2.a provveda all'esatta indicazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascuno immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con numero progressivo;

2.b fornisca una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

2.c accerti lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a 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 della causa eventualmente in corso per il rilascio;

2.d verifichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando in questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare e in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri o vincoli:

i. per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.);

ii. per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni;
- pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'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;
- l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile;

2.e provveda all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n° 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

2.f fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del (terreno, appartamento, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto di stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; e indicando poi in formato tabellare, per

ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi l'esperto indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni ed interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari per il loro adeguamento);

2.g *elenchi eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;*

2.h *provveda alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazione utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato del possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per la differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciate interamente all'acquirente;*

2.i *nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura.*

1.1 Cronistoria

Il procedimento di esecuzione immobiliare n° 633/1996 R. G. delle Esecuzioni Civili è stato promosso nei confronti di *////////////////////////////////////* dal **Banco Ambrosiano Veneto S.p.a.**, rappresentato e difeso dall'avv. *////////////////////////////////////*, cui è successivamente subentrata la **Intesa Gestione Crediti S.p.a.**

Ulteriori creditori intervenuti nel procedimento sono:

- la **Detto Factor S.p.a.**, rappresentata e difesa dall'avv. *////////////////////////////////////*, cessionaria del credito vantato dalla **Banca di Credito Cooperativo di Pachino**;

- la **Unicredit S.p.a.**, rappresentata e difesa dall'avv. *////////////////////////////////////*, subentrata al **Banco di Sicilia S.p.a.**;

- la **Serit Sicilia S.p.a.**, in persona del procuratore speciale sig. *////////////////////////////////////* che la rappresenta e difende;

- il sig. *////////////////////////////////////*, rappresentato e difeso dall'avv. *////////////////////////////////////*.

Nel corso del procedimento sono stati già incaricati per la valutazione degli immobili pignorati due C.T.U., e precisamente:

1- Nell'udienza del 23.11.1998, il Giudice dell'esecuzione dott. P. Montoneri ha nominato C.T.U. *////////////////////////////////////* che, nella relazione datata 09.09.1999, ha stimato:

a) il valore dell'immobile sito in Rosolini, Via Alighieri n° 122 angolo Via San Francesco pari a:

Lire 68.800.000 locale al seminterrato

Lire 72.000.000 locale destinato ad attività commerciale ubicato al piano rialzato

Lire 84.600.000 appartamento al piano primo

Lire 43.900.000 appartamento al piano secondo

per un valore complessivo dell'immobile di Lire 269.300.000 (pari a € 139.081,84).

L'ing. *////////////////////////////////////* ha descritto finito in ogni sua parte anche la porzione di immobile sito al piano primo e secondo, affermando che "La pavimentazione è di ceramica, le pareti risultano ben intonacate e trattate con idropittura di tipo lavabile, il servizio igienico è rivestito con piastrelle di maiolica ceramica e provvisto di sanitari"

La **Perizia Giurata** con allegata documentazione fotografica prodotta per gli esegutati dall'arch. //, datata 03.04.2001 e depositata in Cancelleria il 27.11.2001, **mette in evidenza come il piano primo e secondo del suddetto immobile** sito in Via Alighieri n° 122 angolo Via San Francesco **sia, all'interno, allo "stato rustico"**.

b) il valore della nuda proprietà dell'immobile sito in Rosolini, Via Alighieri n° 120 angolo Via Rodi, comprendendo sia il sub 5 che il sub 6 della p.lla 1779 del fg. 45, pari a Lire 127.600.000 (pari a € 65.899,90), distinguendo in Lire 44.660.000 (pari a € 23.064,97) il valore dell'usufrutto e in Lire 83.000.000 (pari a € 42.865,92) la nuda proprietà.

2 - Nell'udienza del 15.02.2006, la dott.ssa Urso ha conferito l'incarico di C.T.U. all'ing. // il quale ha periziato l'immobile sito a Rosolini in Via Sant'Alessandra n° 90 (in Catasto al foglio 46, p.lla 1324, sub.1) stimandone il valore in Euro 22.704,00.

In data 20.10.2008 il Giudice dell'Esecuzione dott. Salvatore Leuzzi ha nominato quale **delegato alla vendita l'avv. //** che dall'esame del fascicolo e dalla visita dell'immobile pignorato sito a Rosolini in Via Dante Alighieri n° 122 angolo Via San Francesco, nella relazione datata 27.03.2012, ha rilevato:

- a) che sin dal 2001 i debitori esegutati hanno richiesto un supplemento di perizia sull'immobile sito a Rosolini in Via Alighieri n° 122 angolo Via San Francesco n° 41 ma nessuna perizia integrativa è stata depositata sul suddetto immobile;*
- b) che, dal sopralluogo effettuato, si è avuto modo di constatare le doglianze dei debitori come veritiere. Infatti, sia il piano primo che il vano sottotetto sono allo stato rustico, contrariamente a quanto indicato in perizia dall'ing. //;*
- c) che il sopraindicato immobile, in considerazione dello stato attuale dei luoghi e dei prezzi indicati in perizia oltre un decennio fa, non può essere venduto in separati lotti stante che, a seguito del sopralluogo del custode, è stato possibile verificare l'assenza dei muri separatori tra le singole unità immobiliari;*
- d) che, dall'esame della documentazione in atti, non è presente l'avviso ai comproprietari dell'immobile sito a Rosolini in Via S. Alessandria n° 90, fermo restando che lo stesso è stato venduto a terzi nel 1997, successivamente al pignoramento;*
- e) che dalla suddetta vendita la sig.ra // ha dichiarato di aver ricavato la somma di Lire 592.000 (pari ad Euro 305,74);*
- f) che dall'esame della documentazione ipocatastale dell'immobile sito in Rosolini, Via Alighieri 120 angolo Via Rodi, in N.C.E.U. al foglio 45, p.lla 1779 sub. 5, risulta pignorato in nuda proprietà;*
- g) che in data 29.08.2004 dalla visura catastale risulta un ricongiungimento di usufrutto;*
- h) che in data 20.07.2005 dalla visura catastale risulta un cambio di intestazione catastale a favore dei sigg. // a seguito di testamento di //, ex usufruttuaria;*
- i) che, considerata l'anomalia catastale, sarebbe utile aggiornare la situazione ipo-catastale dell'immobile;*
- l) che, all'atto del sopralluogo, è stato fatto visitare solo l'immobile sito a Rosolini, Via Alighieri n° 122 angolo Via San Francesco n° 41 e dello stesso non è stato dato il possesso al custode giudiziario avv. //;*
- m) che in data 20.12.2011 è stata presentata istanza ex art 624 bis c.p.c. dai debitori esegutati non ancora provveduta.*

1.2. Inizio operazioni peritali

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio Mercoledì 12 Marzo 2014 alle ore 15:00, dopo trasmissione di "Avviso di inizio delle operazioni peritali" alle parti tramite raccomandata A/R e fax, presso l'immobile sito in Rosolini, Via Alighieri n° 122 angolo Via San Francesco e sono proseguite in Via Alighieri n° 120 angolo Via Rodi. Nel corso del sopralluogo è stato stilato un verbale che si allega.

Il Giudice dell'Esecuzione ha consegnato al C.T.U. copia della documentazione ipocatastale dell'immobile esistente agli atti. Il sottoscritto C.T.U. si è poi recato:

- presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali per l'effettuazione di visure;
- presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per l'effettuazione di visure e ricerche;
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosolini per l'effettuazione di ricerche;
- presso l'Archivio Notarile di Siracusa per rilascio copia Atti;
- presso lo studio del dott. Filippo Morello, notaio in Ispica, per ritiro copia Atto di rinuncia eredità.

Operate tutte le indagini ritenute necessarie per la definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto della valutazione, il sottoscritto ritiene di potere esporre quanto appreso.

2. RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO

- 2.1 Quesito 1.a-c-d-2.a-b** *provveda all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini;*
- *provveda all'identificazione dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;*
 - *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
 - *provveda all'esatta indicazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, dei dati catastali;*
 - *fornisca una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti ...;*

IMMOBILE 1. Fabbricato sito in Rosolini, Via Alighieri n° 122 angolo Via San Francesco

Visto l'incarico ricevuto dal Giudice Istruttore, viste le considerazioni rilevate dal delegato alla vendita avv. // ed esaminati gli atti in Fascicolo si è ritenuto opportuno procedere ad **nuova Relazione di stima** dell'immobile allo scopo di:

- accertare lo stato di finitura di tutte le unità immobiliari ai vari piani dell'immobile;
- verificare la possibilità di vendita dell'immobile in separati lotti;
- aggiornare il valore di stima dell'immobile.

L'immobile in oggetto, di proprietà dei coniugi //, è un fabbricato a schiera sito a Rosolini in Via Dante Alighieri n° 122 angolo Via San Francesco n° 41, composto da 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato, riportato nel N.C.E.U. al **foglio 44, particella 8500:**

- **sub. 2**, categoria C/2, classe 2, consistenza 59 mq, rendita € 191,97, piano seminterrato
- **sub. 3**, categoria C/1, classe 3, consistenza 38 mq, rendita € 832,12, piano terra
- **sub. 4**, categoria in corso di definizione, piano 1-2

L'immobile, confinante a Nord-Ovest con Via Dante Alighieri, ad Nord-Est con Via San Francesco, a Sud-Est con proprietà // o loro aventi causa e a Sud-Ovest con proprietà //, è stato realizzato con le seguenti Concessioni/Autorizzazioni Edilizie rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rosolini:

- **n° 57/92 del 01.04.1992** per "ristrutturazione e parziale demolizione dei fabbricati esistenti";

- n° 93/96 del 06.05.1997 per il "progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 e della L. R. 37/85 e cambio di destinazione d'uso (da abitazione a studi medici) al piano rialzato";
- n° 48/97 del 27.05.1997 per cambio di destinazione d'uso da studi medici ad attività commerciale.

Il piano seminterrato, riportato nel N.C.E.U. al foglio 44, particella 8500, sub. 2, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 59 mq, rendita € 191,97, è adibito a **locale di deposito**, si sviluppa per circa 60,00 mq ed è finito in ogni sua parte con pavimenti in piastrelle di ceramica, intonaco di tipo civile, impianti, infissi interni ed esterni.

Tramite una rampa carrabile, da Via Alighieri, si accede ad un ampio vano deposito con adiacenti il vano scala di collegamento con i vari piani del fabbricato ed un vano stretto e lungo adibito a lavanderia e deposito che si sviluppa fino a sotto la rampa carrabile di accesso.

Il piano rialzato, riportato nel N.C.E.U. al foglio 44, particella 8500 sub. 3, piano T, categoria C/1, classe 3, consistenza 38 mq, rendita € 832,12, adibito a **negozio**, è composto da due vani e bagno oltre il vano scala. Il piano è finito in ogni sua parte con pavimenti in piastrelle di ceramica, intonaco di tipo civile, controsoffitto, impianti, infissi interni ed esterni.

Il piano primo e il piano secondo, riportati nel N.C.E.U. al foglio 44, particella 8500 sub. 4, categoria in corso di definizione (*in progetto destinati a civile abitazione*), piano 1-2 sono allo "stato rustico", sono forniti di infissi esterni, di tramezzature in mattoni forati ma privi di opere di finiture e di impianti.

Il piano primo è costituito da un ingresso-corridoio che disimpegna il bagno, una camera, la cucina con balcone su Via San Francesco ed il soggiorno-pranzo con balcone su Via Alighieri.

Il piano secondo è costituito da un ampio vano mansardato dal quale si accede al terrazzo di esclusiva pertinenza.

L'immobile ha una superficie utile "ultimata" di 110,00 mq, una superficie utile allo "stato rustico" di 125,00 mq, un'altezza media interna pari a 2,40 m a piano seminterrato e 2,85 m a piano rialzato e 2,80 a piano primo; la struttura portante è in conglomerato cementizio armato e i solai sono in latero-cemento.

La zona dove è sito l'immobile è semicentrale, in prossimità del centro storico di Rosolini, in una zona residenziale oggetto di numerosi interventi di ristrutturazioni e ricostruzioni, con contesto sociale "medio-alto" e buon interesse commerciale.

IMMOBILE 2. Fabbricato sito in Rosolini, Via Sant'Alessandra n° 90

L'immobile, un negozio "che si sviluppa su una superficie lorda di circa mq 41,28 costituito prevalentemente da un unico ambiente con un piccolo bagno" sito a Rosolini in Via Sant'Alessandra n° 90 (in Catasto al foglio 46, p.lla 1324, sub.1, categoria C/1, classe 3, consistenza mq 24, superficie catastale mq 31,00, Rendita catastale € 525,55, piano terra), è stato periziato dall'ing. // che nella relazione di C.T.U., datata 07.08.2006 e corredata di rilievo metrico e fotografico, ne ha stimato il valore in **Euro 22.704,00**.

Il sottoscritto C.T.U. non ritiene necessario aggiornare la stima dell'immobile e si limita a precisare ed osservare quanto segue:

- la quota di proprietà della sig.ra // consiste in 3/162 (ovvero 1/54);
- l'immobile è stato acquistato dai coniugi // (nato a //) e // (nata a //) con Atto di Compravendita rogato dal dott. L. Savarino, notaio in Pachino, in data 04.08.1997, repertorio n° 13699 per Lire 32.020.000 (pari ad € 16.536,95);

- la signora // ha dichiarato di aver ricavato la somma di Lire 592.000 (pari ad Euro 305,74) dalla vendita del suddetto immobile (Lire 32.020.000/54 = Lire 592.962);
- l'Atto di Compravendita (datato 04.08.1997) è successivo al pignoramento immobiliare, datato 19.10.1996 e trascritto il 26.10.1996 ai n. 13040/16075.
- Nell'Atto di Compravendita "I venditori, ciascuno per la quota di propria competenza, garantiscono la piena proprietà e disponibilità dell'immobile compravenduto, assicurano che sullo stesso non grava alcun peso, vincolo, ipoteca o gravame comunque pregiudizievole, si prestano alla garanzia per il caso di evizione o molestie e rinunziano a qualsiasi ipoteca legale eventualmente loro competente"

IMMOBILE 3. Fabbricato sito in Rosolini, Via Dante Alighieri n° 120 angolo Via Rodi

Visto l'incarico ricevuto dal Giudice Istruttore, viste le considerazioni rilevate dal delegato alla vendita avv. // ed esaminati gli atti in Fascicolo si è ritenuto opportuno procedere ad **nuova Relazione di stima** dell'immobile allo scopo di:

- chiarire la situazione ipo-catastale dell'immobile;
- accertare lo stato dei fatti dell'immobile;
- aggiornare il valore di stima dell'immobile.

Situazione ipo-catastale dell'immobile.

La porzione del fabbricato sito in Rosolini, Via Alighieri n° 120 angolo Via Rodi oggetto di perizia è identificata catastalmente nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 19.10.1996 al fg 45, p.lla 1779, sub. 5.

Catastalmente il sub. 5 della p.lla 1779 è accorpato al sub. 6 della stessa particella, infatti:

- nella visura storica la situazione dell'immobile alla data del pignoramento risulta: **foglio 45, p.lla 1779, sub 5-6**, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita € 766,94, Piano 1-2 intestato a // per il diritto di usufrutto e // per il diritto di proprietà;
- il sub. 5 ed il sub. 6 della p.lla 1779 sono riportati nella **stessa planimetria catastale, la consistenza (9 vani) e la rendita (Euro 766,94) sono riferiti ad entrambi i due subalterni.**

OGGI l'immobile in oggetto è riportato nel N.C.E.U. del comune di Rosolini al **foglio 44, particella 3600, sub 5** e catastalmente è **accorpato al sub 9** (ex sub. 6 della p.lla 1779).

La situazione dell'unità immobiliare risulta:

foglio 44, p.lla 3600, sub 5-9, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita € 766,94, Piano 1-2 intestato a: - //, nato a // Propr 1/3 (figlio sig. //)
 - //, nato // Propr 1/3 (figlio sig. //)
 - //, nato a // Propr 1/3 (figlio sig. //)

Tale identificazione catastale deriva dalla *variazione identificativi per allineamento mappe* del 18.12.2008 n° 17257.1/2008 in atti dal 18.12.2008 (protocollo n° SR0265082) costituita dalla soppressione della particella fg. 45, p.lla 1179 sub 5 per allineamento mappe.

Cronistoria degli intestati della p.lla 3600, sub 5, fg 44 di Rosolini (ex fg. 45, p.lla 1779 sub. 5):

Situazione degli intestati dal 20.07.2005 (Presentazione dichiarazione di successione di //)

- intestato a //, nato a // Propr 1/3 (figlio sig. //)
- intestato a //, nato a // Propr 1/3 (figlio sig. //)
- intestato a //, nato a // Propr 1/3 (figlio sig. //)

Per rettifica di intestazione all'attualità del 20.07.2005 n° 306.2/2006 in atti dal 13.01.2006 (protocollo n° SR0002896). Registrazione: UU sede di Noto, volume 279 n° 188 del 20.07.2005
Testamento di //

Situazione degli intestati dal 29.08.2004 (morte //, madre sig. //)

- intestato a //, nato a //: proprietà per 1/1

Per ricongiungimento di usufrutto del 29.08.2004 n° 10820.1/2004 in atti dal 06.12.2004 (protocollo n° SR0108384)

Situazione degli intestati dal 11.05.1993 (Registrazione testamento di //, padre sig. //)

- intestato a //, nata a // usufrutto per 1/1

- intestato a //, nato a // proprietà per 1/1

Per Atto pubblico del 11.05.1993. Voltura n° 6665.1/1993 in atti dal 20.11.2000 (protocollo n° 115133). Repertorio n° 112278, Rogante notaio La Ciura Luca, con sede a Rosolini. Registrazione: **Verbale pubblicazione testamento**

Situazione degli intestati dal 30.12.1992 (morte di //, marito di // e padre sig. //)

- intestato a //, nata a // usufrutto per 1/1

- intestato a //, nato a // proprietà per 1/1

- intestato a //, nato a // proprietà per 1/1 (fratello sig. //)

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 30.12.1992 Voltura n° 2327.1/1994 in atti dal 09.11.2001 (protocollo n° 153983). Repertorio n° 112278 Rogante notaio La Ciura Luca, con sede a Rosolini. Registrazione UR sede di Noto Volume 213 n° 549 del 24.05.1993. **Successione**

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (30.06.1987)

- intestato a //, nata a // **proprietà per i sub 2-4-6**

- intestato a //, nato a // **proprietà per i sub 1-3-5**

Quanto espresso viene ribadito nella **Relazione notarile preliminare**, datata 25.07.2005, del **dott. Filippo MORELLO**, notaio in Ispica, il quale **certifica** che:

- l'appartamento per civile abitazione sito in **Rosolini nella Via Rodi, censito al foglio 45, p.lla 1776 sub. 6 - oggi fg. 45, p.lla 3600, sub.9** (accorpato catastalmente al sub 5 che è oggetto del pignoramento) è di piena ed esclusiva proprietà di // (//), //, // (//), tutti residenti in //, ai quali è pervenuto per successione di // (madre di //, nata a //), la cui successione è regolata dal Testamento pubblico ricevuto dal notaio Luca La Ciura di Rosolini in data 24.04.1991, n° 819 del repertorio Atti di ultima volontà, passato agli Atti fra vivi con Verbale del Conservatore dell'Archivio Notarile di Siracusa in data 18.05.2005, rep. n° 4097 registrato a Siracusa il 24.05.2005 al n° 1556, in rappresentazione di //, nato a // ed ivi residente in //, che ha rinunciato al legato in di lui a favore disposto con detto testamento in forza dell'Atto di rinuncia a legato ai rogiti del notaio Filippo Morello in data 09.05.2005, rep. n° 29783.

- La dichiarazione di successione della de cuius // è stata presentata all'Agenzia delle Entrate di Noto il 20.07.2005 n° 188 vol. 279.

Il **dott. FILIPPO MORELLO**, notaio in Ispica, inoltre, **OSSERVA e precisa** che:

- l'appartamento identificato catastalmente con il sub. 6 della particella 1779 era di piena ed esclusiva proprietà della de cuius // (per come risulta dai titoli di provenienza precedenti), non ha mai fatto parte della comunione legale o ordinaria vigente con il coniuge (//) prima di lui deceduto, e non ha mai fatto parte della successione di quest'ultimo.

- L'erronea indicazione dei beni di // contenuta nell'Atto del Conservatore dell'Archivio Notarile di Siracusa di passaggio agli Atti fra vivi del testamento pubblico,

dipende dal fatto che, catastalmente, il sub 6 del mappale 1779 è accorpato al sub 5, e pertanto LA SITUAZIONE CATASTALE NON RISPECCHIA QUELLA DELLA EFFETTIVA PROPRIETA', e dal fatto che tale accorpamento è stato riprodotto, pure erroneamente, nella precedente dichiarazione di successione di //, coniuge della de cuius //, deceduto il //, il quale non aveva in realtà alcun diritto di proprietà su detto subalterno catastale 6.

Da rilevare è l'inconsueta individuazione dei subalterni nell'accatastamento della particella 1779 (oggi 3600) che non coincide con dei vani definiti e disimpegnati, ma è "virtuale", dividendo addirittura dei vani in porzioni con sub diversi: è il caso del soggiorno del piano primo che per circa 20 mq fa parte del sub 5 e per i restanti 4,5 mq fa parte del sub 6.

Si può ipotizzare che questa insolita individuazione dei subalterni derivi dal fatto che l'immobile è stato realizzato, nel 1973, con **ristrutturazione di due distinti fabbricati identificati con due diverse particelle, una di proprietà di // (padre sig. //) ed una di proprietà di // (madre sig. //)**. Ultimati i lavori di costruzione i proprietari hanno voluto mantenere la distinta proprietà per le due porzioni di fabbricato ed hanno dichiarato catastalmente distinte le due porzioni con due distinti subalterni.

Da tutto ciò si può dedurre che:

- **la porzione di immobile identificato con il sub 5**, originariamente di proprietà di // è stato ereditato dal figlio // e quindi **è oggetto di pignoramento**;
- **la porzione di immobile identificato con il sub 6**, originariamente di proprietà di // **non è oggetto di pignoramento** ed è di proprietà dei figli del pignorato // (//).

Per la definizione dell'esatta consistenza dei beni di esclusiva proprietà di // si fa, inoltre, riferimento al **Verbale di Pubblicazione di testamento Pubblico** dell'11.05.1993, nel quale viene riportato:

"2 - Lego a mia moglie //, nata a // l'usufrutto vitalizio dell'intero mio patrimonio, dovunque posto e comunque composto

"3 - Sono proprietario, in uno a mia moglie e **in parti diseguali**, di una casa palazzata, posta in Rosolini, Via Alighieri n° 120 angolo Via Rodi n° 91, composta da un seminterrato, da un piano rialzato, da un piano primo, con sovrastanti copriscala, casotto e terrazza, provenienti dalla demolizione e ricostruzione del vecchio pianterreno esistente"

"4 - Lego a mio figlio //, nato a // l'intera mia quota del seminterrato e del piano rialzato della suddescritta casa palazzata, posta in Rosolini, Via Alighieri n° 120 angolo Via Rodi n° 91"

"5 - Lego a mio figlio //, nato a //, l'intera mia quota del primo piano e dei sovrastanti copriscala, casotto e terrazza della ripetuta casa palazzata, posta in Rosolini, Via Alighieri n° 120 angolo Via Rodi n° 91"

"7 - Lego in parti uguali ai miei figli // la mia quota dell'ingresso vano scala di Via Alighieri n° 120, della cisterna scavata sotto il seminterrato e della scala ma per quest'ultima fino all'altezza del piano rialzato per mio figlio // e per la restante porzione esclusivamente per mio figlio //"

Stato dei fatti dell'immobile

La porzione di immobile oggetto di stima è posto al piano primo e secondo del fabbricato a schiera sito a Rosolini, in Via Dante Alighieri n° 120 angolo Via Rodi, fabbricato composto da 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato, riportato nel N.C.E.U. al **foglio 44, particella 3600** (ex foglio 45, p.lla 1779).

Nel N.C.E.U. del comune di Rosolini la porzione d'immobile identificata col sub. 5 della p.lla 3600 - foglio 44, è accorpata con il sub. 9, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita € 766,94, Piano 1-2.

Confina a Nord-Ovest con Via Alighieri, ad Sud-Ovest con sub. 9 della stessa particella, a Sud-Est con proprietà // o suoi aventi causa, a Nord-Est con proprietà //.

L'immobile è stato costruito con **Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili n° 37 del 2 Febbraio 1973** rilasciata dal Comune di Rosolini per la "Ristrutturazione di una casa di civile abitazione" sita in Via Alighieri - Rodi ai coniugi //.

Il Comune di Rosolini ha rilasciato la **Concessione edilizia in Sanatoria n° 11/2006** del 31 Gennaio 2006 a favore di // per l'edificio parzialmente abusivo, destinato a civile abitazione, ubicato in Via D. Alighieri n° 120 insistente su un lotto della superficie di mq 101,71 e composto da un piano seminterrato e un piano rialzato o terra di proprietà di altra Ditta costruito con regolare autorizzazione rilasciata dal Sindaco in data 02.02.1973; un piano primo destinato a civile abitazione; un piano secondo destinato parte a terrazza, parte a locale tecnico e parte a civile abitazione. La copertura è a tetto. L'opera è censita in catasto al foglio n° 45, particella n° 1779. Le opere oggetto del condono riguardano il piano primo e secondo così come sopra descritti. Le superfici ammesse al condono sono: Su mq 76,07; Snr mq 75,05; Volume mc 480,00.

La porzione di immobile oggetto di stima è costituita da:

- ingresso posto a piano terra su Via Dante Alighieri n° 120;
- porzione vano scala (mq 12,40) dal piano primo al piano secondo, con copriscala;
- porzione del soggiorno posto a piano primo, dell'estensione di mq 20, con altezza utile interna di m 3,05 con corrispondente quota del balcone su Via Alighieri;
- porzione piano secondo costituito da vano adibito a soggiorno dell'estensione di mq 22,50 con altezza utile interna massima pari a m 2,60 e minima pari a 1,55 m.

La struttura portante è in conglomerato cementizio armato; la copertura è costituita da tetto a falda.

La zona dove è sito l'immobile è semicentrale, in prossimità del centro storico di Rosolini, in una zona residenziale oggetto di numerosi interventi di ristrutturazioni e ricostruzioni, con contesto sociale "medio-alto" e buon interesse commerciale.

2.2 Quesito 1.b- 2.e *verifichi la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

- provveda all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico

IMMOBILE 1. Fabbricato sito in Rosolini, Via Alighieri n° 122 angolo Via San Francesco

- Il Comune di Rosolini, Ufficio Tecnico Comunale, ha rilasciato le seguenti **Autorizzazioni/Concessioni Edilizie** per il fabbricato sito a Rosolini in Via Alighieri n° 122 angolo Via San Francesco:

- **Concessione Edilizia n° 57/92 del 01.04.1992** per "Ristrutturazione con parziale demolizione di una casa ad uso di civile abitazione posta in Via Alighieri angolo Via San Francesco" intestata ai coniugi //;

- **Concessione Edilizia n° 93/96 del 06.05.1997**, progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 per "cambio di destinazione d'uso (da abitazione a studi medici) al piano rialzato di un fabbricato per civile abitazione sito tra le Vie San Francesco e Alighieri " intestata ai coniugi //;

- **Autorizzazione Edilizia n° 48/97 del 27.05.1997** per " *Il cambio di destinazione d'uso, da studio medico professionale ad attività commerciale, al piano rialzato*" intestata ai coniugi //////////
////////////////////////////////////.

- Per il fabbricato suddetto sito in Via Alighieri n° 122 angolo Via San Francesco a Rosolini è stato rilasciato il **Permesso di abitabilità relativo al piano rialzato** in data 09.06.1997.

La planimetria catastale del piano rialzato, censito al **foglio 44, particella 8500, sub. 2** presenta delle difformità rispetto allo stato di fatto: infatti la suddivisione in due diversi vani/ negozio non è presente.

IMMOBILE 3. Fabbricato sito in Rosolini, Via Dante Alighieri n° 120 angolo Via Rodi

- Il Comune di Rosolini ha rilasciato le seguenti **Autorizzazioni/Concessioni Edilizie** per il fabbricato sito a Rosolini in Via Alighieri n° 120 angolo via Rodi:

- **Nulla Osta per esecuzione dei Lavori Edili n° 37 del 02.02.1973** per la "*Ristrutturazione di una casa di civile abitazione sita in Via Alighieri-Rodi*" rilasciato ai coniugi //////////
////////////////////////////////////;

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 11/2006 del 31.01.2006** per la realizzazione del piano primo e secondo a favore di ////////// per l'edificio parzialmente abusivo, destinato a civile abitazione, ubicato in Via D. Alighieri n° 120 insistente su un lotto della superficie di mq 101,71 e composto da un piano seminterrato e un piano rialzato o terra di proprietà di altra Ditta costruito con regolare autorizzazione rilasciata dal Sindaco in data 02.02.1973; un piano primo destinato a civile abitazione; un piano secondo destinato parte a terrazza, parte a locale tecnico e parte a civile abitazione. La copertura è a tetto. L'opera è censita in catasto al foglio n° 45, particella n° 1779. Le opere oggetto del condono riguardano il piano primo e secondo così come sopra descritti. Le superfici ammesse al condono sono: Su mq 76,07; Snr mq 75,05; Volume mc 480,00.

- Per il fabbricato suddetto sito in Via Alighieri n° 120 angolo Via Rodi a Rosolini **non** risulta agli Atti richiesta di **abitabilità**.

Nel vigente P.R.G. del Comune di Rosolini, approvato con approvato con D. A. n.435/D.R.U. del 21.09.1998, l'area in oggetto di Via Alighieri tra la Via Rodi e la Via San Francesco ricade in zona omogenea "**B**" di **Completamento**, normata dall'art. 21 e seguenti delle norme Tecniche di Attuazione di seguito riportati:

Art. 21 - Classificazione delle zone "B"

1. - Classificazione e destinazione d'uso

Le zone classificate B ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 delimitate nelle tavole del P.R.G. sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentino valori storico - ambientali da salvaguardare, nella esigenza di una radicale trasformazione statico - igienica. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
 - b) servizi sociali di proprietà pubblica;
 - c) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;
 - d) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
 - nonché, limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G., in caso di restauro, di ricostruzione o trasformazione:
 - e) attrezzature a carattere religioso;
 - f) ristoranti, bar, locali di divertimento;
 - g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
 - h) commercio al dettaglio;
 - i) teatri e cinematografi;
 - l) uffici pubblici e privati, studi professionali
 - m) alberghi e pensioni;
 - n) garages di uso pubblico.
2. - Nelle zone B gli interventi edilizi devono riservare a garages la superficie di 1 mq ogni 10 mc di volume destinato all'abitazione.
3. - Suddivisione delle zone B

Le zone B sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- Zone "B1", immediatamente adiacenti al centro storico e a morfologia compatta, rappresentano la parte di prima espansione della città a partire dagli anni '40, e risultano completamente edificate ed urbanizzate;
- Zone "B2", comprendono le aree ricadenti nei Piani Particolareggiati di Recupero redatti ai sensi della L.R. n. 37/85;
- Zone "B3", comprendono le aree di recente edificazione ed in via di completamento, interessate da costruzioni abusive e non comprese nelle zone B2;
- Zone "B4", comprendono le aree da assoggettare a recupero edilizio ed urbanistico.

Art. 22 - Zone "B1"

1. Le zone B1 comprendono le aree completamente edificate ed urbanizzate.
2. - Con concessione edilizia singola sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione nei limiti della volumetria preesistente documentata da rilievi fotografici parametrati, nonché di nuove costruzioni sugli allineamenti stradali preesistenti.
3. - La densità edilizia fondiaria massima è di 5,00 mc/mq.
4. - I lotti interclusi possono essere utilizzati a scopo residenziale con i seguenti indici:
 - a) per i lotti aventi una superficie non superiore a 120 mq la densità fondiaria massima è di 9,00 mc/mq;
 - b) per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a 120 mq e non superiore a 200 la densità fondiaria massima è di 7,00 mc/mq e comunque il volume massimo consentito è di 1000 mc;
 - c) singole licenze per lotti interclusi con superficie inferiore a mq 1000.
5. - E' previsto il mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti, o edifici a schiera o edifici isolati.
6. - Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti: m. 10,00, con esclusione del caso in cui fra le due pareti in oggetto si trova uno spazio pubblico (strada);
7. - Distanza minima dai confini: o in aderenza, ovvero, in caso di distacco, non inferiore a m. 10,00 fra le costruzioni.
8. - Altezza massima assoluta: una volta e mezza la strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m. 11,00.
9. - Piani fuori terra: massimo tre.

Art. 23 - Zone "B2"

1. - Le zone B2 riguardano le aree comprese nei Piani Particolareggiati di Recupero redatti ai sensi della L.R. n. 37/85 e destinate prevalentemente alla residenza.
2. - I parametri urbanistici, le densità fondiarie, le tipologie edilizie e le altre modalità esecutive sono quelle riportate nella normativa a corredo dei suddetti P.P.R., con le seguenti limitazioni della densità edilizia fondiaria per gli agglomerati B2-4, B2-6, B2-8, B2-9 e B2-12:
 - lotti con tipologia B: 4,00 mc/mq
 - lotti con tipologia B1: 2,5 mc/mq

Art. 24 - Zone "B3"

1. Le zone B3 comprendono le aree di completamento del tessuto urbanistico, parzialmente edificate abusivamente, non ricadenti negli agglomerati di recupero individuati di cui al precedente articolo 23.
2. - Come zone B3 sono individuate le seguenti aree, da assoggettare a piani particolareggiati attuativi, alcuni dei quali facenti parte delle Prescrizioni Esecutive di cui all'2 della L.R. n. 71/1978, con i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
 - a) Zona b3-1, "Via Eloro", da sottoporre a

2.3 Quesito 2.c *accerti lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione*

IMMOBILE 1. Fabbricato sito in Rosolini, Via Alighieri n° 122 angolo Via San Francesco

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato come deposito di mobili e materiale vario.

IMMOBILE 3. Fabbricato sito in Rosolini, Via Dante Alighieri n° 120 angolo Via Rodi

Alla data del sopralluogo i sig.ri *////////////////////////////////////* riferivano che l'appartamento posto al piano primo risultava occupato dai propri figli ed il piano secondo era occupato dagli stessi eseguiti sig.ri *////////////////////////////////////*.

2.4 Quesito 2.d *verifichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando in questi ultimi, i costi a ciò necessari;*

- Si riportano qui di seguito le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, gravanti sugli immobili, a carico dei sigg.ri *////////////////////////////////////*:

- ISCRIZIONE n° 11770/1383 del 29.07.1993:

Ipoteca volontaria nascente da **Concessione a garanzia di mutuo** rogato dalla dott. Ettore Maltese, notaio in Ispica, del 21.07.1993 a favore della Cassa Rurale ed Artigianale di Pachino, Società Cooperativa per Azioni a r. ill. con sede legale in Pachino (SR), Via Unità n° 5-7 (C.F.: 00078210895) contro *////////////////////////////////////* (per la quota di 1/2 piena proprietà), nato a *////////////////////////////////////* *////////////////////////////////////* (C.F.: *////////////////////////////////////*) e *////////////////////////////////////* (per la quota di 1/2

piena proprietà), nata a // (C.F.: //); Mutuo Lire 110.000.000, durata 5 anni, ipoteca Lire 160.000.000 sopra:

- Immobile sito a Rosolini, Via Alighieri n° 129, P. T, cat. A/5, nel N.C.E.U. al fg 45, p.lla 494;
- Immobile sito a Rosolini, Via S. Francesco n° 41, P T, cat A/6, nel N.C.E.U. fg 45, p.lla 496, sub. 2.

Nota: l'immobile offerto in garanzia è attualmente allo stato rustico ed in corso di costruzione ed è composto da garage al piano seminterrato, di piano rialzato, di primo piano e di mansarda destinati ad abitazione.

- TRASCRIZIONE n° 16075/13040 del 26.10.1996:

nascente da **Verbale di Pignoramento immobili** emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa il 19.10.1996 a favore di Banco Ambrosiano Veneto Vicenza S.p.a. con sede legale a Vicenza, C.F. 10810700152 (richiedente Avv. Alfonso Giardina) contro // (per 1/2 piena proprietà immobili 1.1 e 1.2 e nuda proprietà immobile 2.1), nato a // (C.F.: //) e // (per 1/2 piena proprietà immobili 1.1 e 1.2 e 1/54 proprietà immobile 3.1), nata a // (C.F.: //) su:

1.1 - Piena proprietà immobile sito in Rosolini, Via Alighieri n° 129, piano T, cat A/5, nel N.C.E.U. al foglio 45, particella 494;

1.2 - Piena proprietà immobile sito in Rosolini, Via S. Francesco n° 41, piano T, cat. A/6, nel N.C.E.U. al foglio 45, particella 496, sub. 2.

2.1 - Nuda proprietà immobile sito in Rosolini, Via Alighieri n° 120 angolo Via Rodi, piano 1, cat. A, nel N.C.E.U. al foglio 45, particella 1779, sub. 5.

3.1- 1/54 proprietà immobile sito in Rosolini, Via S. Alessandra n° 90, piano T, cat. A/4, nel N.C.E.U. al foglio 46, particella 1324, sub. 1.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

IMMOBILE 1. Fabbricato sito in Rosolini, Via Alighieri n° 122 angolo Via San Francesco

- Il fabbricato in oggetto è stato realizzato su demolizione e ricostruzione della casa posta a Rosolini in Via Alighieri n° 122 (già 129) e Via S. Francesco n° 41, in Catasto al foglio 45, p.lla 494 (Via Alighieri n° 129, P. T., categ. A/5, cl 3, vani 1, R. C. lire 110) e foglio 45, p.lla 496 sub. 2 (Via S. Francesco n° 41, P. T., categ. A/6, cl. 3, vani 1,5, R. C. Lire 127), pervenuta ai coniugi // in forza dell'Atto di Vendita rogato dal notaio **dott. Filippo Di Liberto** in data **23.03.1981** contro i coniugi // e //, trascritto a Siracusa in data 11.04.1981 ai numeri 6424/5478.

- Ai suddetti coniugi // l'immobile era pervenuto in forza dell'Atto rogato dal notaio dott. Luca La Ciura, notaio in Rosolini, in data 11.08.1972.

IMMOBILE 3. Fabbricato sito in Rosolini, Via Dante Alighieri n° 120 angolo Via Rodi

L'immobile in oggetto, riportato nel N.C.E.U. del comune di Rosolini al **foglio 44, particella 3600, sub 5** (ex p.lla 1779 sub 5) è di proprietà di // in forza alla **Testamento Pubblico** di // (nato a // e deceduto in //) del 24.04.1991, repertorio n° 818 del **dott. Luca La Ciura**, notaio in Rosolini e della **Richiesta di Registrazione di Testamento Pubblico**, dell'**11.05.1993**, repertorio n° 112278, raccolta n° 20359 dello stesso notaio **dott. Luca La Ciura**.

- Il fabbricato in oggetto è stato realizzato dai coniugi // (nato // il //) e // (nata a //) su **Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili n° 37 del 2 Febbraio 1973** rilasciata dal Sindaco del Comune di Rosolini per la

"Ristrutturazione di una casa di civile abitazione" sita in Via Alighieri - Rodi.

Ai coniugi // la casa posta a Rosolini in Via Alighieri n° 120 e Via Rodi n° 41 è loro pervenuta:

- in forza della **Divisione** (dell'eredità dei genitori //) rogato dal notaio **dott. Maria Cultrera**, datata 19 Dicembre 1944, con la quale // (minore emancipata assistita dal marito // ed autorizzata all'Atto con provvedimento del R. Tribunale di Siracusa del 6 Dicembre 1944) eredita un corpo di case sito in Rosolini fra la Via Alighieri e Rodi, distinto con i numeri 125, 25 e 23, costituito da cinque vani a pianterreno, un sottotetto, un terrazzo con annesso suolo edificabile di mq 20,67, confinante con dette vie, con casa di //, con case di // e con case di //, in Catasto all'art. 9116 bis;

- in forza dell'**Atto di Compravendita** rogato dal notaio **dott. Maria Cultrera**, in data 30 Marzo 1949 (Trascritto il 15.04.1949 al n° 6493 reg. d'ord. Vol 1710 e al n° 6110 Reg Part) con il quale la sig.ra //, nata a // vende al sig. // "un piccolo vano terrano" adibito a stalla sito a Rosolini in Via Alighieri n° 127 (oggi n° 120) confinante con casa della moglie del compratore, //, con casa di // //, con casa di // e con la detta Via Alighieri, non catastato perché di nuova costruzione.

2.5 Quesito 2.f-g fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; e indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ...
- elenchi eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

IMMOBILE 1. Fabbricato sito in Rosolini, Via Alighieri n° 122 angolo Via San Francesco

Descrizione analitica dell'immobile

L'immobile in oggetto, di proprietà dei coniugi //, è un fabbricato a schiera adibito a locale di deposito a piano seminterrato, ad attività commerciale al piano rialzato e civile abitazione al piano primo e secondo ancora da ultimare, sito a Rosolini in Via Dante Alighieri n° 122 angolo Via San Francesco n° 41, riportato nel N.C.E.U. al **foglio 44, particella 8500:**

- **sub. 2**, categoria C/2, classe 2, consistenza 59 mq, rendita € 191,97, piano seminterrato
- **sub. 3**, categoria C/1, classe 3, consistenza 38 mq, rendita € 832,12, piano terra
- **sub. 4**, categoria in corso di definizione, piano 1-2

Intestati a: //, nato a // proprietà per 1/2
//, nata a // proprietà per 1/2

L'immobile, confinante a Nord-Ovest con Via Dante Alighieri, ad Nord-Est con Via San Francesco, a Sud-Est con proprietà // o loro aventi causa e a Sud-Ovest con proprietà //, è stato realizzato con le seguenti Concessioni Edilizie rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rosolini:

- **n° 57/92 del 01.04.1992** per "ristrutturazione e parziale demolizione dei fabbricati esistenti";
- **n° 93/96 del 06.05.1997** per il "progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 e della L. R. 37/85 e cambio di destinazione d'uso (da abitazione a studi medici) al piano rialzato";
- **n° 48/97 del 27.05.1997** per cambio di destinazione d'uso da studi medici ad attività commerciale;

Il piano seminterrato, riportato nel N.C.E.U. al foglio 44, particella 8500, sub. 2, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 59 mq, rendita € 191,97, è adibito a **locale di deposito**, si

sviluppa per circa 60,00 mq con altezza pari a m 2,40 ed è finito in ogni sua parte con pavimenti in piastrelle di ceramica, intonaco di tipo civile, impianti, infissi interni ed esterni. Tramite una rampa carrabile da Via Alighieri si accede ad un ampio vano deposito con adiacenti il vano scala di collegamento con i vari piani del fabbricato ed un vano stretto e lungo adibito a lavanderia (completa di pilozza, vaso e doccia) e deposito che si sviluppa, su due livelli, fino a sotto la rampa di accesso.

Il piano rialzato, riportato nel N.C.E.U. al foglio 44, particella 8500 sub. 3, piano T, categoria C/1, classe 3, consistenza 38 mq, rendita € 832,12, è adibito a negozio.

Da Via Alighieri, tramite una piccola rampa di scala si arriva ad un vano/negozio di circa 30 mq dal quale si accede ad un vano negozio/ufficio di circa 8 mq con ampie finestre e ad un piccolo corridoio che disimpegna il vano negozio dal bagno e dal vano scala. L'altezza utile interna è pari a m 2,85.

Il piano è finito in ogni sua parte con pavimenti in piastrelle di ceramica, intonaco di tipo civile, controsoffitto, impianti, infissi interni ed esterni.

Il piano primo e il piano secondo, riportati nel N.C.E.U. al foglio 44, particella 8500 sub. 4, categoria in corso di definizione, piano 1-2 sono allo "stato rustico", sono forniti di infissi esterni, di tramezzature in mattoni forati ma privi di opere di finiture e di impianti.

Il piano primo è costituito da un ingresso-corridoio che disimpegna il bagno cieco di circa 6 mq, una camera di 13,40 mq, la cucina abitabile (12,50 mq) con balcone su Via San Francesco ed il soggiorno-pranzo di circa 20 mq con balcone su Via Alighieri. L'altezza utile interna è pari a m 2,80.

Il piano secondo è costituito da un ampio vano mansardato di quasi 44 mq dal quale si accede al terrazzo di esclusiva pertinenza di 31,30 mq. L'altezza utile interna massima è pari a m 2,60, quella minima è 0,50 m.

Il vano scala ha solo le pareti dal piano seminterrato al piano terra rialzato rifinite con intonaco civile; le altre pareti, dal piano terra al piano secondo sono prive di intonaco, tutte le pedate e alzate sono prive di rivestimento e non è presente la ringhiera.

I prospetti esterni, su Via Dante Alighieri e su Via San Francesco, sono finiti con intonaco tradizionale per esterno e tonachina colorata, rivestimento in pietra della scala esterna, dello zoccolo, di stipiti e mostrine di porte e finestre.

L'appartamento ha una superficie utile di 235,00 mq (di cui 110,00 mq ultimati in ogni sua parte e 125,00 mq allo "stato rustico"), oltre 53,70 mq di superficie non residenziale (balconi, terrazza e rampa). L'altezza utile interna è pari a 2,40 m a piano seminterrato e 2,85 m a piano rialzato e 2,80 a piano primo.

La struttura portante è in conglomerato cementizio armato, i solai sono in latero-cemento, la copertura, a falde, è costituita da solaio in latero-cemento, le murature perimetrali sono dello spessore di cm 30, le tramezzature interne sono in mattoni forati dello spessore di 8 cm rivestite da strato di intonaco.

La pavimentazione, a piano seminterrato e rialzato, è in piastrelle di ceramica nelle tonalità del rosso e blu "effetto cotto" di diversi formati e combinazioni (30 x 30 cm, 10 x 30 cm e 10 x 10 cm). Il bagno, suddiviso in antibagno con lavabo e bagno con tazza e doccia, è cieco ma provvisto di areazione forzata ed è rivestito con piastrelle in ceramica nelle tonalità del rosso e blu "effetto

cotto" delle dimensioni 10 x 10 cm con greca decorata di finitura.

Gli infissi interni (presenti in lavanderia e nel vano scala al piano seminterrato e in bagno e nel vano scala al piano rialzato) sono in legno laccati color panna, quelli esterni sono in vetro e telaio in alluminio color verde scuro al piano seminterrato ed al piano rialzato in corrispondenza del vano negozio, in vetro e telaio color legno al piano rialzato in corrispondenza del vano negozio/ufficio. Gli infissi del piano primo e secondo sono dotati di solo persiane oscuranti in alluminio color verde scuro tranne quelli del soggiorno che sono in vetro e telaio in alluminio color legno. La porta d'ingresso al negozio del piano rialzato è in alluminio color legno e verde, quella del garage è in alluminio color verde scuro e vetro satinato.

Gli impianti tecnologici sono ultimati, sottotraccia e funzionanti solo al piano seminterrato e al piano rialzato. E' presente l'impianto di condizionamento centralizzato con bocchettoni nascosti dal controsoffitto in cartongesso a piano rialzato. I corpi illuminanti, presenti nel seminterrato e al piano rialzato, sono costituiti da faretti e plafoniere a neon.

L'immobile non è stato ultimato in tutte le sue parti: il piano primo e secondo sono allo "stato rustico": manca l'intonaco, gli impianti, i pavimenti, gli infissi interni e tutte le finiture; nella scala non è presente la ringhiera, manca il rivestimento delle pedate e delle alzate, la pareti, dal piano rialzato al secondo piano, non sono intonacate.

Sono presenti macchie d'umidità da infiltrazione con distacco di intonaco al piano seminterrato, in corrispondenza della lavanderia/deposito nel sottorampa.

Il fabbricato si compone dei seguenti vani aventi la superficie utile e non residenziale così come riportato:

SUPERFICIE UTILE:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
<i>Garage</i>	<i>Seminterrato</i>	<i>m 6,55 x 6,60</i>	<i>mq 32,90</i>
<i>Lavanderia</i>	<i>Seminterrato</i>	<i>m 4,00 x 1,45</i>	<i>mq 5,70</i>
<i>Deposito</i>	<i>Seminterrato</i>	<i>m 3,90 x 2,60</i>	<i>mq 14,90</i>
		<i>Tot. sup. utile ultimata P. Semint</i>	<i>mq 53,50</i>
<i>Vano scala</i>	<i>Rialzato</i>	<i>m 2,65 x 4,35</i>	<i>mq 11,50</i>
<i>Negozi</i>	<i>Rialzato</i>	<i>m 4,60 x 5,70</i>	<i>mq 29,80</i>
<i>Negozi/Ufficio</i>	<i>Rialzato</i>	<i>m 2,85 x 2,90</i>	<i>mq 7,70</i>
<i>Disimpegno</i>	<i>Rialzato</i>	<i>m 1,85 x 1,40</i>	<i>mq 2,50</i>
<i>Antibagno e bagno</i>	<i>Rialzato</i>	<i>m 1,85 x m (1,15 + 1,60)</i>	<i>mq 5,00</i>
		<i>Tot. sup. utile ultimata P. Rialzato</i>	<i>mq 56,50</i>
		<i>Totale superficie utile ultimata</i>	<i>mq 110,00</i>
<i>Vano scala</i>	<i>Primo</i>	<i>m 2,65 x 4,35</i>	<i>mq 11,50</i>
<i>Vano 1 (Letto)</i>	<i>Primo</i>	<i>m 4,60 x 2,95</i>	<i>mq 13,40</i>
<i>Vano 2 (Bagno)</i>	<i>Primo</i>	<i>m 1,85 x 3,05</i>	<i>mq 5,65</i>
<i>Vano 3 (Cucina)</i>	<i>Primo</i>	<i>m 3,20 x 3,90</i>	<i>mq 12,50</i>
<i>Vano 4 (Sogg-Pranzo)</i>	<i>Primo</i>	<i>m 4,30 x 4,50</i>	<i>mq 19,40</i>
<i>Disimpegno</i>	<i>Primo</i>	<i>m 1,30 x 3,90</i>	<i>mq 7,15</i>
<i>Vano scala</i>	<i>Secondo</i>	<i>m 2,65 x 4,35</i>	<i>mq 11,50</i>
<i>Mansarda</i>	<i>Secondo</i>	<i>m 6,75 x 4,40 + m 4,55 x 4,40</i>	<i>mq 43,90</i>
		<i>Tot. sup. utile "rustico" P. 1-2</i>	<i>mq 125,00</i>

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
<i>Rampa/scalinata ingresso</i>	<i>Rialzato</i>	<i>m 1,60 x 0,25</i>	<i>mq 14,10</i>
<i>Balcone 1</i>	<i>Primo</i>	<i>m 1,60 x 0,25</i>	<i>mq 2,20</i>
<i>Balcone 2</i>	<i>Primo</i>	<i>m 1,60 x 0,25</i>	<i>mq 5,80</i>
<i>Terrazzo</i>	<i>Secondo</i>	<i>m 7,45 x 2,50</i>	<i>mq 31,30</i>
		<i>Totale superficie non resid.</i>	<i>mq 53,40</i>

SUPERFICIE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie
<i>SUPERFICIE UTILE ULTIMATA</i>	<i>mq 110,00</i>
<i>SUPERFICIE UTILE "RUSTICO" mq 125,00 x 0,60</i>	<i>mq 75,00</i>
<i>SUPERFICIE NON RESIDENZIALE mq 53,40 x 0,60</i>	<i>mq 32,00</i>
<i>TOTALE SUPERFICIE COMPLESSIVA</i>	<i>mq 217,00</i>

Allo stato dei luoghi, non essendo disimpegnato il vano scala con ingresso indipendente e mancando dei muri separatori tra le singole unità immobiliari dei subalterni ai vari piani è possibile identificare un UNICO LOTTO di vendita.

IMMOBILE 3. Fabbricato sito in Rosolini, Via Dante Alighieri n° 120 angolo Via Rodi

Descrizione analitica dell'immobile

La porzione di immobile oggetto di stima è posto al piano primo e secondo del fabbricato a schiera adibito a civile abitazione sito a Rosolini in Via Dante Alighieri n° 120 angolo Via Rodi, fabbricato composto da 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato, riportato nel N.C.E.U. al **foglio 44, particella 3600** (ex p.lla 1779).

Nel N.C.E.U. del comune di Rosolini la porzione d'immobile identificata col sub 5 è accorpata con il sub 9, e risulta di categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita € 766,94, Piano 1-2 (ex foglio 45, particella 1779 sub 5 e 6); confina a Nord-Ovest con Via Alighieri, ad Sud-Ovest con il sub. 9 della stessa particella, a Sud-Est con proprietà // o suoi aventi causa, a Nord-Est con proprietà //.

L'immobile è stato costruito con Nulla Osta per esecuzione dei Lavori Edili n° 37 del 02.02.1973 per la "*Ristrutturazione di una casa di civile abitazione sita in Via Alighieri-Rodi*" rilasciato ai coniugi //.

Il comune di Rosolini ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 11/2006 del 31.01.2006 per la realizzazione del piano primo e secondo a favore di //.

La porzione di immobile oggetto di stima è costituito da:

- ingresso posto a piano terra su Via Dante Alighieri n° 120;
- porzione vano scala (mq 12,40) dal piano primo al piano secondo, con copriscala;
- porzione del soggiorno posto a piano primo, dell'estensione di mq 20, con altezza utile interna di m 3,05 con corrispondente porzione del balcone su Via Alighieri;
- porzione piano secondo costituito da vano adibito a soggiorno dell'estensione di mq 22,50 con altezza utile interna massima pari a m 2,60 e minima pari a 1,55 m;

ed ha, complessivamente, una superficie utile di circa 54 mq oltre 6,00 mq di superficie non residenziale (balcone ed ingresso).

La struttura portante è in conglomerato cementizio armato, i solai sono in latero-cemento, le murature perimetrali, dello spessore di cm 30, sono costituite da un doppio paramento di laterizi forati dello spessore di 8 cm con intercapedine d'aria, le tramezzature interne sono in mattoni forati dello spessore di 8 cm rivestite da strato di intonaco.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, nelle tonalità del bianco a piano primo e del rosso "effetto cotto" a piano secondo.

Gli infissi interni sono in legno a piano primo e laccato color panna a piano secondo; quelli esterni, in vetro e telaio in alluminio color oro dotate di serrande avvolgibili oscuranti a piano primo e in vetro e telaio in alluminio color panna a piano secondo. La porta d'ingresso e le finestre del corpo scala sono in alluminio color oro.

Gli impianti tecnologici sono ultimati, sottotraccia e funzionanti. E' presente un lampadario nel soggiorno del piano primo e delle applique a parete nel soggiorno del piano primo e nel vano scala, quest'ultimo con ringhiera in alluminio color oro e rivestimento delle pedate ed alzate in marmo tipo "botticino".

Il fabbricato si compone dei seguenti vani aventi la superficie utile e non residenziale così come riportato:

SUPERFICIE UTILE:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
<i>Soggiorno-pranzo</i>	<i>Primo</i>	<i>m 4,00 x 5,00</i>	<i>mq 19,50</i>
<i>Soggiorno</i>	<i>Secondo</i>	<i>m 4,10 x 4,85</i>	<i>mq 22,50</i>
<i>Vano scala</i>	<i>Primo/Sec</i>	<i>m 5,00 x 2,40</i>	<i>mq 12,40</i>
		<i>Totale superficie utile</i>	<i>mq 54,40</i>

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
<i>Balcone 1</i>	<i>Primo</i>	<i>m 1,00 x 3,15</i>	<i>mq 3,15</i>
<i>Ingresso</i>	<i>Terra</i>	<i>m 0,95 x 3,00</i>	<i>mq 2,85</i>
		<i>Totale superficie non resid.</i>	<i>mq 6,00</i>

SUPERFICIE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie
<i>SUPERFICIE UTILE</i>	<i>mq 54,40</i>
<i>SUPERFICIE NON RESIDENZIALE</i> <i>mq 6,00 x 0,60</i>	<i>mq 3,60</i>
<i>TOTALE SUPERFICIE COMPLESSIVA</i>	<i>mq 58,00</i>

2.6 Quesito 2.h *provveda alla valutazione complessiva dei beni, indicando ... i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazione utilizzate, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile...*

CRITERIO E METODO DI STIMA

Durante il sopralluogo si è presa diretta visione delle caratteristiche e delle condizioni degli immobili individuando gli elementi necessari per una corretta stima.

Come è noto, la scelta del metodo di stima da adottare è subordinata allo scopo della stessa. Nel caso specifico, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti alla data odierna al fine di una congrua vendita.

Si è ritenuto opportuno non adottare unicamente i metodi di stima basati sul reddito in quanto in particolari occasioni si sono rivelati inaffidabili per la differente valutazione dovuta al mercato, ma si è proceduto anche ad una stima analitica e di confronto per assicurare agli immobili una valutazione il più possibile reale ed attendibile.

In particolare, per quanto riguarda i presenti casi, si è proceduto utilizzando tre diversi metodi di valutazione – *in funzione del mercato immobiliare, della capitalizzazione del reddito e dei costi di costruzione* - e si è operata la media.

GIUDIZIO DI STIMA

A) Valore di stima in funzione del mercato immobiliare

Per “valore medio” si deve intendere il valore espresso dalla media degli importi riportati nelle compravendite di cespiti simili nella stessa zona; in particolare deve essere ricavato dalla media calcolata in un arco di tempo appropriato (3 - 5 anni) che escluda picchi di valori derivanti da particolari andamenti del mercato immobiliare. Si è fatto, altresì, riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari tenuta nel sito dell’Agenzia del Territorio, riportanti per la zona in esame i dati medi del *primo semestre 2013*.

IMMOBILE 1. Fabbricato sito in Rosolini, Via Alighieri n° 122 angolo Via San Francesco

Destinazione d’uso = deposito e servizi
Superficie utile immobile = mq 53,50
Valore medio compravendita = €/mq 500,00
Coeff. di vetustà = 0,95
Valore Totale = Euro 25.412,50

Destinazione d’uso = negozio e servizi
Superficie utile immobile = mq 56,50
Valore medio compravendita = €/mq 700,00
Coeff. di vetustà = 0,95
Valore Totale = Euro 37.572,50

Destinazione d’uso = civile abitazione
Superficie utile immobile = mq 125,00
Valore medio compravendita = €/mq 700,00
Coeff. di vetustà = 0,60
Valore Totale = Euro 52.500,00

Destinazione d’uso = superficie non residenziale
Superficie utile immobile = mq 53,70
Valore medio compravendita = €/mq 420,00
Coeff. di vetustà = 0,95
Valore Totale = Euro 21.426,30

Stima valore del fabbricato completo arrotondato = **Euro 136.911,00**
(Euro centotrentaseimilanovecentoundici/00)

IMMOBILE 3. Fabbricato sito in Rosolini, Via Dante Alighieri n° 120 angolo Via Rodi

Destinazione d’uso = civile abitazione
Superficie utile immobile = mq 54,40
Valore medio compravendita = €/mq 700,00
Coeff. di vetustà = 0,90
Valore Totale = Euro 34.272,00

Destinazione d'uso = superficie non residenziale
Superficie utile immobile = mq 6,00
Valore medio compravendita = €/mq 420,00
Coeff. di vetustà = 0,90
Valore Totale = Euro 2.268,00

Stima valore del fabbricato completo = Euro 36.540,00 (Euro trentaseimilacinquecentoquaranta/00)

B) Valore medio di riferimento per la stima in funzione del reddito

Il metodo, detto anche "analitico", è quello che perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in esame. Per "valore medio" si deve intendere il valore espresso dalla media degli importi riportati nel mercato delle locazioni immobiliari e di cespiti simili nella zona; in particolare deve essere ricavato dalla media calcolata in un arco di tempo appropriato (3 - 5 anni) che escluda picchi di valori derivanti da particolari andamenti del mercato immobiliare. Dal valore del reddito netto si ritiene poter applicare un opportuno saggio medio di capitalizzazione in investimenti simili per ricavare il valore di stima degli immobili. Si è fatto, altresì, riferimento ai valori riportati nella banca dati tenuta nel sito dell'Agencia del Territorio, riportanti per la zona in esami i dati medi del *primo semestre 2013*.

IMMOBILE 1. Fabbricato sito in Rosolini, Via Alighieri n° 122 angolo Via San Francesco

Destinazione d'uso: garage, negozio e civile abitazione
Superficie immobile (110,00 + 125,00 x 0,60 + 53,40 x 0,60) = mq 217,00
Costo Unitario €/mq per mese = 3,00
Mesi = 12
Costo locazione annuo = Euro 7.812,00
A dedurre spese varie in un anno in misura del 35% = Euro 2.734,00
(Imposte e tasse = 30%; manutenzione = 2%; assicurazione = 1%; sfitto e ritardi pagam. = 2%)
Guadagno netto affitto in un anno = Euro 5.078,00

Da una ricerca del saggio medio di capitalizzazione del reddito netto in investimenti simili nella stessa zona lo scrivente tecnico è venuto nella determinazione di applicare il 3,5% annuo, ciò premesso si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 5.078,00 / 0,035 = Euro 145.086,00 (Euro centoquarantacinquemilaottantasei/00)

IMMOBILE 3. Fabbricato sito in Rosolini, Via Dante Alighieri n° 120 angolo Via Rodi

Destinazione d'uso: civile abitazione
Superficie immobile (54,40 + 6,00 x 0,60) = mq 58,00
Costo Unitario €/mq per mese = 3,00
Mesi = 12
Costo locazione annuo = Euro 2.088,00
A dedurre spese varie in un anno in misura del 35% = Euro 731,00
(Imposte e tasse = 30%; manutenzione = 2%; assicurazione = 1%; sfitto e ritardi pagam. = 2%)
Guadagno netto affitto in un anno = Euro 1.357,00

Da una ricerca del saggio medio di capitalizzazione del reddito netto in investimenti simili nella stessa zona lo scrivente tecnico è venuto nella determinazione di applicare il 3,5% annuo, ciò premesso si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 1.357,00 / 0,035 = Euro 38.771,00 (Euro trentottomilasettecentosettantuno/00)

C) Valore medio di riferimento per la stima in funzione dei costi di costruzione

Per “valore del costo di costruzione” si deve intendere il valore dei costi attuali per costruire un fabbricato finito, in base alla tipologia della costruzione, ai materiali impiegati ed al tipo di finiture, considerando gli immobili finiti ed eventualmente moltiplicando i valori attuali per un opportuno coefficiente di vetustà degli stessi immobili che tenga conto del periodo di costruzione, del grado di manutenzione e di conservazione e del contesto in cui è inserito.

IMMOBILE 1. Fabbricato sito in Rosolini, Via Alighieri n° 122 angolo Via San Francesco

Incidenza Terreno edificabile = mq 85,00

Costo Unitario €/mq = 200,00

Costo Totale = Euro 17.000,00

Superficie immobile (110,00 + 53,40 x 0,60) = mq 142,00

Costo Unitario €/mq = 800,00

Coeff. di vetustà = 0,95

Costo Totale già moltiplicato del coeff. di vetustà = Euro 107.920,00

Superficie immobile: mq 125,00

Costo Unitario €/mq = 800,00

Coeff. di vetustà = 0,60

Costo Totale già moltiplicato del coeff. di vetustà = Euro 60.000,00

Stima Costo del fabbricato completo = Euro 184.920,00

(Euro centottantaquattromilanovecentoventi/00)

IMMOBILE 3. Fabbricato sito in Rosolini, Via Dante Alighieri n° 120 angolo Via Rodi

Incidenza Terreno edificabile = mq 38,00 / 4 piani

Costo Unitario €/mq = 200,00

Costo Totale = € 7.600,00 / 4 = Euro 1.900,00

Superficie immobile (54,40 + 6,00 x 0,60) = mq 58,00

Costo Unitario €/mq = 800,00

Coeff. di vetustà = 0,90

Costo Totale già moltiplicato del coeff. di vetustà = Euro 41.760,00

Stima Costo del fabbricato = Euro 43.660,00 (Euro quarantatremilaseicentosessanta/00)

Media dei valori

Il valore di stima degli immobili oggetto della presente relazione tecnica e' dato dalla media dei valori scaturiti dalle tre stime anzi riportate in funzione del mercato immobiliare di zona, del reddito e dei costi di costruzione; pertanto si ha:

IMMOBILE 1. Fabbricato sito in Rosolini, Via Alighieri n° 122 angolo Via San Francesco

Euro (136.911,00 + Euro 145.086,00 + Euro 184.920,00) / 3 = Euro 155.639,00

(Euro centocinquantacinquemilaseicentotrentanove/00)

IMMOBILE 3. Fabbricato sito in Rosolini, Via Dante Alighieri n° 120 angolo Via Rodi

Euro (Euro 36.540,00 + Euro 38.771,00 + Euro 43.660,00) / 3 = Euro 39.657,00

(Euro trentanovemilaseicentocinquantasette/00)

3. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, composta da n° 23 pagine dattiloscritte e n° 1 verbale di sopralluogo oltre i seguenti allegati:

- 1) Rilievo fotografico;
- 2) Rilievo planimetrico;
- 3) Visure catastali;
- 4) Copia comunicazione inizio operazioni peritali;
- 5) Copia atti di donazione e compravendita;
- 6) Ispezione ipo-catastale;
- 7) Stralcio P.R.G. e Norme Edilizie;
- 8) Schema di Parcella

il C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.

La presente relazione viene depositata in originale ed una copia in supporto cartaceo nonché due copie su supporto digitale in Cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti, per i quali era stato autorizzato dal giudice di prelievo, ed inviata a mezzo posta/posta elettronica certificata alle parti.

Canicattini Bagni, li 20.05.2014

Il C.T.U.
Arch. Luca Garro