

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa  
dalla BANCA di CREDITO COOPERATIVO di PACHINO contro **[REDACTED]**  
**[REDACTED]** N° 458/2009 R.E.I.

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

**PREMESSA.**

Il sig. Dott. Luigi La Battaglia, Giudice del Tribunale di Siracusa, sezione esecuzioni  
immobiliari,

Con ordinanza del 16 luglio 2010, 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 Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di  
esecuzione immobiliare iscritta al n° 458/2009 e promossa dalla BANCA di CREDITO  
COOPERATIVO di PACHINO soc. coop. a.r.l., con sede in Pachino Via Unità n° 5, in  
persona del suo Presidente e legale rappresentante pro-tempore, rappresentata e  
difesa dall'av. Salvatore Lucenti, presso il cui studio in Pachino (SR), Via Cassar Scalia  
n° 104 è elettivamente domiciliata, contro i signori **[REDACTED]**, nato a **[REDACTED]**  
(SR) **[REDACTED]**, e **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** (SR) **[REDACTED]**, già soci  
illimitatamente responsabili della società **[REDACTED]**  
**[REDACTED]** al fine di identificare e valutare i beni pignorati col suddetto  
procedimento esecutivo.

Il giuramento veniva effettuato in data 29 ottobre 2010 innanzi alla dott.ssa Concita

in tale sede, veniva disposto il deposito della relazione in cancelleria almeno quarantacinque giorni prima della prossima udienza.

Dopo aver acquisito documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, la sottoscritta fissava il sopralluogo per il giorno 17 gennaio 2011, ore 09:00, sui luoghi per cui è causa e lo comunicava al procuratore del creditore procedente a mezzo lettera raccomandata tramite telefax ed ai debitori a mezzo lettera inviata con raccomandata A.R. Il sopralluogo rinviato, a seguito di sopraggiunti ed improrogabili impegni lavorativi della sottoscritta, al giorno seguente (cfr all. A - copia lettera alle parti per sopralluogo, originale raccomandata A.R. e attestazione di ricevimento telefax).

In tale data e all'ora stabilita, la sottoscritta si recava presso i luoghi oggetto della presente procedura e precisamente a Pachino (SR) in Via Aldo Moro n° 24.

Qui trovava il signor [REDACTED], quale parte debitrice, unitamente al 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.

Le operazioni penali venivano concluse alle ore 10:00 (cfr all. B - verbale di sopralluogo).

Ducceivamente, 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 Urbanistica del Comune di Pachino, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla stesura della presente relazione per rispondere ai seguenti quesiti:

- 15*
- f) verifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, oltre a quelli indicati nei documenti, i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
  - g) fornisca una sommaria descrizione del bene pignorato;*
  - h) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupati da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
  - i) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, o vincoli connessi con il suo carattere, storico-artistico;*
  - l) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
  - m) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
  - n) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia*

possibile un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative di limitazione;

la accertata resistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

### 3. RISPONTE AI QUESITI.

– risposta a –

Il bene pignorato con il seguente procedimento esecutivo consiste in un immobile destinato ad attività commerciale, sito a Pachino in Via Aldo Moro nn° 24-26, censito al P.U. del Comune di Pachino al fg. 10, p.lla 1097, sub. 4 cat. C/1, classe 4, consistenza m<sup>2</sup> 55, rendita € 1.116,32, piano terra, in

[redacted] (cfr allegato 1 – estratto di mappa del fg. 10, visura e planimetria catastale).

Tale immobile confina a nord con via Aldo Moro, a est e sud con vicolo Aldo Moro, a ovest con immobile di proprietà [redacted]

Dalla disamina dei documenti e tenuto conto di quanto emerso in fase di sopralluogo, si è constatato quanto segue:

- la planimetria rilevata dalla sottoscritta non è conforme a quella depositata presso l'Agenzia del Territorio, poiché quest'ultima rappresenta solamente il piano terra anziché i tre livelli fuori terra ed il piano seminterrato;
- le planimetrie, dei tre livelli fuori terra ed il piano seminterrato rilevate dalla sottoscritta, allo stato, sono conformi alla Concessione Edilizia rilasciata dal competente Comune.

95  
... dal vano scala, da un piccolo servizio igienico, da una terrazza, prospiciente  
... da un grande balcone prospiciente i tre lati, nord, est e sud. Tali ambienti  
... all'altezza interna netta di m 2,95 e si trovano allo stato grezzo. Infatti, sono  
... mancanti di intonaco interno, di infissi interni, di impianto elettrico, di infissi  
... di pavimentazione, di pezzi sanitari, di rivestimento del servizio igienico e di  
... le finiture atte a rendere tale piano agibili.

... solamente la pavimentazione della terrazza e del balcone, la quale è realizzata  
... piastrelle in ceramica.

La superficie commerciale complessiva, comprendente le superfici equivalenti dei balconi  
a piano primo ed a piano secondo e della terrazza a piano secondo, è pari a circa m<sup>2</sup>  
460,00 circa, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette (cfr  
allegato 2 - planimetria dello stato di fatto dei luoghi e allegato 3 - documentazione  
fotografica):

## PIANO SEMINTERRATO

	mq
LABORATORIO	82,33
SERVIZIO IGIENICO	17,45
VANO SCALA PER PIANO TERRA	5,00
SUPERFICIE MURI	18,86
	<hr/>
SUPERFICIE LORDA	<b>123,64</b>

## PIANO TERRA

	mq
LABORATORIO ARTIGIANALE	84,10
SERVIZIO IGIENICO	5,00
VANO SCALA	10,32
SUPERFICIE MURI	17,90
	<hr/>
SUPERFICIE LORDA	<b>117,32</b>

## PIANO PRIMO

	mq
LABORATORIO 1	54,57
LABORATORIO 2	25,68
SERVIZIO IGIENICO	5,00
LOCALE TECNICO	5,00
VANO SCALA	8,20
SUPERFICIE MURI	17,72
	<hr/>
SUPERFICIE LORDA	<b>116,17</b>
	<hr/>
BALCONE	32,70
	<hr/>
SUP. COMM. EQUIVALENTE (32,70)/3	<b>10,79</b>
	<hr/>
SUP. COMM. DI PIANO	<b>126,96</b>

## PIANO SECONDO

	mq
LABORATORIO	56,82
SERVIZIO IGIENICO	2,86
VANO SCALA	8,20
SUPERFICIE MURI	12,22
	<hr/>
SUPERFICIE LORDA	<b>80,10</b>
	<hr/>
BALCONE	32,70
TERRAZZO	24,00
	<hr/>
SUP. COMM. EQUIVALENTE (32,70+24,00)/3	<b>18,71</b>
	<hr/>
SUP. COMM. DI PIANO	<b>98,81</b>
	<hr/>
TOT. SUP. COMMERCIALE (123,64+117,32+126,96+98,81)	<b>466,73</b>

- risposta c -

Da quanto si è potuto riscontrare nel sopralluogo del 18 gennaio 2011 e da quanto

105  
L'immobile del signor ~~Luigi Salvatore~~, parte debitrice, l'immobile non è occupato. Infatti, l'immobile è mancante di tutte quelle finiture atte a renderlo utilizzabile.

– risposta d –

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito per l'immobile della presente procedura esecutiva.

– risposta e –

L'immobile appartiene alla ~~Società a partecipazione familiare Salvatore Salvatore & C. s.p.a.~~, con sede in Pachino, P.I.: 01138240898, alla quale è pervenuto per atto di vendita del 23 dicembre 1999, notaio Enrica Lupo da Pachino, trascritto a Siracusa il 3 gennaio 2000 al nn. 4/2 da potere dei signori ~~Luigi Salvatore~~ nata a ~~Pachino il 25/03/57~~, e ~~Anna Salvatore~~ ~~nata a Pachino il 10/07/58~~

Per tanto causa ~~Anna Salvatore~~ è pervenuto per atto di vendita del 19 dicembre 1994, notaio Francesco Barone, trascritto a Siracusa l'11 gennaio 1995 al nn. 10/557 da potere della signora ~~Anna Salvatore~~, nata a Bologna ~~27/02/22~~

L'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 31/05/2005, notaio Maltese Ettore, iscritta a Siracusa il 10/06/2005 al nn. 14407/4333 a favore della Banca di credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. a r.l., con sede in Pachino, contro la ~~Società a partecipazione familiare Salvatore Salvatore & C. s.p.a.~~, con sede in Pachino;
- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 18/12/2009, Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 10/03/2010 al nn. 6314/4078 a favore

105  
della Banca di credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. a r.l., con sede in Pachino, contro la ~~Finanziaria di Novello, Comune di Pachino, Salvatore S.p.A. s.r.l.~~ s.n.c., con sede in Pachino (cfr allegato 4 – copie visure Conservatoria dei RR.II.).

– risposta f –

L'immobile ricade in zona B1 (completamento urbano) del Piano Regolatore Generale del Comune di Pachino (cfr allegato 5 – copia stralcio della Tav. P3 del P.R.G. del Comune di Pachino) e norme tecniche di attuazione relative alla zona B1).

– risposta g –

L'immobile è dotato di Concessione Edilizia n° 128/04 rilasciata il 5 luglio 2004 (cfr allegato 6 – copia Concessione Edilizia n° 128/04).

– risposta h –

L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità, in quanto non ancora completato.

#### 5. QUINDA DEGLI IMMOBILI.

##### 5.1. Premessa.

Allo scopo di poter dividere la procedura, qualora la S.V.III.ma lo riterrà opportuno, ed avendo i tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) indipendenti fra di loro, si è proceduto alla loro stima separatamente.

Inoltre, ai sensi dell'art. 74 del Regolamento Edilizio del Comune di Pachino, devono essere garantiti parcheggi di pertinenza delle costruzioni e posti macchina, la sottoscritta ritiene opportuno incorporare, in parti uguali ed indivisamente, il piano seminterrato, destinato a garage, ai tre livelli fuori terra.

In tal modo, da un lato viene rispettato quanto richiesto dal vigente Regolamento



La sottocritta ha potuto fare riferimento solamente ai prezzi di mercato correnti in zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche e condizioni di manutenzione, poiché non è stato possibile fare riferimento alla capitalizzazione del reddito primario annuo netto, considerati i lavori ancora necessari per rendere i vari locali dell'intero fabbricato utilizzabili.

### 3.2) Valore di mercato.

Questo metodo è basato sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed analoghe condizioni di manutenzione.

### 3.3) Stima dei lotti.

#### Valore di mercato.

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe, per ubicazione (zona periferica), per condizioni di stabilità, manutenzione ed epoca di costruzione, i valori di mercato al m<sup>2</sup> per i tre lotti costituenti l'immobile in questione sono di € 800,00 per il lotto A, € 700,00 per il lotto B ed € 600,00 per il lotto C. Pertanto si avrà:

	Sup. commerciale (mq)	Valore al mq	Valore V"
LOTTO A	158,00	€ 800,00	€ 126.400,00
LOTTO B	168,00	€ 700,00	€ 117.600,00
LOTTO C	139,00	€ 600,00	€ 83.400,00

Per cui, riassumendo, si hanno i seguenti valori venali:

LOTTO A (immobile in Pachino, Via A. Moro n° 24, piano terra+ 1/3 piano seminterrato):

€ 126.400,00 (euro centoventiseimilaquattrocento/00).

... dall'altro viene garantita una maggiore fruibilità e funzionalità per gli immobili  
... ai tre livelli fuori terra.

... quanto esposto, l'immobile pignorato con il seguente procedimento esecutivo viene  
... diviso dalla sottoscritta nei seguenti tre lotti:

**LOTTO A:** immobile a piano terra, destinato a laboratorio artigianale, sito a Pachino  
in Via Aldo Moro n° 24, avente superficie commerciale di m<sup>2</sup> 117,00,  
comprensivo di un terzo indiviso dell'immobile a piano seminterrato  
(garage), avente superficie commerciale di m<sup>2</sup> 41,00 (m<sup>2</sup> 124,00 ÷ 3).  
La sua superficie commerciale complessiva, pertanto, è di m<sup>2</sup> 158,00;

**LOTTO B:** immobile a piano primo, destinato a laboratorio artigianale, sito a Pachino  
in Via Aldo Moro n° 24, avente superficie commerciale di m<sup>2</sup> 127,00,  
comprensivo di un terzo indiviso dell'immobile a piano seminterrato  
(garage), avente superficie commerciale di m<sup>2</sup> 41,00 (m<sup>2</sup> 124,00 ÷ 3).  
La sua superficie commerciale complessiva, pertanto, è di m<sup>2</sup> 168,00;

**LOTTO C:** immobile a piano secondo, destinato a laboratorio artigianale, sito a  
Pachino in Via Aldo Moro n° 24, avente superficie commerciale di m<sup>2</sup>  
98,00, comprensivo di un terzo indiviso dell'immobile a piano  
seminterrato (garage), avente superficie commerciale di m<sup>2</sup> 41,00 (m<sup>2</sup>  
124,00 ÷ 3). La sua superficie commerciale complessiva, pertanto, è di  
m<sup>2</sup> 139,00;

### 1.2 Criteri di stima.

Al fine di pervenire alla stima del valore venale degli immobili costituenti i lotti A, B

110) D (immobile in Pachino, Via A. Moro n° 24, piano primo+ 1/3 piano seminterrato):

€ 1.176.000,00 (euro centodiciasettemilaseicento/00).

110) C (immobile in Pachino, Via A. Moro n° 24, p. secondo+ 1/3 piano seminterrato):

€ 83.400,00 (euro ottantremilaquattrocento/00).

La sottoscritta quanto in buona fede e con serena coscienza la sottoscritta ha potuto rilevare ad esaurimento dell'incarico ricevuto.

Alla presente si allegano e ne fanno parte integrante:

- Allegato 1 - estratto di mappa, visura storica e planimetria catastale;
- Allegato 2 - planimetrie dello stato di fatto;
- Allegato 3 - documentazione fotografica;
- Allegato 4 - copia visure Conservatoria dei RR.II.;
- Allegato 5 - copia stralcio della Tav. P3 del P.R.G. del Comune di Pachino e norme tecniche di attuazione relative alla zona B1;
- Allegato 6 - Concessione Edilizia n° 128/04.

Si allegano altresì:

- A. Allegato A - Copia lettera alle parti per sopralluogo con rapporto di trasmissione fax alla parte creditrice e raccomanda A.R. alla parte debitrice per sopralluogo;
- B. Allegato B - Verbale di sopralluogo;
- C. Allegato C - Copia lettera alle parti per trasmissione relazione tecnica con rapporto di trasmissione fax alla parte creditrice e raccomanda A.R. alla parte debitrice per sopralluogo;

Art. 10 - *Art. 10 D - Richiesta ricerche U.T.C. di Pachino e relativo versamento eseguito;*

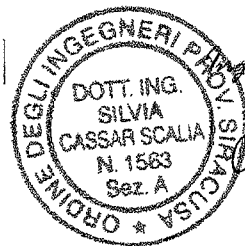
Art. 11 - *Art. 11 E - Spese visure conservatoria dei RR.II.;*

Art. 12 - *Art. 12 F - Parcella delle competenze e spese tecniche.*

La sottoscritta espletato l'incarico conferito dall'III.mo Sig. Giudice, rassegna  
presente, rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

data: 20 gennaio 2011

IL C.T.U.



*Silvia Cassar Scalia*

*Silvia Cassar Scalia*

... piano di una rampa carrabile che si diparte dal vicolo Aldo Moro.

... presenti dalle finestre di luce dotate di infisso in alluminio verniciato.

PIANO RIALZATO: costituito da una grande sala la cui destinazione d'uso sarà quella di laboratorio artigianale, dal vano scala e da piccolo vano destinato a servizio igienico. Tali ambienti hanno un'altezza interna netta di m 2,95 e si trovano in corso di costruzione. Infatti, sono presenti solamente l'intonaco interno, che è del tipo a gesso, le opere morte degli infissi interni, le tracce dell'impianto elettrico e gli infissi esterni realizzati in alluminio verniciato. Mancano la pavimentazione, i pezzi sanitari, il rivestimento del servizio igienico e di tutte le finiture atte a rendere tale piano abitabile.

L'accesso principale avviene dal civico 24 di Via Aldo Moro, attraverso un'apertura dotata di infisso in alluminio verniciato con interposte lastre di vetro opaco e posta ad una quota leggermente più alta rispetto a quella stradale. Per superare quest'ultimo dislivello, sono stati creati un paio di gradoni esterni, attualmente, privi di rivestimento.

PIANO PRIMO: costituito da due sale la cui destinazione d'uso sarà quella di laboratorio, dal vano scala, da un servizio igienico, da un locale tecnico e da un grande balcone prospiciente i tre lati, nord, est e sud. Tali ambienti hanno un'altezza interna netta di m 2,95 e si trovano allo stato grezzo. Infatti, sono totalmente mancanti di intonaco interno, di infissi interni, di tracce di elettrico, di infissi esterni, pavimentazione, pezzi sanitari, rivestimento del servizio igienico e di tutte le finiture atte a rendere tale piano abitabile. È presente solamente la pavimentazione del balcone realizzata con piastrelle in ceramica.

PIANO SECONDO: costituito da una sala la cui destinazione d'uso sarà quella di

– risposta b –

Il fabbricato, di recente costruzione, a tre elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato, avente copertura in parte piana a terrazzo non praticabile, sito in zona centrale ad alta densità edilizia – residenziale.

Il fabbricato, definito strutturalmente in ogni sua parte, ma mancante delle finiture, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato e tamponature esterne ed infissi in laterizi forati dello spessore rispettivamente di cm 30 e cm 8.

L'intonaco esterno è del tipo civile e presenta apposizione di tinteggiatura solamente in corrispondenza del secondo e terzo livello fuori terra.

I tre livelli sono collegati tramite scale i cui gradini sono privi di alcun tipo di rivestimento e si presentano allo stato grezzo.

L'immobile non ha caratteristiche di particolare pregio; non presenta segni di dissesto o di degrado che ne possano pregiudicare la staticità ed è suddiviso nei seguenti tre livelli fuori terra e un piano seminterrato:

PIANO SEMINTERRATO: costituito da un grande vano la cui destinazione d'uso sarà quella di garage e da un vano la cui destinazione d'uso sarà quella di deposito. Tali ambienti hanno un'altezza interna netta di m 2,75 e si trovano allo stato grezzo, ovvero privi di pavimentazione, di intonaco interno, di impianto elettrico, di infissi interni e di tutte le finiture atte a renderli agibili.

L'accesso a tale livello avviene sia internamente, dal piano terra attraverso il vano scala, sia dal vicolo Aldo Moro, attraverso un'apertura carrabile dotata di saracinesca in alluminio con meccanismo di apertura verticale manuale; apertura ubicata al

**TRIBUNALE di SIRACUSA**  
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da  
BANCA NAZIONALE del LAVORO S.p.A. + 2 contro ~~NOVELLO CORRADO~~  
~~STEFANO ROSARIA E LATINO SALVATORE~~. N° 7/09+458/09+391/11 R.E.I.

**RELAZIONE DI INTEGRAZIONE.****PREMESSA.**

Ill.ma dott.ssa Alessia Romeo, Giudice del Tribunale di Siracusa, sezione esecuzioni immobiliari.

Con ordinanza del 29 giugno 2018, 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 riconvocata dalla S.V.Ill.ma al fine di integrare la relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta ai nn° 7/09+458/09+391/11 R.E.I., promossa da BANCA NAZIONALE del LAVORO S.p.A. (P.I. 09339391006), con sede in Parigi, boulevard des Italiens n° 6, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, Massimo Bonciani, elettivamente domiciliata in Siracusa, corso Timoleonte n° 115, presso lo studio dell'avv. Francesco Chiappa che la rappresenta e difende, contro i signori:

~~NOVELLO CORRADO~~ (C.F. ~~NOVELLO CORRADO~~)  
~~STEFANO ROSARIA E LATINO SALVATORE~~, residente in Pachino, via Genova n° 3, rappresentato e difeso dall'avv.

Salvatore Silvio Santacroce del foro di Catania;





- **STEFANO ROSARIA**, nata a Noto (SR) il 04/04/1973 (C.F. DST RSR 73D44 F943G), residente in Pachino, via Genova n° 3, rappresentata e difesa dall'avv. Salvatore Silvio Santacroce;
- **LATINO SALVATORE**, nato a Noto (SR) il 03/09/1967 (C.F. LTN SVI 67P03 F943D), residente in Pachino, via Genova n° 3, non costituito nel presente procedimento civile.

Essendosi reso necessario eseguire dei rilievi fotografici all'interno dell'immobile *de quo* richiesti dall'Agenzia delle Entrate per il *redigendo* accatastamento, la sottoscritta, in data 06/02/2019, si recava in Pachino, via Aldo Moro n° 26, presso i luoghi oggetto di accertamento.

Ivi giunta, alle ore 12:00, alla presenza del signor Latino Sebastiano, parte debitrice, si eseguivano i prefati rilievi fotografici indispensabili per l'espletamento del mandato. 2

Alle ore 12:40 venivano chiuse le operazioni peritali (*cf. doc. A\_ verbale di sopralluogo*).

Con la succitata ordinanza veniva richiesto alla sottoscritta di rispondere alle problematiche evidenziate dal professionista delegato. Specificatamente, di dare chiarimenti in merito alle seguenti problematiche: "*PROCEDERE ALL'ACCATASTAMENTO DELL'IMMOBILE SECONDO LOTTI SEPARATI.*"

Pertanto, la sottoscritta, sulla scorta delle indagini svolte durante i due sopralluoghi, di quelle eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, ha proceduto alla stesura della presente relazione per rispondere ai quesiti della S.V.Ill.ma.

#### RISPOSTE AI QUESITI.

*PREMESSA.*

Con il mandato conferito, si chiede alla sottoscritta, ing. Silvia Cassar Scalia, di rispondere al seguente quesito: *PROCEDERE ALL'ACCATASTAMENTO DELL'IMMOBILE SECONDO LOTTI SEPARATI.*

*RISPOSTE.***RISPOSTA AL QUESITO 1: ACCATASTAMENTO IMMOBILI.***ACCATASTAMENTO.*

Si fa presente che la sottoscritta, nel procedere all'accatastamento dell'immobile per singolo piano, ha dovuto necessariamente accorpate il piano primo ed il piano secondo in quanto, allo stato attuale e con i titoli in atti, non è possibile rendere autonomi i due livelli. Infatti, in base alle planimetrie allegate alla C.E., non è possibile creare un disimpegno alla fine della rampa di scale al piano primo che renda completamente autonomo il vano scale, a meno che non si proceda ad una variante alla C.E.

Pertanto, oggetto della presente relazione di stima sono i seguenti tre lotti:

LOTTO A: immobile a piano seminterrato, destinato a garage, sito a Pachino in Via Aldo Moro n° 24, avente superficie commerciale di m<sup>2</sup> 124,00;

LOTTO B: immobile a piano terra, destinato a laboratorio artigianale, sito a Pachino in Via Aldo Moro n° 26, avente superficie commerciale di m<sup>2</sup> 100,00;

LOTTO C: immobile a piano primo e secondo, destinato a laboratorio artigianale, sito a Pachino in Via Aldo Moro n° 26bis, avente superficie commerciale complessiva di m<sup>2</sup> 185,00 (m<sup>2</sup> 90,50+ m<sup>2</sup> 94,50).

Nel dettaglio si riportano le singole superfici commerciali di ogni piano, comprendenti le

superfici equivalenti<sup>1</sup> dei balconi a piano primo e secondo, suddivisi nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

	mq
LOTTO A (PIANO SEMINTERRATO)	
VANO SCALE	4,50
GARAGE	103,60
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	16,22
	<u>124,32</u>
SUPERFICIE LORDA P.S.	124,32
SUP. COMM. EQUIVALENTE P.S.	124,32
LOTTO B (PIANO TERRA)	
LABORATORIO	65,00
DEPOSITO	18,00
SERVIZIO IGIENICO	4,50
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	13,13
	<u>100,63</u>
SUPERFICIE LORDA P.T.	100,63
SUP. COMM. EQUIVALENTE P.T.	100,63
LOTTO C (PIANO PRIMO)	
VANO SCALE P.T. (diviso 2)	5,20
VANO SCALE P. I	10,40
SERVIZIO IGIENICO	6,50
LABORATORIO 1	13,00
LABORATORIO 2	14,70
LABORATORIO 3	17,20
DISIMPEGNO	3,90
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	10,64
	<u>81,54</u>
SUPERFICIE LORDA P. I	81,54
BALCONE	39,00
	<u>8,90</u>
SUP. BALCONI P. I° (25,00*30%+14,00*10%)	8,90
SUP. COMM. EQUIVALENTE P. I° (81,54+8,90)	90,44
LOTTO C (PIANO SECONDO)	
VANO SCALE P.T. (diviso 2)	5,20
VANO SCALE P.2	9,15
SERVIZIO IGIENICO	2,40
LABORATORIO	55,63
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	10,86
	<u>83,24</u>
SUPERFICIE LORDA P. I	83,24

<sup>1</sup> Ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C, comma 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 (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente).

	SUPERFICIE LORDA P. I	83,24
TERRAZZO		23,50
BALCONE		39,00
	SUP. BALCONI P.2° (25,00*30%+37,50*10%)	11,25
	SUP. COMM. EQUIVALENTE P.2°. (83,24+11,25)	94,49
		<b>184,92</b>

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 I\_copia frazionamento, elenco subalterni, elaborato planimetrico*).

Pertanto, si ha la seguente situazione catastale relativa ai soprastanti lotti (si fa presente che tutti i subalterni risultano in testa a ~~NOVELLO CORRADO e~~  
~~Salvatore S. n.c.~~ con sede in Pachino):

LOTTO A: UNITÀ IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE censita al N.C.E.U. del Comune di Pachino al fg. 10, p.lla 1097, SUB 9, cat. F/3 (unità immobiliare ancora al grezzo), Pachino in Via Aldo Moro n° 24, PIANO 51;

LOTTO B (già accatastato): UNITÀ IMMOBILIARE censita al N.C.E.U. del Comune di Pachino al fg. 10, p.lla 1097, SUB 4, cat. C/1, classe 4, consistenza m<sup>2</sup> 55, rendita € 1.116.32, Pachino in Via Aldo Moro n° 26, PIANO T;

LOTTO C: UNITÀ IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE censita al N.C.E.U. del Comune di Pachino al fg. 10, p.lla 1097, SUB 10, cat. F/3 (unità immobiliare ancora al grezzo), Pachino in Via Aldo Moro n° 24, PIANO 1 E 2.

#### VALORE VENALE.

Per quanto sopra, la sottoscritta procederà ad una nuova valutazione monetaria dei lotti costituitisi a seguito del frazionamento, facendo sempre riferimento solamente ai prezzi

di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche e condizioni di manutenzione, poiché non è stato possibile fare riferimento alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto, in quanto i vari piani dell'intero fabbricato per divenire utilizzabili necessitano di ulteriori lavori.

Il metodo dei prezzi di mercato è basato oltre che sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili 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, pertanto, tale metodo e tenendo conto di un'indagine di mercato effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (costruzioni di tipo civile), per ubicazione (zona semicentrale), per condizioni di stabilità, manutenzione ed epoca di costruzione, i valori di mercato risultano essere di € 400,00 al m<sup>2</sup> per il piano seminterrato e di € 550,00 al m<sup>2</sup> per il piano terra, primo e secondo.

Pertanto si avrà:

	Sup. comm. (mq)	Valore al mq	VALORE
LOTTO A	124,00	€ 400,00	€ 49.600,00
LOTTO B	100,00	€ 550,00	€ 55.000,00
LOTTO C	185,00	€ 550,00	€ 101.750,00

LOTTO A: € 49.600,00 (euro quarantanovemilaseicento/00).

LOTTO B: € 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00).

LOTTO C: € 101.700,00 (euro centounomilasettecento/00).

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

Alla presente si allegano:

- doc. A\_verbale di sopralluogo;
- all. I\_copia frazionamento, elenco subalterni ed elaborato planimetrico;
- parcella delle spese e competenze tecniche.

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, 11 febbraio 2019

IL C.T.U.

*Ing. Silvia Cassar Scalia*

7



*Cassar Scalia*

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI  
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

<b>Quadro A   Dichiarazione di fabbricato urbano o nuova costruzione presentata ai sensi dell'art. 28 del RDL 13 aprile 1939, n. 652</b>					
Tipo Mappale n.	del	Ditta n.	1 di 1	Unita' a destinazione ordinaria	n.
Causale: <b>Unita' afferenti - UNITA' AFFER. IN SOTTOEL. E SOPRAEL - idc : 10 - 1097</b>			speciale e particolare	n.	2
Data in cui l'immobile è divenuto servibile all'uso (ultimazione dei lavori): <b>05/07/2004</b>			totali in costituzione	n.	2
Già in atti al C.E.U. con Idc Com: <b>U8AQ Sez: B Fgl: 10 Pla: 1097 Sub: 4</b>					
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico
					1

<b>Quadro U   Unita' Immobiliari</b>																				
<b>Riferimenti Catastali</b>					<b>Utilita' Comuni Censibili</b>					<b>Dati di Classamento Proposti</b>										
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.	
	Indirizzo												Piano		Scala	Interno	Lotto		Edificio	
1		C		10	1097	9							F/3							
	viale aldo moro		24										S1							
2		C		10	1097	10							F/3							
	viale aldo moro		26										1-2							

<b>Quadro D   Note Relative al Documento e Relazione Tecnica</b>															
unita' afferente in sottoelevazione e sopraelevazione realizzata nel 2004 con c.e. n. 128-04. si allega relazione tecnica, documentazione fotografica delle unita' in corso di definizione e nomina di ctu del tribunale di siracusa.															

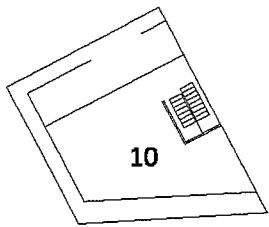
- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione. - Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di: <p style="text-align: center;"><b>CASSAR SCALIA SILVIA</b></p> quale soggetto obbligato, residente in <b>NOTO (SR) - VIA RUGGERO SETTIMO n. 00010 c.a.p. 96017</b>															
- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato. Il Tecnico: <b>Ing. CASSAR SCALIA SILVIA</b> <b>ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA n. 1568</b> Codice Fiscale: <b>CSSSLV72R45F258A</b>															

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

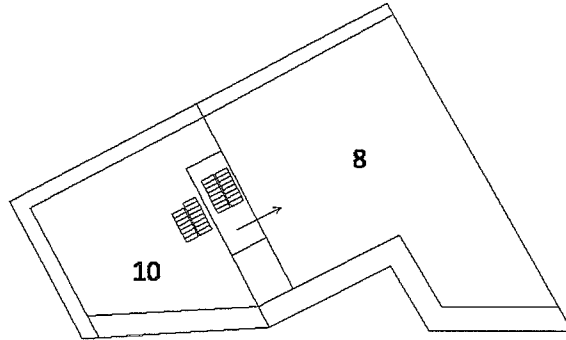
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Cassar Scalia Silvia	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Siracusa	N. 1568

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Siracusa**

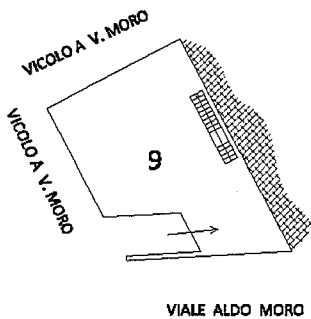
Comune di Pachino	Protocollo n. SR0008711 del 11/02/2019
Sezione: Foglio: 10 Particella: 1097	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



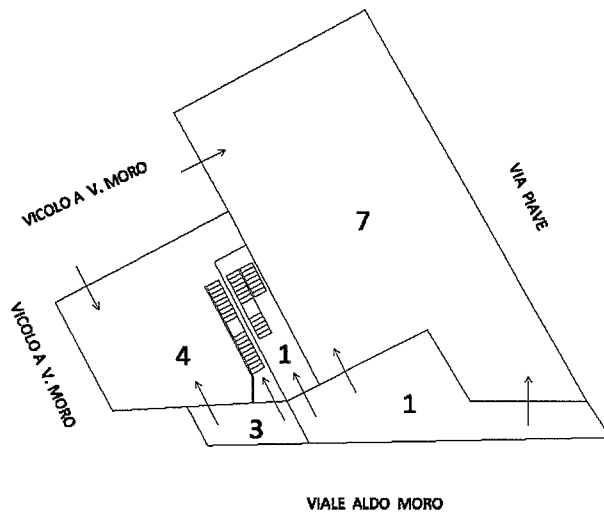
PIANO 2°



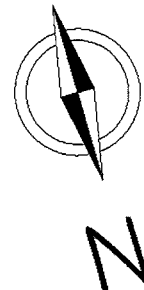
PIANO 1°



PIANO S1



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 12/02/2019 - n. T6972 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2019 - Comune di PACHINO (G211) - < Foglio: 10 - Particella: 1097 - Elaborato planimetrico >



Direzione Provinciale di Siracusa  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali  
 Comune di: PACHINO  
 Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
PACHINO			10	1097			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	viale aldo moro	28	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AL SUB 7 E 8.	
3	viale aldo moro	26	T			CORTE ESCLUSIVA AL SUB 4.	
4	viale aldo moro	24	T			LOCALE AD USO COMMERCIALE.	
7	viale aldo moro	30	T			LOCALE AD USO COMMERCIALE.	
8	viale aldo moro	28	1			ABITAZIONE.	
9	viale aldo moro	24	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
10	viale aldo moro	26	1-2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 7

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

