

STUDIO TECNICO  
Dott. Ing. GIUSEPPE ALBANESE  
Viale Teocrito, 71 - Tel. (0931) 65.236  
SIRACUSA  
Cod. Fisc.: LFN CPP 22A16 F107S  
Partita IVA: 00156050890

Tribunale di Siracusa



Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva

Sicilcassa /

Perizia

di stima di immobili urbani

Relazione

1 - Premessa.

Con atto di pignoramento immobiliare del 16/07/1994 la Sicilcassa S.p.a.; premessa la notifica nei giorni 23-29/6/94 di atto di precetto intimante alla

il pagamento della somma complessiva di L. 920.539.622 dovuta in dipendenza di rate impagate e capitale residuo di atti di mutuo singolarmente specificati nel pignoramento stesso e che la debitrice non aveva provveduto a ripianare l'esposizione debitoria, dichiarava di volere sottoporre ad esecuzione forzata gli immobili di proprietà

A - Unità immobiliari ricadenti nel F.m. 15 part. 1180 (Edif. S<sub>11</sub>).

- 1) appart di mq. 97 p. 2° fab. 1 sc. 1 - F15 part 1180/11.
- 2) magazzino p.1° inter. G1H fab. 2, F15 part. 1180/55.
- 3) magazzino piano 1° interrato G 2I fab. 3, F15 - part.

1180/58.

B - Unità immobiliari facenti parte dello edificio S<sub>12</sub>.

- 1) appart. di mq. 100 al p. 2°, Sc. A int. 5 e sovrastante terrazzo F15 part.<sup>11a</sup> 1110/7;
- 2) garage di mq. 24 a p. 1° interrato Sc. A int 1 - F15 part.<sup>11a</sup> 1110/23;
- 3) garage di mq. 24 a p. 1° interrato Sc. A int 2 - F15 part.<sup>11a</sup> 1110/24;
- 4) garage di mq. 24 a p. 1° interrato Sc. A int 5 - F.15 part.<sup>11a</sup> 1110/27;
- 4) garage di mq. 24 a p. 1° interrato Sc. A int 6 - F.15 part.<sup>11a</sup> 1110/28;

C - Unità immobiliari ricadenti nelle particelle 1185 e 1184 del Foglio F15 - Edif. P<sub>2</sub>.

- 1) appartamento di mq. 100 al p. 4° edif. P2 e terrazza soprastante - F15 part.<sup>11a</sup> 1185/16;
- 2) garage di mq. 17,86 a p. 1° interrato corsia 1, edif. P2 F15 part.<sup>11a</sup> 1129/15;
- 3) garage di mq. 18,33 a p. 1° interrato corsia 1, F15 part.<sup>11a</sup> 1129/16;
- 4) garage di mq. 17,64 a p. 1° int. corsia 2 - F15 part.<sup>11a</sup> 1229/4;
- 5) garage di mq. 18,62 piano interrato, corsia 2 - F15 part.<sup>11a</sup> 1229/5;
- 6) garage di mq. 18,86 piano interrato, corsia 2, - F15



part.<sup>11a</sup> 1229/6;

7) garage di mq. 17,40 piano interrato, corsia 2, - F15

part.<sup>11a</sup> 1229/7;

8) garage di mq. 18,62 piano int. corsia 2, - F15 part.<sup>11a</sup>  
1229/8;

9) garage di mq. 18,81 a piano int. corsia 2, - F15 part.<sup>11a</sup>  
1229/10;

10) garage di mq. 14,85 piano int. corsia 2, - F15 part.<sup>11a</sup>  
1229/11;

D - Unità immobiliari facenti parte dello edificio L2.

1) negozio di mq. 113 IV-V-VI porta ad Ovest Sc. A.

2) negozio di mq. 113 VII-VIII-IX porta da Ovest Sc. B.

3) negozio di mq. 113 X-XI-XII porta da Ovest Sc. B.

E - Unità immobiliari ricadenti nella part.<sup>11a</sup> 1150 del F15  
- Edif. S<sub>9</sub>.

1) appart. a piano rialzato Sc. A int 1. - F15 part.<sup>11a</sup>  
1150/34;

2) garage di mq. 35,15 piano 1° interrato, 1^ corsia, 1^  
porta int. 1 - F15 part.<sup>11a</sup> 1150/29;

3) garage di mq. 30,50 p. 1° int.<sup>1o</sup>, 1^ corsia, 2^ porta a sx  
int. 2 - F15 part.<sup>11a</sup> 1150/30;

4) garage di mq. 27,30 p. 1° int.<sup>1o</sup>, 1^ corsia, 3^ porta a sx  
int. 3 - F15 part.<sup>11a</sup> 1150/31;

5) garage di mq. 26,64 p. 1° int.<sup>1o</sup>, 1^ corsia, 1^ porta a  
dx int. 4 - F15 part.<sup>11a</sup> 1150/20;



- 6) garage di mq. 28,12 p. 1° int.<sup>to</sup>, 1<sup>^</sup> corsia, 2<sup>^</sup> porta a dx int. 5 - F15 part.<sup>lla</sup> 1150/19;
- 7) garage di mq. 28,84 p. 1° int.<sup>to</sup>, 1<sup>^</sup> corsia, 3<sup>^</sup> porta a dx int. 6 - F15 part.<sup>lla</sup> 1150/17;
- 8) garage di mq. 15,98 p. 1° int.<sup>to</sup>, 1<sup>^</sup> corsia, 4<sup>^</sup> porta a sx int. 8 - F15 part.<sup>lla</sup> 1150/16;
- 9) garage di mq. 28,35 p. 1° int.<sup>to</sup>, 2<sup>^</sup> corsia, 1<sup>^</sup> porta a sx int. 1 - F15 part.<sup>lla</sup> 1150/18;
- 10) garage di mq. 28,67 p. 1° int.<sup>to</sup>, corsia 2, 2<sup>^</sup> porta a sx int. 2 - F15 part.<sup>lla</sup> 1150/14;
- 11) garage di mq. 25,31 p. 1° int.<sup>to</sup>, corsia 2, 2<sup>^</sup> porta a sx int. 3 - F15 part.<sup>lla</sup> 1150/13;
- 12) garage di mq. 27,45 p. 1° int.<sup>to</sup>, corsia 2, 4<sup>^</sup> porta a sx int. 4 - F15 part.<sup>lla</sup> 1150/12;
- 13) garage di mq. 24,19 p. 1° int.<sup>to</sup>, corsia 2, 1<sup>^</sup> porta a sx int. 5 - F15 part.<sup>lla</sup> 1150/11;
- 14) garage di mq. 24,30 p. 1° sottostrada, corsia 2, 2<sup>^</sup> porta a dx int. 6 - F15 part.<sup>lla</sup> 1150/10;
- 15) garage di mq. 23,90 p. 1° sottostrada, corsia 2, 3<sup>^</sup> porta a dx int. 7 - F15 part.<sup>lla</sup> 1150/32;
- 16) garage di mq. 35,90 p. 1° interrato, corsia esterna, 1° accesso a sx int. 1 - F15 part.<sup>lla</sup> 1150/28;
- 17) garage di mq. 41,40 p. 1° int., corsia esterna, 2° accesso a sx int. 2 - F15 part.<sup>lla</sup> 1150/27;
- 18) garage di mq. 43,60 p. 1° int., corsia est., 4° accesso





a sx int. 5 - F15 part.<sup>11a</sup> 1150/23;

19) garage di mq. 37 p. 1° int.<sup>to</sup>, corsia esterna, 7°

accesso a sx int. 6 - F15 part.<sup>11a</sup> 1150/22;

20) garage di mq. 31,60 p. 1° int.<sup>to</sup>, corsia esterna, 8°

accesso a sx int. 7 - F15 part.<sup>11a</sup> 1150/21.

**Unità immobiliari nella palazzina L1 part.<sup>11a</sup> 1208**

F.15.

1) appartamento di mq. 94,84 Sc. A p.T. int. 1 di fronte a  
sx in catasto - F15 part.<sup>11a</sup> 1208/3;

2) appart. di mq. 94,84 Sc. A p.T. int. 2 di fronte a dx in  
catasto - F15 part.<sup>11a</sup> 1208/4;

3) appart. di mq. 94,87 Sc. A p. 1° int. 4 di fronte a dx -  
F15 part.<sup>11a</sup> 1208/6;

4) appart. di mq. 94,84 Sc. A p. 2° int. 5 di fronte a sx -  
F15 part.<sup>11a</sup> 1208/7;

5) appart. di mq. 94,72 Sc. A p. 2° int. 6 di fronte a dx -  
F15 part.<sup>11a</sup> 1208/8;

6) appart. di mq. 94,84 Sc. A p.T. int. 9 di fronte a sx -  
F15 part.<sup>11a</sup> 1208/13;

7) appart. di mq. 94,96 Sc. B p. 2° int. 13 di fronte a sx -  
F15 part.<sup>11a</sup> 1208/17;

8) appart. di mq. 94,84 Sc. B p. 2° int. 14 di fronte a dx -  
F15 part.<sup>11a</sup> 1208/18;

9) appart. di mq. 94,96 Sc. B p. 3° int. 15 di fronte a sx -  
F15 part.<sup>11a</sup> 1208/19 e 21;



- 10) garage di mq. 18 p. sott. con acc.<sup>ssso</sup>, corsia di servizio, Sc. A - F15 part.<sup>11a</sup> 1264/3;
- 11) garage di mq. 18 p. sott. edif. L1, Sc. A - F15 part.<sup>11a</sup> 1264/4;
- 12) garage di mq. 18 p. sott. Sc. A - F15 part.<sup>11a</sup> 1264/7;
- 13) garage di mq. 18 p. sott. Sc. A - F15 part.<sup>11a</sup> 1264/25;
- 14) garage di mq. 18 p. sott. Sc. A - F15 part.<sup>11a</sup> 1264/26;
- 15) garage di mq. 18 p. sott. Sc. B - F15 part.<sup>11a</sup> 1264/10;
- 16) garage di mq. 18 p. sott. Sc. B - F15 part.<sup>11a</sup> 1264/13;
- 17) garage di mq. 18 p. sott. Sc. B - F15 part.<sup>11a</sup> 1264/14;
- 18) garage di mq. 18 p. sott. Sc. B - F15 part.<sup>11a</sup> 1264/16.
- 19) garage di mq. 18 p. sott. Sc. B - F15 part.<sup>11a</sup> 1264/18.
- 20) cantinole p. sott. Sc. A e B, mq. 80, vani 10 - F15 part.<sup>11a</sup> 1264/2-9-17-20-21-22-24-27-28-29.

G - Lotto di terreno edificabile in Villasmundo C.da Corvo con accesso da via Vitt. Emanuele. In catasto foglio 15 part.<sup>11a</sup> 1107 - 1088.

H - Unità immobiliari nello edificio L<sub>1</sub> Scala E.

- 1) appart. di mq. 94,84 Sc. E, p. 1° a sx int. 2 - F15 part.<sup>11a</sup> 1088/24;
- 2) appart. di mq. 94,84 Sc. E, p. 2° a dx int. 3 - F15 part.<sup>11a</sup> 1088/25;
- 3) appart. di mq. 94,84 Sc. E, p. 3° e 4° a sx int. 4 e superficie scoperta di mq. 120 - F15 part.<sup>11a</sup> 1088/24;
- 4) garage di mq. 18 p. sott. acc. dalla corsia di servizio,



Sc. E - F15 part.<sup>11a</sup> 1263/3.

5) garage di mq. 18 p. sott. acc. corsia di servizio, Sc. E  
- F15 part.<sup>11a</sup> 1263/36.

6) garage di mq. 18 p. sott. acc. corsia di servizio, Sc. E  
- F15 part.<sup>11a</sup> 1263/34.

7) cantinole di mq. 16 p. sott. acc. corsia di servizio, Sc.  
E - F15 part.<sup>11a</sup> 1263/2-35.

I - Unità immobiliari facenti parte dello edificio in  
catasto al foglio 15 part.<sup>11a</sup> 1200 Edif. S<sub>15</sub>.

1) garage p.1° int.<sup>1°</sup> acc. 5° porta a sx, Sc. A int. 5 -  
F15 part.<sup>11a</sup> 1200/9.

2) garage p.1° int.<sup>1°</sup> acc. 8° porta a sx, scend. Sciv. Sc.  
B int. 2 - F15 part.<sup>11a</sup> 1200/12.

3) garage p.1° int.<sup>1°</sup> acc. porta 11^ a sx, Sc. B int. 5 -  
F15 part.<sup>11a</sup> 1200/16.

4) garage p.1° int.<sup>1°</sup> acc. porta 12^ a sx, Sc. B int. 6 -  
F15 part.<sup>11a</sup> 1200/17.

L - Unità immobiliari facenti parte del complesso edif. In  
contrada Corvo - Edif. P<sub>8</sub>.

1) appart. di mq. 94,36 con acc. 2° a dx, p 4° e 5° edif.  
P. 8 int. 14/B - F15 part.<sup>11a</sup> 1194/16.

2) garage di mq. 18 acc. 4° a sx, corsia 1, p. cant. ed.  
P. 8 int. 7/B - F15 part.<sup>11a</sup> 1194/31.

M - Unità immobiliari facenti parte dello edif. P<sub>3</sub>.

1) appart. di mq. 94,66 con acc. 2° a dx, p 3° edif. P.3



int. 11 e garage di mq. 25 p. 1°- sott. contrassegnato in pianta col n° 3, F.15 part.<sup>11a</sup> 1130/13-31.

2) appart. di mq. 94,70 a p. III ed. P.3 scala P.3 int. 12 e garage di mq. 25 al p. sott. distinto in pianta col n° 26, F.15 part.<sup>11a</sup> 1130/14-26.

3) appart. di mq. 94,38 acc. 1° a destra a p. 4° edif. P.3 Sc. P.3 int. 13 e garage di mq. 25 al p. sott. n° 37, F.15 part.<sup>11a</sup> 1130/15-37.

4) appart. di mq. 95 a p. IV acc. A sx ed. P.3 Sc. P.3 int. 15 e garage di mq. 25 al p. sottostrada - F.15 part.<sup>11a</sup> 1130/17-27.

Dichiarava la Sicilcassa che il pignoramento si estendeva a tutte le accessioni, accessori, pertinenze, dipendenze degli immobili sopradescritti e frutti di esso.

Con provvedimento del 28/05/1997 il Giudice dell'esecuzione cons. Dott. P. Montoneri disponeva la comparizione delle parti nonché del C.T.U. che nominava nella persona di me ing. Giuseppe Albanese per la stima dei beni pignorati davanti a se per la udienza del 24/03/98. In detto giorno accettai l'incarico e prestai il giuramento di rito.

Ho dovuto effettuare un lungo studio preliminare prima di eseguire le indagini sui luoghi per diverse gravi imprecisioni riscontrate nella documentazione allegata al fascicolo, studio che mi ha consentito di correggere quanto riscontrato inesatto e di pervenire alla definizione





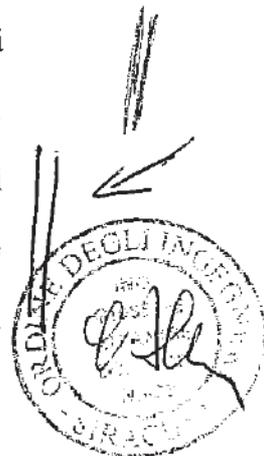
delle operazioni affidatemi.

## 2 - Considerazioni preliminari.

La descrizione dei beni pignorati riportata nell'atto di pignoramento è imprecisa in conseguenza della caoticità degli atti documentali esistenti presso gli ove alcuni documenti non si sono rinvenuti. In conseguenza di questo stato confusionario ho dovuto effettuare ricerche parallele sia presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Melilli dove i progetti delle costruzioni sono stati presentati, che presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Siracusa. E poiché sono stati riscontrati errori anche in alcuni documenti ipotecari, errori prodotti da variazioni apportate al Catasto dopo la stipula di atti di trasferimenti, variazioni di luoghi non esattamente annotati e riprodotti, ho dovuto, specie per l'edificio L1, interpellare il progettista di detto complesso arch. Antonino Anzaldo nonché di altri edifici costruiti dalle  
di Villasmundo (Melilli).

In seguito a tali ricerche che sono state lunghe e delicate e che hanno richiesto molta pazienza e profonda attenzione, sono potuto riuscire a individuare le unità assoggettate a pignoramento.

Per chiarezza e per la migliore individuazione ed esposizione dei beni stimati ho proceduto seguendo puntualmente l'ordine tenuto nell'atto di pignoramento.



Preciso che ho effettuato diversi sopralluoghi per il controllo dei beni pignorati, sopralluoghi che sono stati resi necessari in conseguenza anche della diffidenza di persone che abitano appartamenti pignorati che non mi hanno consentito di visitare la casa.

Per superare queste situazioni ho promosso il confronto fra unità site nel medesimo edificio tenuto conto che le opere strutturali sono certamente identiche e che quelle di finimento base, per affermazione del Sig.

che mi ha accompagnato nei sopralluoghi sono identiche o analoghe, essendo analoghi i materiali di finimento adoperati dal costruttore.

Per le persone che mi hanno dichiarato di avere effettuato delle variazioni rispetto alle rifiniture di base ho tenuto conto, nella stima, della incidenza sul valore dell'immobile determinata da tale miglioria.

Elencherò le unità da stimare in base all'ordine riportato nell'atto di pignoramento precisando -cosa che si chiarirà meglio nel prosieguo - che i terreni indicati al punto G di esso non hanno alcuna qualifica di edificabilità, essendo stati utilizzati in gran parte per la edificazione e per la parte restante dovendosi ritenere comuni alla lottizzazione quali "accessori" comuni a tutti i proprietari.

3 - Descrizione dei beni pignorati secondo l'ordine tenuto nell'atto di pignoramento.



3.1 - Unità di cui al punto A del pignoramento.

3.1.1 - Appartamento sito al piano secondo dello edificio

S<sub>11</sub>

Ricade in un edificio diviso in quattro palazzine, ognuna contenente una scala indicata con le lettere dell'alfabeto dalla A alla D e priva di ascensore.

L'appartamento ricade nella palazzina o scala A. La palazzina è composta, come le altre, di due piani, di un piano di copertura adibito a terrazza accessibile e calpestabile.

Ogni piano è composto di due appartamenti ricadenti ai due lati della scala uno ad Est ed uno ad Ovest di essa.

L'appartamento da stimare è posto nel lato Est della palazzina ed è indicato col numero (interno 5). Contiene tre vani, l'ingresso, la cucina, un disimpegno con accesso al bagno e a due camere e la lavanderia. La superficie è indicata nel pignoramento in mq. 97 (rilevata nella pianta catastale è risultata mq. 100,18).

La differenza è in ogni caso trascurabile ai fini del prezzo di mercato.

E' a struttura portante di cemento armato ed è dotato di tre balconate, una afferente alla cucina, una al soggiorno-salone ed una alla camera da letto.

Ha esposizioni a tramontana (cucina e salone) ed a mezzogiorno (camera da letto e bagno).



Lo No 1

La scala è rivestita in marmo di granito nelle pedate e nelle alzate.

I pavimenti sono di ceramica. Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica.

Le balconate sono pavimentate con marmette di ceramica e rifascio di marmo - e protette da ringhiera in ferro per l'affaccio - gli infissi interni non sono stati controllati perché la detentrica dello appartamento, pur ripetutamente sollecitata, non mi ha consentito lo accesso; tuttavia dalla ricognizione degli altri locali e dalla dichiarazione del Sig.

che mi ha accompagnato in quasi tutti i sopralluoghi, ho constatato che quanto agli infissi interni, è stato adottato nei diversi edifici indifferentemente mogano tamburato oppure noce di tanganica tamburata che hanno prezzo equivalente.

Dal confronto con gli altri appartamenti ho anche constatato la rispondenza e quasi uniformità del sistema costruttivo delle opere di finitura e della qualità dei materiali adottati dalla ditta costruttrice.

Gli infissi esterni sono di alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica. La porta di ingresso è del tipo blindato.

Le rifiniture di pittura sono a ducotone. L'impianto elettrico, l'impianto idrico e fognario sono incassati alle pareti, l'impianto di riscaldamento e a gas con radiatori a





piastra.

Nel bagno sono allogati: la vasca rivestita in ceramica, il vaso, il bidet ed il lavabo a colonna.

La lavanderia è munita di pilozzo di maiolica e mobiletto sottostante.

### 3.1.1.1 - Dati catastali

L'appartamento è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Melilli alla partita 4487 in testa alla ditta

col seguente carico:

F.m. 15 part.<sup>lla</sup> 1180/11 - Zc. 2 Catg. A/3, Cl. 2. Vani 6.  
Contrada Corvo Scala A int. 5 p.2-3 R.C. L. 960.000.

### 3.1.1.2 - Utilizzazione.

Allo stato lo appartamento è abitata da tale la quale come ho detto in precedenza non mi ha consentito di effettuare la visita tecnica nei sopralluoghi del 26/10/1998 e del 7/11/1998 per cui ho dovuto indicare le caratteristiche di esso servendomi di quelle di altri appartamenti eseguiti dalla stessa ditta e di quanto dichiaratomi dal Sig.

costruttore e custode dello intero complesso di contrada Corvo.

### 3.1.1.3 - Confini

Lo appartamento confina dal lato di levante, mezzogiorno e tramontana con terreno annesso al fabbricato e dal lato di ponente con l'appartamento segnato col civico numero interno 6 e riportato in catasto alla particella 1180/12.



#### 3.1.1.4 - Stima dello appartamento.

Per la stima dello appartamento bisogna tenere conto della posizione dello stesso, del fatto che è compreso entro un piano di lottizzazione che contiene edifici aventi un buon grado di finiture, spazi liberi condominiali una adeguata rete stradale e soddisfacenti servizi comuni.

Questo sicuramente qualifica le costruzioni ponendole in un gradino più elevato di analoghe unità edilizie poste nel centro urbano di Villasmundo e comunque in posti esterni al piano di lottizzazione.

Se gli edifici godono di una buona considerazione è anche vero che allo stato attuale il mercato delle costruzioni è stagnante attanagliato dalle crisi in atto che ne rende difficoltose le vendite e che sconsiglia le nuove costruzioni soprattutto quelle a scopo speculativo.

Ne risulta che l'approccio alla stima è difficoltoso perchè se da un lato il mercato è fermo dall'altro lato il costo delle costruzioni risulta proibitivo, essendo elevati i prezzi della manodopera e dei materiali da impiegare.

Si ritiene che il periodo di disagio non possa durare a lungo dovendo in ogni caso trovare uno sbocco che però è anche trattenuto dal carente incremento della popolazione.

Data questa situazione economica, data la scarsità o la mancanza assoluta di nuove contrattazioni in atto, la stima deve andare costruita su base logica per non incorrere in



errori che possano apportare danni economici gravi ed ingiustificati o vantaggi economici altrettanto gravi ed ingiustificati al venditore o all'acquirente.

Si deve tenere conto, per esempio, del fatto che immettendo in commercio un notevole numero di immobili il mercato verrà ulteriormente appesantito con immane e naturale riduzione del prezzo, riduzione che in un piccolo centro come Villasmundo può raggiungere livelli notevoli per la mancanza di richiami derivanti da scarso interesse per le persone che dovrebbero essere sollecitate a stabilire in detto centro la propria dimora.

Se si tiene conto che il prezzo di vendita negli anni di realizzazione della edificazione oscillò intorno al L/mq. 1.000.000 come del resto era avvenuto a Melilli e se si tiene conto altresì che le unità immobiliari pignorate non hanno subito apprezzabili degni, appare ragionevole determinare il prezzo attuale per mq. di area coperta pari a L./mq. 950.000 comprensivo delle infrastrutture e di tutti i servizi imposti dalla lottizzazione a vantaggio delle opere edilizie realizzate e tenuto anche conto che tale prezzo è per vendita per contanti.

Questo prezzo unitario può adottarsi mediamente per tutte le unità abitative che sono state realizzate in base ai canoni generali adottati dalla società costruttrice e alle opere di rifiniture previste nei patti preliminari.



Eventuali opere extracontrattuali vengono valutate nella stessa maniera indicando la spesa dichiarata dalla parte e controllata da me ed eventualmente ridotta tenuto conto che rappresenta una spesa aggiuntiva voluttuaria.

Con tale prezzo unitario il valore dello appartamento che ci occupa esteso mq. 100 come rilevato dalla misura della pianta catastale e di progetto risulta pari a L. 95.000.000 (mq. 100 x L. 950.000 = L. 95.000.000).

Appare opportuno confrontare il valore dello appartamento così determinato con il valore deducibile dal reddito col metodo della capitalizzazione dello stesso.

Questo reddito, come segnalato nel mercato delle locazioni, non può essere inferiore a L./m. 450.000 - corrispondente ad un prezzo unitario di L./mese x mq. 4.124 - pari ad un fitto annuo lordo di L. 450.000 x 12,224 = L. 5.500.800, da cui può dedursi il reddito annuo netto - detraendo le spese di imposte e tasse, manutenzione, periodo di sfitto, imprevisti sul comportamento di solvibilità dei locatari, etc. il 30% - ottenendosi L. 5.500.800 x (1,00 - 0,30) = L. 3.505.060 ed il valore capitale al tasso del 4% in L. 96.264.000.

Questo valore è vicino a quello trovato precedentemente col metodo empirico in base allo andamento di mercato deducibile dai costi di produzione e ridotti in base alla vetustà e alla recessione economica e pertanto si può mediare con il valore precedentemente trovato e adottare il





30

valore medio di L. 95.000.000 tonde.

In base alla rendita catastale il valore è pari a L. 96.000.000.

Secondo i dati catastali, dello appartamento fa parte la soprostante terrazza che può ragionevolmente stimarsi in L. 5.000.000, ottenendosi il valore complessivo della unità in L. 100.000.000.

Lotto 1

### 3.1.2 - Magazzini a piano interrato.

#### 3.1.2.1 - Magazzino int. G1H

Lotto 2

Ha accesso dalla corsia di servizio che ha inizio dal lato Est del corpo di palazzine ed è ubicato alla estremità Ovest di detta corsia.

E' dotato di saracinesca metallica basculante. E' pavimentato con gettata di calcestruzzo, ha le pareti non portanti costituite da muratura di blocchi lapidei squadrati di Lentini intonacata solo da rinzaffo, così come la copertura, costituita da solaio di latero-cemento.



Manca di impianto idrico e fognario ed è dotato di un punto luce.

Misura la superficie netta di mq. 132 circa e l'altezza interna netta di ml. 3.50.

#### 3.1.2.1.1 - Confini.

Il magazzino confina ad Est con la corsia di accesso e col garage n° 54, a Sud con masso sottostante a suolo condominiale, ad Ovest con altro magazzino indicato G2I, a

Nord con masso sottostante a suolo condominiale.

3.1.2.1.2 - Dati catastali.

È annotato nel N.C.E.U. del Comune di Melilli alla partita 4487 in testa alla ditta

col seguente carico: F.M. 15 n.m. 155 contrada Corvo p. 1/S col seguente carico F.M. (15) n.m. (1180/55) zc. 2 cat. C/6 Cl. 3 mq 132 r.c. L. 660.000.

*Lotto 2*

3.1.2.2 - Magazzino int. G2I *Lotto 3*

Ha accesso dalla corsia di servizio che ha inizio dal lato Ovest dello edificio. Riproduce le stesse condizioni del magazzino contiguo con la differenza della superficie che è pari a mq. (102 circa).



3.1.2.2.1 - Confini.

Ad Est con il magazzino descritto precedentemente, a Sud col masso sottostante a suolo condominiale, ad Ovest con la scala C dell'edificio e con il corridoio di servizio che ha inizio dal lato Ovest dell'edificio, a Nord con masso sottostante a suolo condominiale.

3.1.2.2.2 - Dati catastali.

È annotato nel N.C.E.U. del Comune di Melilli alla partita 4487 in testa alla ditta

col seguente carico F.M. 15 n.m. 1180/58 ZC. 2 cat. C/6 Cl. 3 mq 102 r.c. 510.000 contrada Corvo P. 1/S.

3.1.2.2.3 - Utilizzazione.

La utilizzazione a magazzino dei due locali appare improponibile - anche se così risultano annotati nel

N.C.E.U. - perché i garages non possono convivere con i magazzini in quanto, a parte qualsiasi considerazione, sarebbero assoggettati a pesanti limitazioni sul contenuto di essi quindi a riduzione del prezzo di mercato ed ancora non consentirebbero la divisione di ingresso ed uscita per le macchine ricoverate nei garages.

Potrebbe, perciò, essere economicamente conveniente ricavare dai due magazzini accoppiati cinque garages.

Tuttavia, siccome lo stato dei luoghi è quello che è stato riscontrato e la modifica che si dovrebbe adottare non avvantaggia i locali espropriati, ritengo di non tenerne conto nella stima non essendo mio compito avanzare proposte di modifiche della utilizzazione dei locali stessi imponendo ciò una attività imprenditoriale assolutamente diversa dall'operazione di stima.



#### 3.1.2.2.4 - Stima del magazzino Int. G1H.

Si tratta di un immobile che pur lasciato nella forma e dimensione attuale può essere adibito a magazzino o a parcheggio di più macchine ricadendo in un corpo di fabbrica ove sono alloggiate autorimesse private che servono ad appartamenti contenuti nell'edificio S<sub>11</sub> soprastanti al piano interrato che contiene il magazzino ed i garages.

Il suo valore è dipendente totalmente dalla possibilità che esso sia richiesto dal proprietario di un appartamento del medesimo edificio o da altro edificio della medesima

lottizzazione e prossimo a questo.

Date queste limitazioni è evidente che il valore non può che essere notevolmente limitato indipendentemente dalla situazione attuale del mercato, che tuttavia, grava sempre negativamente sul valore di esso.

Da informazioni assunte risulta che anche durante l'attività imprenditoriale della società le vendite dei locali sottostrada erano caratterizzate da prezzi contenuti data la limitatezza del ventaglio di mercato di essi.

Adeguando il valore di questo tipo di unità edilizia a quello adottato per le unità abitative si ritiene di poterlo fissare in base al prezzo unitario di L./mq. 350.000 - pari all'incirca alla metà del prezzo unitario adottato per la unità abitativa.

Essendo la superficie del locale pari a mq. 132 il suo valore al momento attuale risulta pari a L. 46.200.000 *Lo No 2*  
 (mq. 132 x L./mq. 350.000 = L. 46.200.000)

### 3.1.2.2.5 - Stima del magazzino int. G2I.

Il valore del magazzino si desume dal prezzo unitario precedentemente riportato e dalla superficie del magazzino stesso.

Si ha mq. 102 x L./mq. 350.000 = L. 35.700.000 *Lo No 3*

### 3.2 - Unità di cui al punto B del pignoramento EDIF. S12

Fanno parte dello edificio S12 e sono formate da un appartamento al 2° piano dell'edificio, con sovrastante terrazzo e da quattro garages al piano sottostrada.





21

308

### 3.2.1 - Appartamento al 2° piano.

L'edificio S<sub>12</sub> è costituito da tre palazzine contigue disposte a schiera a pianta sfalsata risecate ognuna rispetto alla contigua a partire dalla prima e con sfalsamento verso Sud.

L0706

Ogni palazzina è dotata di scala priva di ascensore - indicata con una delle tre lettere dell'alfabeto A-B-C - che serve due appartamenti per piano ed in totale sei appartamenti nei tre piani (piano terra, piano primo e piano secondo) e conduce alla terrazza accessibile e calpestabile estesa quanto il piano secondo e divisa in due porzioni equivalenti ciascuna ai due appartamenti eguali e specularmente simmetrici sottostanti alla terrazza stessa.



L'appartamento segnato col numero 5 della scala A è costituito da ingresso, tre vani, cucina, bagno e ripostiglio.

Il pavimento è costituito da mattonelle 30 x 30 di ceramica bianca accoppiate con quadrelline 10 x 10 di ceramica nera

Le pareti sono trattate a ducotone. La porta d'ingresso è blindata; gli infissi interni sono in noce tanganica tamburati, gli esterni di alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica. Vi sono doppi infissi esterni per la tenuta del calore. Gli impianti elettrico ed idrico incassati. Il bagno è dotato di vasca da rivestire in ghisa porcellanata, vaso, bidet e lavabo a colonna - pezzi tutti di marca

CESAME - è pavimentato in ceramica ed è rivestito in ceramica.

Anche la cucina ha una parete intera e due in parte rivestire con piastrelle di ceramica per l'altezza di circa ml. 2.40.

Lo appartamento è abitato dalla

che lo ha avuto ceduto dal padre promittente compratore ed ha sostituito le aperture del soggiorno e della cucina con archi senza infisso.

L'appartamento è dotato di due balconate guardanti una a Nord e l'altra a Sud.

Annessa a questo appartamento è la terrazza sovrastante ad esso alla quale si accede, mediante porta con l'infisso in legno, superando a piedi due ulteriori rampe delle scale analoghe a quelle che accedono agli appartamenti sia nella dimensione che nel rivestimento dei gradini in marmo granito e delle pareti con lambrici di plastico graffiato.

Il terrazzo è pavimentato con mattonelle di cemento e graniglia 25 x 25 e recintato con parapetto di calcestruzzo della altezza di cm 90 e spessore di cm. 10 cui è sovrapposto un corrente in ferro sostenuto da elementi verticali di ferro infissi nel calcestruzzo.

L'appartamento confina dal lato di ponente con l'area soprastante alla scivola che conduce ai garages posti al piano cantinato, dal lato di tramontana con il cortiletto antistante ai garages, dal lato di levante con la palazzina B,



dal lato di mezzogiorno con lo spazio antistante alla palazzina stessa.

E' annotato nel N.C.E.U. di Melilli alla partita 4487 in testa alla ditta col seguente

carico: f.m. 15 n.m. 1110/7 contrada Corvo (s.A.) (i. 5) (p. 2-3)  
zc. 2 Cat. A/3 cons. 5,5 R.C. L. 880.000.

### 3.2.1.1 - Stima dello appartamento e della terrazza.

L'appartamento misura la superficie libera interna di (mq.) L.4

(85)

Procedendo alla operazione di stima adottando i criteri come per l'appartamento di cui al punto A del pignoramento, stimato in precedenza, si può ragionevolmente fissare il prezzo di mercato in L. (85.000.000.)

La terrazza non può essere considerata area edificabile essendo la struttura in C.A. - antisismica - prevista per tre piani oltre il seminterrato e perciò non consentente una ulteriore elevazione.

La utilizzazione di essa, pertanto, è limitata e non può assumere valore commerciale che molto contenuto.

Ritengo di poterle assegnare un valore di L. (5.000.000) pari a L./mq. 60.000 tonde. Il valore della unità abitativa risulta pertanto pari a L. (90.000.000)

Il prezzo in base alla rendita catastale è pari a L. 88.000.000.

### 3.2.2 - Garages.



10/11/04

10/11/04

Nell'edificio (S<sub>11</sub>) al piano seminterrato vi sono sei garages indicati con i numeri di mappa procedendo da Ovest ad Est: 1110/23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 comprendenti al centro il vano scala. Di questi risultano pignorati i quattro garages segnati con i numeri 1110/23 - 24 - 27 - 28 i quali hanno tutti la stessa sagoma e le stesse dimensioni (ml. 9,6 x ml. 2,50 i sub 23 e 28 e mq. 9.60 x 2,60 i sub 24 e 27) e superficie pari rispettivamente a mq. 24 e mq. 25.

lotto 5-8

L'insieme di questi garages confina a Sud con il terrazzino sottostante a terreno condominiale, dal lato di ponente con la scivola che conduce allo spazio antistante ai garages, a Nord con lo spazio antistante ai garages e dal lato di levante con i garages sottostanti alla scala B del medesimo edificio. Sono dotati di saracinesca di metallo del tipo basculante, il pavimento è costituito da gettata di calcestruzzo di cemento, le pareti sono costituite da muratura di blocchetti lapidei delle cave di Lentini rinzaffate di grezzo così come il soffitto costituito dallo intradosso del solaio di copertura, e sono dotati di un punto luce.



I garages sono ubicati come nella planimetria che si allega alla presente dalla quale risultano anche i confini.

Sono annotati nel N.C.E.U. alla partita 4487 in testa alla ditta \_\_\_\_\_ con il seguente carico:

F.M. 15 n.m. 1110/23 contrada Corvo p. 1/s ZC 2 Cat. C/6

lotto 5



30 GR

Cl. 5 cons. 24 R.C. L. 165.600

" " n.m. 1110/24 contrada Corvo p. 1/s ZC 2 Cat. C/6 lotto 6

Cl. 5 cons. 25 R.C. L. 172.500

" " n.m. 1110/27 contrada Corvo p. 1/s ZC 2 Cat. C/6 lotto 7

Cl. 5 cons. 25 R.C. L. 172.500

" " n.m. 1110/28 contrada Corvo p. 1/s ZC 2 Cat. C/6 lotto 9

Cl. 5 cons. 24 R.C. L. 165.600

3.2.2.1 - Stima dei garages.

Per i garages si può adottare il prezzo unitario di L./mq. 500.000 che conduce al prezzo per ogni unità di L. 12.000.000 e L. 12.500.000 rispettivamente per la estensione di mq. 24 o 25 che però si uniforma per semplicità a L. 12.000.000.



lotto 5.5

3.3 - Unità di cui al punto C del pignoramento.

Afferiscono allo edificio P<sub>2</sub> della lottizzazione - sono pignorati lo appartamento a p. 4° int. 14 con la terrazza sovrastante ed i garages n° 4-5-6-7-8-10-11-14-15-16.

3.3.1 - Appartamento al piano quarto dello edificio P<sub>2</sub> e sovrastante terrazza.

L'edificio P<sub>2</sub>, costituito da piano terra e da tre piani coperto da terrazza accessibile e calpestabile, ha forma planimetrica di T e contiene due appartamenti nell'asta lunga ed un appartamento nell'asta corta e perciò tre appartamenti per piano - serviti da scala e da ascensore - per un totale di quindici appartamenti.

Questa disposizione planimetrica ha consentito che ogni appartamento abbia tre esposizioni geografiche.

L'appartamento pignorato è posto al piano quarto ed indicato col numero interno quattordici.

16 # 09

È caratterizzato da corridoio che serve da ingresso e disimpegno ai lati del quale sono ubicati il soggiorno, la cucina, il bagno, due camere da letto e, al termine, la lavanderia.

L'edificio è dotato di ascensore che porta fino al quarto piano.

La scala è rivestita di marmo granito. I pavimenti sono di ceramica anche nelle balconate, la porta di accesso allo appartamento, blindata, gli infissi interni di noce tanganica tamburata, gli esterni di alluminio anodizzato e avvolgibili in plastica, pareti intonacate al civile e rifinite a ducotone.



La cucina, il bagno e la lavanderia hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica, il bagno è dotato di vasca di ghisa porcellanata da rivestire, vaso, bidet, lavabo a colonna in ceramica CESAME. La lavanderia contiene un pilozzo in ceramica ed un mobiletto sottostante.

L'impianto elettrico (B.Ticino), idrico e fognario sono sottotraccia.

Misura la superficie interna di mq. 98,19.

Fa parte dello appartamento la terrazza sovrastante, avente la estensione medesima dello appartamento, pavimentata con

mattonelle di cemento e graniglia 25 x 25 e delimitata parapetto in C.A. ed un corrente in ferro sovrastante.

### 3.3.1.1 - Confini.

L'appartamento confina in tutti i lati liberi con area sovrastante a giardinetto appartenente alla unità terrana segnata con l'interno 1 e dal lato Est con l'appartamento segnato col numero interno 15.

### 3.3.1.2 - Dati catastali.

In catasto l'appartamento e la terrazza sono riportati alla partita 4487, f.m. 15 di Melilli in testa alla ditta

n.m. (1185/16) col seguente

carico:

zona censuaria 2, cat. A/3, Cl. 2 vani 5,5 R.C. L. 880.000  
contrada Corvo (p. 4-5)

### 3.3.1.3 - Stima dello appartamento.

Per la stima dello appartamento si tiene conto delle indicazioni catastali e della sua estensione di mq. 98.

Ne deriva il prezzo di mercato di L. 93.100.000 e tonde L. 93.000.000 (mq. 98 x L./mq. 950.000 = L. 93.100.000).

A questo valore va aggiunto il prezzo della terrazza che si fissa in L. 5.000.000.

Ne risulta un valore totale di L. 98.000.000.

### 3.3.2 - Garages.

Allo stesso punto C sono stati pignorati nove garages ricadenti sotto strada sottostanti alla costruzione, serviti da



due corsie, e indicati con i numeri catastali 1229/4-5-6-7-8-  
9-10-11-15-16.

### 3.3.2.1 - Confini.

Dalla planimetria d'insieme del piano sottostrada si desume la posizione di ciascun garage ed i confini relativi ove si tenga conto che il perimetro corrisponde al masso scavato per la realizzazione del sottostrada stesso.

### 3.3.2.2 - Dati catastali.

I garages pignorati sono tutti annotati alla partita n° 4487 del N.C.E.U. di Melilli in testa alla ditta

col seguente carico:

F.m. 15 n.m.	(1229/4)	Contrada Corvo	p 1/S	Cat C/6	Cl 5	
	Cons. (18)		R.C.	L.	124.200	L. 10
" " "	(1229/5)	Contrada Corvo	p 1/S	Cat C/6	Cl 5	
	Cons. (19)		R.C.	L.	131.100	L. 11
" " "	(1229/6)	Contrada Corvo	p 1/S	Cat C/6	Cl 5	
	Cons. (19)		R.C.	L.	131.100	L. 12
" " "	(1229/7)	Contrada Corvo	p 1/S	Cat C/6	Cl 5	
	Cons. (18)		R.C.	L.	124.200	L. 13
F.m. 15 n.m.	1229/8	Contrada Corvo	p 1/S	Cat C/6	Cl 5	
	Cons. (19)		R.C.	L.	131.100	L. 14
" " "	(1229/10)	Contrada Corvo	p 1/S	Cat C/6	Cl 5	
	Cons. (19)		R.C.	L.	131.100	L. 15
" " "	1229/11	Contrada Corvo	p 1/S	Cat C/6	Cl 5	
	Cons. (15)		R.C.	L.	103.500	L. 16





- " (1229/15) Contrada Corvo p 1/S Cat C/6 Cl 5  
 Cons. (18) R.C. L. 124.200 L. 17
- " (1229/16) Contrada Corvo p 1/S Cat C/6 Cl 5  
 Cons. 19 R.C. L. 131.100 L. 18

### 3.2.3 - Stima dei garages.

Poiché la ubicazione non consente diversità di prezzo fra  
 essi e poiché lo stato di consistenza delle strutture e delle  
 opere di finitura è identico fra di loro e fra i garages  
 descritti e stimati nei paragrafi precedenti, per questi  
 garages si adotta il prezzo unitario di L./mq. 500.000  
 identico per tutti e se ne desumono i prezzi che si riportano  
 in base alla loro estensione annotata nel certificato  
 catastale.



Garage	1229/4	mq. 18	x	L. 500.000	=	L.	(9.000.000)	10
"	1229/5	" 19	x	"	=	L.	(9.500.000)	11
"	1229/6	" 19	x	"	=	L.	(9.500.000)	12
"	1229/7	" 18	x	"	=	L.	(9.000.000)	13
"	1229/8	" 19	x	"	=	L.	(9.500.000)	14
"	1229/10	" 19	x	"	=	L.	(9.500.000)	15
"	1229/11	" 15	x	"	=	L.	(7.500.000)	16
"	1229/15	" 18	x	"	=	L.	(9.000.000)	17
"	1229/16	" 19	x	"	=	L.	(9.500.000)	18

### 3.4 - Unità di cui al punto D del pignoramento.

#### 3.4.1 - Negozi siti al piano terra dello edificio L<sub>2</sub>.

Si tratta di tre negozi o comunque locali commerciali

contenuti nello edificio L<sub>2</sub> costituito da due palazzine in linea dotate ciascuna di scala autonoma ed indicate palazzina A quella che, vista dalla strada statale 114, ricade a destra o Ovest e palazzina B l'altra, contigua che ricade a sinistra o Est.

Le palazzine hanno ingresso alla scala dal lato sud, cioè opposto alla strada principale su cui prospettano.

I locali sono tutti prospicienti sulla strada statale che assume il nome di via Vittorio Emanuele nel centro abitato e dotati ognuno di tre ampie aperture su detta via e di una finestra ed una porta di servizio nel lato opposto. Ad essi si accede da un'ampia terrazza antistante munita di scala in muratura per raggiungerla, essendo la terrazza sopraelevata rispetto al piano stradale della via Vittorio Emanuele.

Ogni locale occupa lo spazio sottostante alla colonna di appartamenti che lo sovrasta e perciò ha superficie eguale a detti appartamenti.

In ciascun locale è ricavato lungo il lato della scala che conduce agli appartamenti un servizio igienico contenente vaso e doccia ed un antiservizio contenente un lavabo a colonna.

Il servizio igienico è dotato di finestra aperta sul lato di mezzogiorno, opposto alla via Vittorio Emanuele.

I locali sono adibiti quello ad Ovest a patronato, i due ad Est a sala giuochi.



Ciascuno misura la superficie netta di mq. 115,06 ed in cifra tonda mq. 115 rilevata nella planimetria catastale e di progetto.

#### 3.4.1.1 - Dati catastali.

I tre locali sono annotati nel N.C.E.U. a partire dal locale di Ovest alla partita 5732 in testa alla ditta

col seguente carico:

F.M. 15 n.m. 1196/5 ZC. 2 Categ. C/1 Cl. 3 mq. 121 ed L2  
p.T. r.C. 3.484.800

F.M. 15 n.m. 1196/13 ZC. 2 Categ. C/1 Cl. 3 mq. 121 ed  
L2 p.T. r.C. 3.484.800

F.M. 15 n.m. 1196/14 ZC. 2 Categ. C/1 Cl. 3 mq. 117 ed  
L2 p.T. r.C. 3.369.600.

#### 3.4.1.2 - Confini.

Il locale ad Ovest (1196/5) confina con la scala A, con terrazza antistante il locale guardante sulla via Vittorio Emanuele, con il locale contiguo posto nel lato Est, con terrazza retrostante il locale, ricadente a Sud di esso.

Il locale di centro (1196/13) confina con il locale precedente posto ad Ovest, con terrazza sulla via Vittorio Emanuele a Nord, con la scala B ed il terzo locale ad Est, con terrazza retrostante posta a Sud.

Il locale di Est (terzo locale 1196/14) confina con la scala B e secondo locale ad Ovest, con terrazza sulla via Vittorio Emanuele a Nord, con la scivola per lo accesso ai locali sottostrada ad Est, con terrazza retrostante posta a



Sud.

3.4.1.3 - Stima.

3.4.1.3.1 - Stima empirica.

Il valore di mercato dei tre locali è identico.

Data la utilizzazione commerciale che se ne può fare si può adottare il prezzo di L./mq. 1.200.000 ottenendo un prezzo di vendita di L. 138.000.000 per ogni unità.

3.4.1.3.2 - Stima col criterio della capitalizzazione del reddito.

Supponendo un fitto mensile anticipato di L./m. 650.000 si ottengono:

Fitto lordo annuo

L. 650.000 x 12,224 = L. 7.945.600

Fitto netto annuo

L. 7.945.600 x (100 - 30) = L. 5.561.920

Valore capitale al tasso del 4%

5.561.920 / 0,04 = L.139.048.000

Mediando i risultati ottenuti con i due criteri di stima risulta pacifico il prezzo di mercato di ciascuna unità commerciale di L. 135.000.000 tonde ed il prezzo di mercato dei tre locali di L. 405.000.000.

3.5 - Unità di cui al punto E del pignoramento EDIF. S9.

Le unità edilizie pignorate al punto E dell'atto ricadono nello edificio S<sub>9</sub> che occupa la particella catastale 1150 del F.M. 15 di Melilli.



L. 19-21



Sono stati pignorati un appartamento sito al piano rialzato, e segnato col numero interno 2, annotato in catasto con la part.<sup>1a</sup> 1150/34 e 19 garages sottostrada annotati nel N.C.E.U. con le particelle 1150/29-30-31-20-19-17-16-18-14-13-12-11-10-32-28-27-23-22-21.

L'edificio S<sub>9</sub> è privo di impianto di ascensore è costituito da tre palazzine contigue a struttura di cemento armato disposte a forma di U contenenti ciascuna una scala indicate scala A - scala B e scala C, serventi: la scala A e la scala B due appartamenti per piano; e la scala C tre appartamenti per piano.

### 3.5.1 - Appartamento al piano rialzato (int. 2)

L'appartamento ha pianta regolare e contiene un ingresso - salone, disimpegno dal quale si accede direttamente alla cucina, al bagno e ad un minuscolo disimpegno che conduce a due camere da letto e alla lavanderia interposta fra esse.

Misura la superficie di mq. 98,73, rilevata graficamente dalla planimetria catastale e di progetto.

È dotato di quattro balconate una con esposizione a Nord-Est che serve il letto 2, una con esposizione ad Sud-Est che serve il letto 1, una con esposizione a Sud-Ovest che serve la cucina ed una con esposizione a Sud-Ovest che assieme ad una ampia finestra illumina il salone.

Le opere di finitura sono le seguenti: pavimento di ceramica anche nelle balconate, protette queste ultime da



ringhiere in ferro, impianto elettrico, B. Ticino, ed idrico e fognario incassati, porta di ingresso blindata, porte interne in noce tanganica tamburate, infissi esterni in alluminio, e avvolgibili in plastica. Nel bagno sono alloggiati vasca rivestita, vaso, bidet e lavabo a colonna di ceramica CESAME, nella lavanderia pilozzo di ceramica e mobile sottostante.

Le pareti rivestite con piastrelle di ceramica nel bagno ed in parte nella cucina e nella lavanderia.

Manca l'impianto di riscaldamento.

L'appartamento confina con cortile condominiale che da accesso alle tre scale nel lato Nord-Est, con spazio libero sui lati Sud-Est e Sud-Ovest e con appartamento di proprietà e con la gabbia della scala nel lato Nord-Ovest.

#### 3.5.1.1 - Dati catastali.

In catasto lo appartamento e annotato alla partita 4487 in testa alla ditta col seguente carico:

F.M. 15 part.<sup>lla</sup> 1150/34 contrada Corvo (s. A) i. 2 (p. T) ZC.  
2 Cat. A/3 Cl. 2 Cons. 5 R.C. L. 800.000.

#### 3.5.1.2 - Stima.

Lo appartamento ha una distribuzione di vani che non consente allo stato privatezza - anche -se tale distribuzione ha avuto in passato accettazione come novità - perché dal salone-soggiorno-disimpegno consente



L 22

accesso unico alla cucina ed al bagno, creando disagio soprattutto per chi dalle camere da letto deve recarsi al bagno.

Per tali motivi ritengo di adottare un prezzo unitario minore di L./mq. 50.000 rispetto al prezzo unitario adottato per lo appartamento simile - ricadente nello edificio S<sub>11</sub> - se ne ottiene il prezzo di mercato di L. 84.000.000 tonde (L./mq. 850.000 x mq. 98,73 = L. 83.920.000) che deve però essere incrementato di L. 5.000.000 e portato così a L. 89.000.000 per tenere conto dello spazio esistente accanto alla unità abitativa ed ancora di L. 6.000.000 per tenere conto della pavimentazione e recinzione dello spazio esterno effettuate dal \_\_\_\_\_ che detiene la casa.

Il valore totale dello appartamento si porta così a L. 95.000.000.



L. 22

### 3.5.2 - Garages.

Ai garages, posti nel piano sottostrada, si accede alla scivola ubicata nel lato Est dello edificio, scivola che immette in una corsia di servizio che si dirama in più rami e consente l'accesso a tutti i locali sottostrada ed alle scale che conducono ai piani superiori.

Anche questi garages sono rifiniti come quelli descritti precedentemente e cioè pavimento di gettata di calcestruzzo dosato a duecento, pareti e soffitti rinzaffati,

aracinesca di ingresso in lamiera zincata del tipo basculante, punto luce.

### 3.5.2.1. - Confini.

La ubicazione risulta nella planimetria che si allega dalla quale risultano anche i confini di ciascun garage.

### 3.5.2.2. - Dati catastali.

I garages, che per chiarezza sono stati indicati con i numeri di mappa subalterni di essi, sono riportati alla partita 4487 del N.C.E.U. di Melilli in testa alla ditta

col seguente carico:

F.M. n° 15 part.<sup>11a</sup> n° 1150 con i subalterni che si indicano qui appresso.

Tutti i garages sono annotati in catasto: Contrada Corvo ZC 2 Cat. C/6, CI 7.

Varia la consistenza e cioè la superficie di ognuno e la rendita che è in funzione di essa.

### 3.5.2.3 - Stima.

La stima si effettua col prezzo unitario di L./mq. 500.000.

Per comodità si mettono assieme i dati catastali, la Rendita Catastale ed il prezzo di mercato di ciascuno:

	Cons.	R.C.	Prezzo mercato		
garage n°10	part. <sup>11a</sup> 1150/10;	mq. 24;	228.000;	12.000.000 23	
"	n°11 "	1150/11;	mq. 24;	228.000;	12.000.000 24
"	n°12 "	1150/12;	mq. 28;	266.000;	14.000.000 25
garage n°13	part. <sup>11a</sup> 1150/13;	mq. 25;	237.500;	12.500.000 26	





"	n°14	"	1150/14; mq. 29; 275.500;	14.500.000	27
"	n°16	"	1150/16; mq. 16; 152.000;	8.000.000	28
"	n°17	"	1150/17; mq. 26; 247.000;	13.000.000	29
"	n°18	"	1150/18; mq. 28; 266.000;	14.000.000	30
"	n°19	"	1150/19; mq. 27; 256.500;	13.500.000	31
"	n°20	"	1150/20; mq. 27; 256.500;	13.500.000	32
"	n°21	"	1150/21; mq. 30; 285.000;	15.000.000	33
"	n°22	"	1150/22; mq. 37; 351.500;	18.500.000	34
"	n°23	"	1150/23; mq. 43; 408.500;	21.500.000	35
"	n°27	"	1150/27; mq. 41; 389.500;	20.500.000	36
"	n°28	"	1150/28; mq. 38; 361.000;	19.000.000	27
"	n°29	"	1150/29; mq. 34; 323.000;	17.000.000	38
"	n°30	"	1150/30; mq. 31; 294.500;	15.500.000	39
"	n°31	"	1150/31; mq. 20; 190.000;	10.000.000	40
"	n°32	"	1150/32; mq. 24; 228.000;	<u>12.000.000</u>	41

Valore totale dei garages L. 276.000.000

Valore totale degli immobili pignorati ricadenti nell'edificio S<sub>9</sub>:

L. 95.000.000 + L. 276.000.000 = L. 371.000.000

3.6 - Unità di cui al punto F del pignoramento EDIF. L<sub>1</sub>.

Il punto F del pignoramento comprende 9 appartamenti, 10 garages e 10 cantinole compresi nello edificio L<sub>1</sub>, che ricade nella particella catastale 1208.

L'edificio L<sub>1</sub> contiene 6 scale e 6 palazzine ognuna indicata

con la lettera dell'alfabeto da A a D.

?



Ogni scala serve due appartamenti per piano, tranne la scala E che serve un solo appartamento per piano.

L'edificio L<sub>1</sub> comprende quattro piani, compreso il piano terra costituito da appartamenti a differenza dello edificio L<sub>2</sub> nel quale a piano terra vi sono locali commerciali e due terrazze una sul prospetto e l'altra nel lato opposto.

Gli appartamenti pignorati ricadono nella scala A in numero di 5 e nella scala B in numero di 4.

I garages ricadono 5 nella scala A e 5 nella scala B.

Le cantinole 5 nella scala A e 5 nella scala B.

Gli appartamenti sono composti da: ingresso-corridoio cucina, soggiorno, corridoio successivo, bagno, tre camere da letto e ripostiglio.

Le rifiniture base di questi appartamenti sono: pavimenti in ceramica 30 x 30 in tutta la casa ed in ceramica 20 x 20 nelle balconate.

La cucina mostra le pareti trattate con bucciato e rivestite in ceramica tutte per l'altezza di ml. 2,10: per la intera lunghezza quella a confine con il bagno è parzialmente le due laterali.

I finimenti sono: tutte le pareti dello appartamento in ducotone, porta d'ingresso blindata, porte interne in noce tanganica tamburata, infissi esterni in alluminio anodizzato, serrande avvolgibili in plastica; apparecchiature del bagno: vasca rivestita, vaso, bidet, lavabo a colonna produzione



CBSAME, le scale sono dotate di impianto di ascensore che però non è in funzione.

Gli appartamenti sono identici sia nella distribuzione planimetrica salvo qualche piccola variazione, che nelle superfici e nelle opere di rifinitura.

Le unità ricadenti ad Est della scala che le serve sono speculari a quelle opposte ad Ovest, e misurano la superficie interna libera di mq. 100,00 tondi rilevata sulla planimetria catastale e di progetto e la superficie delle balconate, rilevate allo stesso modo, di mq. 21,60.

Nel pignoramento è indicata per gli appartamenti la superficie di mq. 94,84 e 94,96.

Quanto alla posizione delle singole unità: gli appartamenti ricadenti ad Est della scala A confinano tutte con area sopra la scivola di accesso al piano sottostrada ad Est, con area sopra la terrazza annessa al piano terra a Sud, con la gabbia delle scale e l'appartamento speculare ad Ovest, con area soprastante alla terrazza che dà l'accesso a tutto l'edificio L<sub>1</sub> e lo separa dalla via Vittorio Emanuele a Nord.

Per gli appartamenti ricadenti ad Ovest della scala rimangono identici i confini di Nord e di Sud e varia quello di Est che indica come confine l'appartamento posto a Est della scala e la scala stessa e quello di Ovest che è costituito dallo appartamento ricadente ad Est della scala B.

Per gli appartamenti serviti dalla scala B il confine a Est è



costituito dagli appartamenti della scala A o dagli appartamenti della medesima scala B; il confine ad Ovest dallo appartamento della medesima scala B o dell'appartamento di Est della scala C.

3.6.1 - Elenco degli appartamenti - pignorati al punto F

1) Appartamento a piano terra scala A int. 1 f.m. 15 n.m.  
1208/3.

È tenuto dal Sig. visitato il  
7/11/1998. È riportato nella planimetria catastale  
allegata. 42

2) Appartamento a piano terra Scala A int. 2: F.M. 15 n.m.  
1208/4.

E' tenuto dal Sig.

3) Appartamento a piano terra Scala B int. 9: F.M. 15 n.m.  
1208/13. Trovato chiuso e senza maniglia nella porta di  
ingresso il 7/11/98 e poi visitato il 5/12/98  
accompagnato dal Sig. 44

4) Appartamento a piano 1° Scala A int. 4: F.M. 15 n.m.  
1208/6.

E' tenuto dal Sig. Trovato chiuso il  
7/11/98 e nei sopralluoghi successivi. 45

5) Appartamento a piano 2° Scala A int. 5: in catasto part.<sup>11a</sup>  
1208/7.

Tenuto dai coniugi visitato il 7/11/98.  
Questo appartamento ha avuto apportate le seguenti 46



modifiche con spesa dichiarata dalla proprietaria di L. 14.000.000 circa: pavimenti con quadroni di ceramica 50 x 50 in tutto lo appartamento, rivestimento in ceramica delle pareti della cucina e del bagno, spruzzato nel salone, corridoio, camera da letto e ingresso, chiusura con alluminio anodizzato e vetri della veranda attigua alla cucina e formazione di cucina allo esterno con sportelli apribili.

Il tutto per la spesa dichiarata di circa L. 14.000.000 che si riduce a L. 7.000.000 per tenere conto dei lavori di contratto che avrebbe dovuto eseguire la ditta costruttrice e del fatto che si tratta di opere voluttuarie non necessarie.

- 6) Appartamento a piano 2° Scala A int. 6: in catasto part.<sup>11a</sup> 1208/8.

Tenuto dai coniugi

- 7) Appartamento a piano 2° Scala B int. 13 in catasto part.<sup>11a</sup> 1208/17.

Non è stato visitato il 7/11/98 perchè inabitato (manca la maniglia della porta).

E' stato visitato il giorno 5/12/98 assieme al Sig.

Questo appartamento manca del doppio servizio e contiene la doccia nel bagno in aggiunta agli apparecchi di norma.

- 8) Appartamento al p. 2° Scala B int. 14 in catasto part.<sup>11a</sup>



47

48

49

1208/18.

Non è stato visitato il 7/11/98 perchè inabitato (manca la maniglia della porta).

E' stato visitato il giorno 5/12/98 assieme al Sig.

9) Appartamento al p. 3° Scala B int. 15 in catasto part.<sup>11a</sup>  
1208/19-21.

E' stato visitato il giorno 7/11/98.

È tenuto dal Sig.

È stato realizzato in base alle rifiniture base di capitolato come tutti gli altri appartamenti.

Negli appartamenti della scala B int. 9, int. 13 e int. 14 sono da collocare, perché danneggiate, le serrature delle porte blindate e sono state asportate, si presume, da malviventi, vandali, nello appartamento int. 9 (p.T.): la caldaietta per il riscaldamento a gas posta all'esterno, il termostato, il pilozzo è rotto, manca la rubinetteria del gruppo della vasca da bagno e della vaschetta del water, e la rubinetteria del lavabo e del bidet; nello appartamento interno 13 (p 2°) mancano: il video citofono, presa della televisione e interruttori e prese di corrente; nello appartamento int. 14 mancano pure, perché asportati, il videocitofono, lo spioncino della porta di ingresso, presa di corrente, interruttore.

3.6.1.1 - Stima degli appartamenti.





+ 6.000.000 (terrazza); totale L. 106.000.000;

App.to 2, Piano T, Scala A, Int 2, n.m. 1208/4, Cons.  
(vani) 7, R.C. 1.120.000, Valore di Stima 100.000.000

43

+ 6.000.000 (terrazza); totale L. 106.000.000;

App.to 3, Piano T, Scala B, Int 9, n.m. 1208/13, Cons.  
(vani) 7, R.C. 1.120.000, Valore di stima 100.000.000 +

44

6.000.000 (terrazza) - 3.000.000 (danni); totale L.  
103.000.000

App.to 4, Piano 1°, Scala A, Int. 4, n.m. 1208/6, Cons.  
(vani) 6,5, R.C. 1.040.000, Valore di stima 100.000.000;

45

App.to 5, Piano 2°, Scala A, Int. 5, n.m. 1208/7, Cons. 6,5,  
R.C. 1.040.000, Valore di stima 100.000.000 + 7.000.000  
(migliorie); totale L. 107.000.000.



App.to 6, Piano 2°, Scala A, Int. 6, n.m. 1208/8, Cons. 6,5,  
R.C. 1.040.000; valore di stima L. 100.000.000.

47

App.to 7, Piano 2°, Scala B, Int. 13, n.m. 1208/17, Cons. 6,5,  
R.C. 1.040.000, Valore di stima 100.000.000 - 2.000.000  
(danni); totale L. 98.000.000;

48

App.to 8, Piano 2°, Scala B, Int. 14, n.m. 1208/18, Cons. 6,5,  
R.C. 1.040.000, Valore di stima 100.000.000 - 2.000.000  
(danni); totale L. 98.000.000;

49

App.to 9, Piano 3° e 4°, Scala B, Int. 15, n.m. 1208/19-  
21, Cons. 6,5, R.C. 1.040.000, Valore di stima 106.000.000  
(app. + terrazza).

50

Valore totale degli appartamenti L. 824.000.000.



### 3.6.2 - Garages.

I garages ricadono al piano sottostrada.

L'ordine dei garages è indicato nello schema planimetrico rappresentato in allegato.

Ogni garage ha la superficie di mq. 18 ed i lati, per i garages ricadenti a Sud della corsia di servizio, ml. 5 x ml. 3,60 e per i garages ricadenti a Nord della corsia di servizio ml 4,80 x ml. 3,75.

Per i garages ricadenti a Sud l'ordine di crescita dei numeri è da Est ad Ovest, per quelli ricadenti a Nord è invece da Ovest ad Est precisando che la corsia di accesso comprende le due scale A e B poste la prima ad Est e la seconda ad Ovest.

I garages sono rifiniti con saracinesca di lamiera zincata del tipo basculante, pareti di divisione e soffitto passate solo di rinzafo, pavimento costituito da gettata di calcestruzzo dosato a quintali due di cemento, un punto luce.

#### 3.6.2.1 - Stima dei garages.

Per i garages si può adottare il prezzo unitario di L./mq. 500.000 adottato per i garages pignorati stimati in precedenza.

Si ottiene il prezzo di stima per ogni garage, avente superficie di mq. 18 come detto, di L. 9.000.000.

### 3.6.3 - Cantinole.

Sono locali molto piccoli con superficie variabile da mq. 7 a

mq. 10 che, però, hanno la utilità di potere servire come ripostigli e per la custodia di prodotti che debbono essere tenuti in locali freschi per la migliore conservazione.

### 3.6.3.1 - Confini dei garages e delle cantinole (unità sottostrada)

I confini dei garages risultano dalla planimetria di insieme che è allegata alla presente perizia.

### 3.6.3.2 - Stima delle cantinole.

Per le cantinole - aventi come i garages, pavimenti di calcestruzzo di cemento, pareti intonacate di solo rinzafo - si può adottare il prezzo unitario di L./mq. 600.000 tenuto conto del servizio che esse possono rendere quali ripostigli e magazzinetti degli appartamenti del medesimo edificio nel quale ricadono sia gli appartamenti che le cantinole. Il prezzo unitario scelto tiene conto delle ridotte estensioni di esse e della maggiore incidenza delle strutture sulla superficie.

Si ottengono i prezzi di mercato che, assieme ai dati catastali, vengono qui appresso riportati.

### 3.6.3.3 - Dati catastali e valori di mercato dei garages e delle cantinole.

I garages e le cantinole sono così annotati nel Catasto Edilizio urbano di Melilli. Partita 4487 in testa alla ditta

- garages elencati nell'ordine del pignoramento.



F.M. n.m.	ZC.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.Cat.	Valore (L.)
15 1208/32	2	C/6	6	18	145.800	9.000.000 51
" 1208/33	"	"	"	"	145.800	9.000.000 52

Per errori in catasto la consistenza di questo garage è indicata mq. 8 e la R.C. L. 64.800

F.M. n.m.	ZC.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.Cat.	Valore (L.)
15 1208/36	2	C/6	6	18	145.800	9.000.000 53
" 1208/54	"	"	"	"	145.800	9.000.000 54
" 1208/55	"	"	"	"	145.800	9.000.000 55
" 1208/39	"	"	"	"	145.800	9.000.000 56
" 1208/42	"	"	"	"	145.800	9.000.000 57
" 1208/43	"	"	"	"	145.800	9.000.000 58
" 1208/45	"	"	"	"	145.800	9.000.000 59
" 1208/47	"	"	"	"	145.800	<u>9.000.000</u> 60

Valore totale dei garages L. 90.000.000

- Cantinole elencate nell'ordine del pignoramento.

F.M. n.m.	ZC.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.Cat.	Valore (L.)
15 1208/31	2	C/2	5	10	67.000	6.000.000 61
" 1208/38	"	"	"	10	67.000	6.000.000 62
" 1208/46	"	"	"	7	46.900	4.200.000 63
" 1208/49	"	"	"	8	53.600	4.800.000 64
" 1208/50	"	"	"	8	53.600	4.800.000 65
" 1208/51	"	"	"	8	53.600	4.800.000 66
" 1208/53	"	"	"	7	46.900	4.200.000 67
" 1208/56	"	"	"	8	53.600	4.800.000 68



F.M. n.m.	ZC.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.Cat.	Valore (L.)
15	1208/57	2	C/2	5	8	53.600 4.800.000 69
"	1208/58	"	"	"	8	53.600 <u>4.800.000</u> 70
Valore Totale delle cantinole					L. 49.200.000	

### 3.6.4 - Considerazioni

Tutti gli ambienti ricadenti nel piano sottostrada sono indicati nell'atto di pignoramento con dati catastali errati sia per quanto attiene alla particella Catastale che per quanto attiene al subalterno.

L'errore è dipeso dal fatto che al Catasto in un primo tempo venne dato alla particella catastale il numero 1264 per quanto riguarda il piano sottostrada mentre per i piani a livello di strada e per i piani superiori venne dato, come di regola, il numero della particella originaria che indicava il lotto edificabile .



Ne è seguita una grande confusione perché, come appare dalla planimetria che riproduce la intera lottizzazione della contrada "Corvo" la particella 1264 è quella nella quale è stato edificato l'edificio S<sub>7</sub> costruito dalla Italcross in un posto completamente diverso da quello della particella 1208, edificio S<sub>7</sub> le cui unità catastali sono indicate col numero 1264 seguito dal subalterno derivante dal numero delle unità edilizie contenute nello edificio.

Con questi dati catastali errati sono stati stipulati in passato atti di trasferimento che, a mio avviso, debbono venire



rettificati.

Al catasto, accortisi di tale pasticcio è stato provveduto alla rettifica dello errore ed indicato le unità dello edificio L<sub>1</sub> sottostrada col numero di mappa 1208 - variato dal 1264 - e col nuovo subalterno avente inizio dall'ultimo subalterno assegnato in precedenza alle unità ricadenti nella particella 1208 e perciò dell'ultima unità ricadente soprastrada.

Di tale errore sono stato vittima io stesso in quanto il numero 1264/3-4-7-25-26-10-13-14-16-18 relativo a dieci garages delle scale A e B ed il numero 1264/2-9-17-20-21-22-24-27-28-29 riferito a nove cantinole delle scale medesime corrispondevano ad unità abitative e non garages e cantinole dell'edificio S<sub>7</sub> della Italcross.

Dopo estenuanti ricerche sono riuscito a riscontrare un documento, che allego in copia a questa relazione, dal quale risulta la variazione nel catasto per tutte le unità sottostrada dello edificio L<sub>1</sub> scala A e B.

Per completezza debbo rilevare che in catasto esistono altre simili situazioni e cioè che unità del medesimo edificio ricadenti nel piano sottostrada sono indicate con numero di particella diverso da quello delle unità che, pur ricadenti nello stesso edificio, occupano piani superiori.

Nello edificio L<sub>1</sub> scala E il piano sottostrada è indicato con la particella n° 1263 ed i piani superiori con la particella n° 1088; nello edificio P<sub>2</sub> nel quale le unità sottostrada sono



annotate con il numero di particella 1229 e quelle soprastrada con il numero di particella 1185.

Questo disguido però non ha determinato alcun errore nella individuazione delle unità edilizie per quanto attiene a quelle ricadenti nei due pignoramenti a carico della

Le ricerche catastali sono state rese più difficili dal mancato rinvenimento nell'ufficio di buste contenenti le planimetriche e i documenti per cui ho dovuto estendere le indagini al Comune di Melilli presso l'ufficio tecnico del quale ho rilevato i progetti interessati sui quali ho effettuato esami e lo studio necessario per la elaborazione della stima.

3.7 - Lotti di terreno edificabile - punto G dell'atto di pignoramento.

3.7.1 - Ricerca identificazione e stima.

Sono riportati nell'atto di pignoramento, al punto G, due particelle costituenti due lotti di terreno edificabile e precisamente le particelle 1107 e 1088 del F.M. 15 estese assieme mq. 5.403.50.

Queste particelle sono riportate in un estratto di mappa in scala 1:4000 (tipo di frazionamento) redatto in data 14/05/1984 dallo architetto Antonino Greco. Le due particelle hanno le seguenti estensioni indicate in detto documento: la 1088 mq. 3360, la 1107 mq. 6737 ed in totale



10.097.

Nella planimetria catastale (Catasto Terreni) nella particella 1088 è inserito l'edificio S<sub>14</sub> che dal lato Nord sulla via Vittorio Emanuele interessa questa particella per ml. 24 circa a partire da Ovest lasciando liberi ml. 30 (tutto il lato Nord della particella è lungo ml. 54).

Nel lato Sud (opposto) l'edificio S<sub>14</sub> e lo spazio ad esso connesso è lungo ml. 40 mentre il lato della particella ml. 12 per cui l'edificio entra ml. 28 entro la particella 1107.

La particella 1107, inoltre, è stata occupata nella parte di Est dello edificio P<sub>8</sub>.

Lo stralcio del piano di lottizzazione approvato che mi ha fornito in copia il Comune di Melilli - che si allega - dimostra che in corrispondenza del terreno dove ricade la 1117 compreso fra l'edificio P<sub>8</sub> e l'edificio S<sub>14</sub> non è prevista alcuna costruzione.

Nello estratto di mappa del catasto terreni, invece, è indicato il lotto di terreno 1107 esteso mq. 2425 mentre la part.<sup>lla</sup> 1088 deve costituire la estremità residua Sud della vecchia particella 1088 nella quale è stato edificato parte dell'edificio L<sub>1</sub> (scala E), gran parte dello edificio S<sub>14</sub> nonché la estrema parte a Sud dello edificio S<sub>14</sub> per la superficie di mq. 860 rilevabile graficamente dallo estratto della mappa catastale.



La parte residua della vecchia particella 1107 che è riportata in catasto nella delimitazione attuale e che costituisce la parte Sud di detta particella 1107 è riportata in mappa ancora inedita ed indicata in mq. 2425 nei registri catastali. Come ritenuto dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Melilli, in tale lotto non può essere autorizzata la edificazione dato che nel progetto di lottizzazione approvato dal comune essa non è prevista.

Ne consegue che detto terreno, facendo parte della lottizzazione, si appartiene a tutti gli edifici in essa esistenti e perciò in quota indivisibile a tutti i proprietari degli appartamenti realizzati nel piano.

Per tali motivi si ritiene che l'eventuale autorizzazione ad edificare debba essere illecita e contestabile dai proprietari degli appartamenti ricadenti nel piano stesso. Il terreno quindi non può avere valore edificatorio.

### 3.8 - Unità immobiliari di cui al punto H del pignoramento

#### EDIF. L1 scala E.

Sono unità immobiliari ricadenti nella palazzina, o scala, E dello edificio L<sub>1</sub> costruito per quanto attiene alle scale C-D-E nelle particelle 1088 e 1107 del foglio di mappa 15 di Melilli.

L'edificio è costituito da piano sottostrada, terra, primo, secondo e terzo coperto da terrazza accessibile e calpestabile. Il piano terra è dotato di un'ampia terrazza





prospettante sulla via Vittorio Emanuele, sulla quale si aprono le porte che conducono alle scale, dotate di ascensore posto al centro di tre rampe che, assieme al pianerottolo, lo contornano.

### 3.8.1 - Appartamenti.

La scala E nella quale sono ubicati gli appartamenti pignorati serve un appartamento per piano mentre le altre scale del medesimo edificio servono due appartamenti per piano.

I tre appartamenti pignorati ricadono rispettivamente al piano primo, secondo e terzo.

La scala si presenta ben rifinita e ben tenuta con rivestimento dei gradini e pavimento dei ripiani in marmo granito grigio.

Ogni appartamento, come tutti gli altri del medesimo edificio è costituito da corridoio diviso in due tratti. Il primo tratto, costituisce l'ingresso vero e proprio e conduce al salotto, alla cucina, alla lavanderia contigua alla cucina ed al secondo tratto del corridoio che da accesso al bagno, a tre camere da letto e al ripostiglio, posto in fondo al corridoio stesso.

La superficie interna libera netta degli appartamenti è indicata nel pignoramento mq. 94,54.

Quella da me rilevata nella pianta di progetto e di mq. 95,10 che si arrotondano a mq. 95.



Ogni appartamento è dotato di tre balconi - protetti da ringhiera in ferro - uno, che si estende per la quasi totale lunghezza del salotto e del letto matrimoniale, esposto a Nord sulla via Vittorio Emanuele e gli altri due, che interessano ognuno le due camere da letto piccole e la cucina con la lavanderia, esposti a Sud verso gli altri edifici.

I pavimenti sono di ceramica 30x30, quelli delle balconate di ceramica 20x20, la porta di ingresso blindata, gli infissi interni di noce tanganica tamburata, gli esterni di alluminio anodizzato e avvolgibili in plastica, cucina trattata con bucciato plastico, ed in parte rivestita con piastrelle di ceramica, bagno rivestito con piastrelle di ceramica e dotato dei seguenti pezzi di marca "CESAME", vasca da rivestire, vaso, bidet, lavabo a colonna.

La lavanderia è dotata di pilozzo e sottomobile.

La coloritura delle pareti è a ducotone.

Ogni appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario, ed è distinto con i numeri interni 18 quello a piano primo, 19 quello a piano secondo, 20 quello a piano terzo al quale è anche annessa la terrazza per la parte sovrastante verticalmente allo appartamento stesso.

Nello appartamento a piano primo int. 18 manca la caldaia, la serratura, il video citofono, il pilozzo del doppio servizio con rubinetteria e mobiletto e tre mattonelle del



rivestimento staccate e rotte per asportare il pilozzo.

Nel bagno manca il coperto della cassetta di scarico e l'interruttore della luce.

Nel vano contiguo al bagno manca pure l'interruttore della luce.

### 3.8.1.1 - Confini.

I tre appartamenti oggetto del pignoramento confinano: a Nord con la via Vittorio Emanuele - dalla quale sono arretrati con lo spazio occupato dall'ampia terrazza condominiale, sopraelevata rispetto alla strada pubblica - ad Ovest con la scivola che conduce ai garages sottostrada, a Sud con area sovrastante una terrazza annessa al piano terra, ad Est con gli appartamenti di Ovest della palazzina D.



### 3.8.1.2 - Dati catastali.

Tutti e tre gli appartamenti sono annotati nel N.C.E.U. alla partita 4487 in testa alla ditta

con il seguente carico:

l'appartamento a piano primo: f.m. 15 part.<sup>11a</sup> 1088/24 s.E, i. 18, p. 1°, zc 2 cat. A/3 cl.2, cons. 6,5 R.C. 1.040.000.

71

l'appartamento a piano secondo: f.m. 15 part.<sup>11a</sup> 1088/25 s.E, i. 19, p. 2°, zc 2 cat. A/3 cl.2, cons. 6,5 R.C. 1.040.000.

72

l'appartamento a piano terzo: f.m. 15 part.<sup>11a</sup> 1088/26 s.E, i. 20, p. 3°, zc 2 cat. A/3 cl.2, cons. 6,5 R.C. 1.040.000 e la terrazza 1088/27 s. E, zc 2.

73

### 3.8.1.3 - Stima.

Data la eguaglianza delle rifiniture fra gli appartamenti e la rispondenza delle stesse alla tipologia di base si possono adottare prezzi unitari identici per i tre appartamenti nel convincimento che le caratteristiche possano considerarsi identiche ed intercambiabili così come avviene praticamente nella vendita degli immobili stessi da potere del costruttore. Questa scala è stata l'ultima edificata e per tanto si ritiene di potere adottare per ciascuno appartamento il prezzo unitario di L./mq. 1.100.000 ottenendosi così il prezzo di mercato di L. 104.500.000 che si arrotonda a L. 105.000.000. L'appartamento all'ultimo piano che ha in aggiunta la terrazza deve essere incrementato del valore di questa che può fissarsi in L. 5.000.000, determinato col prezzo unitario della stessa di L./mq. 53.000 circa, ottenendosi il prezzo totale di mercato di L. 110.000.000.

### 3.8.2 - Garages e cantinole - stima.

I garages e le cantinole come gli altri già descritti sono rifiniti: pavimento in gettata di calcestruzzo di cemento, infisso di accesso con serranda del tipo basculante in lamiera di ferro zincato i garages, e porte in ferro le cantinole, intonaco alle pareti ed al soffitto di rinzafo di sabbia e cemento, punto luce.

I garages hanno la superficie interna netta di mq 18.

Il prezzo unitario può fissarsi in L./mq. 500.000 dal quale si



30 GEN



ottiene il prezzo di mercato di ciascun garage pari a L. 9.000.000.

Le cantinole hanno superficie: la n°2 di mq. 9, la n°35 di mq. 6,72.

Per la stima di esse si adotterà il prezzo unitario di L. mq. 600.000 da cui risulta il valore rispettivamente di L. 5.000.000 e di L. 4.000.000 in cifra tonda.

I confini delle unità sottostrada risultano dalla planimetria che si allega nella quale le unità stesse sono contraddistinte con i numeri subalterni.

I dati catastali, essendo fermi il foglio di mappa 15 e la partita 4487 in testa alla ditta sono così completati:

cantinola 2, part.<sup>11a</sup> 1263/2, p.1S, zc 2, cat. C/2 cl. 4, cons. 9, R.C. 51.300;

garage 3, part.<sup>11a</sup> 1263/3, p.1S, zc 2, cat. C/2 cl. 4 cons. R.c. 102.400 (è errato deve essere cl. 3 e R.C. L. 90.000);

garage 36, part.<sup>11a</sup> 1263/36, p.1S, zc 2, cat. C/2 cl. 3, cons. 18, R.C. 90.000;

cantinola 35, part.<sup>11a</sup> 1263/35, p.1S, zc 2, cat. C/2 cl. 4, cons. 7, R.C. 39.900;

garage 34, part.<sup>11a</sup> 1263/34, p.1S, zc 2, cat. C/2 cl. 3, cons. 18, R.C. 90.000.

3.8.3 - Valore degli appartamenti, dei garages e delle cantinole pignorati al punto H.

- App.to a p. 1°, int. 2



74

75

76

77

78

L. 105.000.000 - L. 2.000.000 (per danni)	L. 103.000.000	71
- App.to a p. 2°, int. 3	L. 105.000.000	72
- App.to a p. 3°, int. 4		
<del>più terrazza di copertura</del>	L. 110.000.000	73
- Garage n° 3	L. 9.000.000	75
- Garage n° 34	L. 9.000.000	78
- Garage n° 36	L. 9.000.000	76
- Cantinole n° 2	L. 5.000.000	74
- Cantinole n° 35	L. 4.000.000	77

Valore degli immobili pignorati al punto H L. 354.000.000

3.9 - Unità immobiliari di cui al punto I del pignoramento  
(EDIF. S<sub>15</sub>).

Al punto I del pignoramento risultano elencati quattro garages ricadenti nel piano interrato dello edificio S<sub>15</sub>; che ricade ad Ovest del primo tratto della strada che immette nella lottizzazione realizzata dalla società

L'edificio ricade a Sud della via Vittorio Emanuele e confina da tutti i lati con piccoli spazi annessi alle unità terrane e con infrastrutture e attrezzature condominiali.

In catasto il lotto nel quale ricade la costruzione e la costruzione stessa sono indicati con la particella 1200 del F.M. 15 di Melilli.

Nel sopralluogo del 7/11/1998 ho trovato i garages chiusi e fermati con lucchetti.



Ho potuto riscontrare il tipo di costruzione e delle rifiniture dalla visita effettuata ai due garages di proprietà del Sig.

I garages oggetto del pignoramento sono indicati nella planimetria che si allega con gli ingressi n° 5-8-11 e 12 contati a partire dal lato est della corsia che ne consente l'accesso.

Sono tornato sui luoghi il giorno 5/12/1998 ed ho visitato, assieme al Sig. \_\_\_\_\_ altro garage che a dire del medesimo ha la stessa struttura e la stessa finitura di quelli pignorati.

Non essendo stata possibile la misurazione dei garages ho rilevato le dimensioni dalla planimetria catastale desumendo la superficie libera interna pari a mq. 23,52 che si arrotondano a mq. 22.

### 3.9.1 - Dati Catastali.

I quattro garages pignorati sono riportati in catasto nell'ordine sopra espresso al F.M. 15 part.<sup>11a</sup> 1200/9, 1200/12, 1200/16, 1200/17 con il seguente carico:

Partita 5815 in testa alla

1200/9 Zc. 2, Cat. C/6, cl. 6, mq. 25, r.c. 202.500, Cont. 74

Corvo p. 1S;

1200/12 Zc. 2, Cat. C/6, cl. 6, mq. 25, r.c. 202.500, Cont. 80

Corvo p. 1S;

1200/16 Zc. 2, Cat. C/6, cl. 6, mq. 25, r.c. 202.500, Cont. 81



Corvo p. 1S;

1200/17 Zc. 2, Cat. C/6, cl. 6, mq. 25, r.c. 202.500, Cont.

82

Corvo p. 1S.

### 3.9.2 - Confini.

I confini risultano dalla planimetria essendo tutto il piano sottostrada confinante con spazio condominiale dello edificio S<sub>12</sub>.

### 3.9.3 - Stima.

Il valore di ciascun garage in base alla superficie indicata ed al prezzo unitario di L./mq. 500.000 può determinarsi in L. 12.500.000; e per numero quattro garages: L. 50.000.000.

79-80-81-82

### 3.10 - Unità immobiliari di cui al punto L. del pignoramento (EDIF. P<sub>8</sub>).



Al punto L del pignoramento sono indicati un appartamento con terrazza ricadente al piano 4° int 14 dello edificio P<sub>8</sub> indicato (l'edificio) con la particella catastale 1194 del f.m. 15 di Melilli e l'appartamento ed il terrazzo con la particella 1194/16.

83

Il garage è indicato nel N.C.E.U. con la part.<sup>11a</sup> 1194/31 del f.m. 15 predetto.

84

L'edificio P<sub>8</sub> è dotato di ascensore fino al piano quarto. Come per tutti gli altri edifici del piano di lottizzazione, per accedere alla terrazza bisogna salire a piedi le due ultime rampe di scala.

### 3.10.1 - Appartamento.



L'appartamento è costituito da corridoio di ingresso e disimpegno, da quattro vani, bagno, cucina e ripostiglio ed è dotato di quattro balconate due prospettanti a nord Est e due a Sud Ovest.

La superficie rilevata dalla planimetria catastale è di mq. 98,86, quella netta indicata nel pignoramento è di mq. 94,36.

L'edificio, come tutti gli altri ricadenti nel piano di lottizzazione, è a struttura portante intelaiata di cemento armato e muretti divisorii leggeri a unico tavolato, per i tamponamenti interni, di blocchetti lapidei pesanti per i perimetrali di piano terra e forati (a doppia fila) per i piani superiori.

Le rifiniture sono quelle ordinarie "di capitolato" descritte in precedenza: pavimenti in ceramica corrente, sia all'interno che nelle balconate, rivestimenti parziali delle pareti nella cucina, rivestimento nella parete del bagno, apparecchiatura sanitaria marca CESAME nel bagno costituita da vasca da rivestire, vaso bidet, lavabo a colonna; porta di ingresso blindata, infissi interni in mogano tamburato, infissi esterni in alluminio con serrande avvolgibili in plastica, impianto elettrico, idrico e di fogna incassato, coloritura delle pareti a ducotone.

Il terrazzo è pavimentato con quadrelle di graniglia e cemento 25x25.



Il appartamento non è abitato e presenta la serratura asportata per precauzione dal sig. \_\_\_\_\_ custode giudiziario degli immobili.

### 3.10.1.1 - Confini.

Confina da tutti i lati con area condominiale.

### 3.10.1.2 - Dati Catastali.

È riportato nel N.C.E.U. del comune di Melilli alla partitra 5814 in testa alla ditta \_\_\_\_\_ col seguente carico: F.M. 15 part.<sup>lla</sup>. 1194/16 zona cens. 2, Cat. A/3, cl. 2, vani 6, contrada Corvo, i. 14, p. 4-5, R.C. 960.000.

### 3.10.1.3 - Stima.

Il valore dello appartamento può calcolarsi fissando il prezzo unitario per metro quadrato coperto così come è stata calcolata la superficie utile di L./mq. 950.000.

Con tale prezzo unitario il valore o prezzo di mercato dello appartamento risulta pari a L. 94.000.000.

Per la terrazza può applicarsi il prezzo unitario di L./mq. 50.000 che conduce al prezzo di mercato di L. 5.000.000.

Il valore totale dello appartamento e terrazza risulta pari a L. 99.000.000.

Per il garage che ha la superficie di mq. 17,50 si adotta il prezzo unitario di L./mq. 500.000 ottenendosi il prezzo di mercato di L. 8.750.000 arrotondato a L. 9.000.000.



83

84

3.11 - Unità immobiliari di cui al punto M del pignoramento (EDIF. P<sub>3</sub>).

Le unità sono comprese nello edificio P<sub>3</sub> che ha forma planimetrica a T come l'edificio P<sub>8</sub>, cinque piani fuori terra ed un piano sottostrada per i garages serviti da due scivole di accesso e due corsie di disimpegno.

L'edificio è costruito nel lotto costituente la particella catastale n° 1130 e le unità che lo compongono sono indicate con i numeri subalterni di essa.

Sono pignorati due appartamenti a piano terzo, segnati con gli interni 11 e 12, due appartamenti a piano quarto segnati con i numeri interni 13 e 15 e quattro garages segnati con i subalterni 26-27-31- e 37.

Anche questo edificio è contornato da verde che è parzializzato ed annesso agli appartamenti ricadenti a piano terra.

Ciascun appartamento è costituito da un ingresso che consente lo accesso o solo al salone-soggiorno o al salone-soggiorno ed alla cucina a seconda che essa è ubicata in prossimità dello ingresso, da un corridoio successivo all'ingresso che immette in tutti gli altri ambienti che sono, oltre alla cucina e salone-soggiorno, due camere da letto, il bagno una lavanderia e ripostiglio oppure solo una lavanderia.

La superficie degli appartamenti misurata nelle planimetrie



catastali e di progetto è pari a mq. 98,96 per l'int. 11, mq. 98,12 per l'interno 12, mq. 98,97 per l'interno 13 e 98,12 per l'interno 15.

I garages hanno superficie intorno ai mq. 18 tranne il garage n° 27 che ha dimensioni maggiori. Nell'atto di pignoramento per gli appartamenti si è indicata, superficie variabile da mq. 94,38 per lo interno 15 a mq. 95 lo interno 14.

Per gli appartamenti e per i garages si adottano le misure rilevate dalle planimetrie arrotondate a mq. 98 per gli appartamenti e a mq. 18 per i garages ritenendosi che così operando si commettono errori rientranti nelle normali tolleranze connesse alla stima.

Gli appartamenti sono rifiniti in base agli impegni di capitolato adottato di norma e perciò: porta di ingresso blindata, infissi interni di mogano tamburato, infissi esterni di alluminio anodizzato, scorrevoli su binari con andamento orizzontale, e avvolgibili in plastica, pavimento di ceramica di qualità corrente sia all'interno che nelle balconate, e zocchetto di ceramica, pareti della cucina rivestite parzialmente, pareti del bagno rivestite, pareti della lavanderia; ringhiere in ferro a protezione delle balconate, pitturazione delle pareti a ducotone.

L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas per il corridoio ed il doppio servizio, mentre per il resto dello appartamento è alimentato a mezzo di pannelli solari





disposti sulla terrazza di copertura dell'edificio.

La scala è rivestita in marmo granito grigio nei gradini, ripiani e negli zoccoletti laterali, conduce al piano della terrazza ed è dotata di ascensore che però si ferma al quarto piano e non prosegue fino alla terrazza nella quale sono installati i pannelli solari.

È stato visitato lo appartamento al piano 4° int. 15 perchè il solo tenuto dalla \_\_\_\_\_ in considerazione del fatto che, come dichiarato dal Sig. \_\_\_\_\_ gli altri sono identici nelle opere e finimenti ad esso.

Nel salone manca un interruttore della corrente elettrica, nel bagno manca il miscelatore a telefono per la doccia e interruttore e presa di corrente per lo specchio.

Per precauzione è stata tolta la serratura della porta blindata dal Sig. \_\_\_\_\_

### 3.11.1 - Confini.

Lo appartamento al piano terzo segnato col numero interno 11 confina: a Nord-Ovest e Sud con area sovrastante lo spazio a piano terra di proprietà dello appartamento int. 2, ad Est con lo appartamento n° 10.

Lo appartamento al piano terzo segnato col numero int. 12 confina: a Nord con la scala, il ripiano di accesso e area condominiale, ad Est con area sovrastante il giardinetto appartenente allo appartamento terrano int. 3, a Sud con area sovrastante la scivola di accesso ai garages, ad Ovest



con area sovrastante la terrazzina al piano terra annesso allo appartamento terrano interno 3.

Lo appartamento al piano 4° interno 13 confina a Nord con area soprastante alla terrazzina terrana annessa allo appartamento terrano int. 1, ad Est con area sovrastante la scivola di accesso ai garages, a Sud con area sovrastante a giardinetto annesso al terrano int. 1 con il vano ascensore e con il ripiano della scala, ad Ovest con l'appartamento complanare int. 14.

Lo appartamento al piano 4° int. 15 confina come il sottostante appartamento interno 12.

I confini dei garages risultano individuati dallo schizzo planimetrico che si allega alla perizia.

### 3.11.2 - Stima degli appartamenti e dei garages.

In base alle finiture riscontrate negli appartamenti che hanno tutti struttura portante in cemento armato e finiture identiche, e, comunque, di pari qualità e tenuto altresì conto della divisione dello impianto di riscaldamento a pannelli solari e a gas, si può adottare per la stima dei quattro appartamenti il prezzo unitario di L./mq. 1.000.000 che conduce al prezzo di mercato per ciascun appartamento di L. 100.000.000.

Il prezzo di mercato per ciascun garage risulta pari a L. 9.000.000, ottenuto adottando il prezzo unitario di L./mq. 500.000.



3.11.3 - Dati catastali e valori attuali degli immobili accorpati nel pignoramento.

Gli immobili pignorati sono annotati nel N.C.E.U. di Melilli alla partita 5731 F.M. 15 in testa alla ditta

- Appartamento int. 11:

f.m. 1130/13, Zc. 2, Cat. A/3, Cl.2, vani 5,5 R.C.  
880.000 Cont. Corvo Ed. P<sub>3</sub> int. 11 p.3

Valore L. 100.000.000

Garage annesso.

n.m. 1130/31, Zc. 2, Cat. C/6, Cl.5,  
mq. 18 R.C. 124.200 Cont. Corvo Ed. P<sub>3</sub> p.S1

Valore L. 9.000.000

Valore Totale L. 109.000.000

- Appartamento int. 12:

n.m. 1130/14, Zc. 2, Cat. A/3, Cl.2, vani 5,5 R.C.  
880.000, Ed. P<sub>3</sub> int. 12 p.3

Valore L. 100.000.000

Garage annesso.

n.m. 1130/26, Zc. 2, Cat. C/6, Cl.5,  
mq. 18 R.C. 124.200 Cont. Corvo, Ed. P<sub>3</sub> p.S1

Valore L. 9.000.000

Valore Totale L. 109.000.000

- Appartamento int. 13:

n.m. 1130/15, Zc. 2, Cat. A/3, Cl.2, vani 6 R.C. 960.000

85



86

68

306



Ed. P<sub>3</sub> int. 13 p.4

Valore L. 100.000.000

Garage annesso.

n.m. 1130/37, Zc. 2, Cat. C/6, Cl.5,

mq. 18 R.C. 124.200, Ed. P<sub>3</sub> p.S1

Valore L. 9.000.000

Valore Totale L. 109.000.000

- Appartamento int. 15:

n.m. 1130/17, ZC. 2, Cat. A/3, Cl. 6,5 R.C.

1.040.000, Ed. P<sub>3</sub> int. 15 p.4

Valore L. 100.000.000

Garage annesso.

n.m. 1130/27, ZC. 2, Cat. C/6, Cl.5,

mq. 18 R.C. 124.200 Cont. Corvo, Ed. P<sub>3</sub> p.S1

Valore L. 9.000.000

Valore Totale L. 109.000.000



88

4 - Riepilogo dei valori degli immobili stimati.

4.1 - Unità di cui al punto A ( EDIF. S<sub>11</sub>):

appart. piano secondo int. 5

+ terrazza L. 100.000.000

magazzino sottostrada G1H L. 46.200.000

magazzino G2I L. 35.700.000

L.181.900.000 L.181.900.000

4.2 - Unità di cui al punto B (EDIF.S<sub>12</sub>):

app. p.2 + terrazza	L. 90.000.000	
garage	<u>L. 48.000.000</u>	
	<u>L. 138.000.000</u>	L. 138.000.000
4.3 - <u>Unità di cui al punto C (EDIF.P<sub>2</sub>):</u>		
app. p4 + terrazza	L. 98.000.000	
garage	L. 47.500.000	
"	L. 27.000.000	
"	<u>L. 7.500.000</u>	
	<u>L. 180.000.000</u>	L. 180.000.000
4.4 - <u>Unità di cui al punto D (EDIF.L<sub>2</sub>):</u>		
negozi n°3x135.000.000	<u>L. 405.000.000</u>	L. 405.000.000
4.5 - <u>Unità di cui al punto E (EDIF. S<sub>9</sub>):</u>		
app. p. rialz. Int. 2	L. 95.000.000	
garage	<u>L. 276.000.000</u>	
	<u>L. 371.000.000</u>	L. 371.000.000
4.6 - <u>Unità di cui al punto F (EDIF. L<sub>1</sub>):</u>		
scala A p.t. int.1 e 2	L. 212.000.000	
" p.1 int. 4	L. 100.000.000	
" p.2 int. 5 e 6	L. 207.000.000	
scala B p.t. int. 9	L.103.000.000	
" p.2 int. 13 e 14	L.196.000.000	
" p.3 int. 15	<u>L.106.000.000</u>	
	<u>L. 824.000.000</u>	
garages	L.- 90.000.000	
cantinole	L. 49.200.000	



<b>totale</b>	<u>L. 963.000.000</u>	L. 963.000.000
<b>4.7 - Suolo edificabile di cui al punto G.</b>		L. 0
<b>4.8 - Unità punto H (EDIF. L<sub>1</sub> scala E):</b>		
app. p. 1-2-3	L. 318.000.000	
garage n° 3 x L.	9.000.000 L. 27.000.000	
cantinole n° 2	<u>L. 9.000.000</u>	
	<u>L. 354.000.000</u>	L. 354.000.000
<b>4.9 - Unità di cui al punto I (EDIF. S<sub>15</sub>):</b>		
garages n° 4	<u>L. 50.000.000</u>	L. 50.000.000
<b>4.10 - Unità di cui al punto L (EDIF. P<sub>8</sub>):</b>		
app. p. 4 int. 14 + terrazza	L. 91.000.000	
garage	<u>L. 9.000.000</u>	
	<u>L. 108.000.000</u>	L. 108.000.000
<b>4.11 - Unità di cui al punto M (EDIF. P<sub>3</sub>):</b>		
app. ti + garages		
n° 4 x L.	109.000.000 <u>L. 436.000.000</u>	<u>L. 436.000.000</u>
<b>Totale valore dei beni pignorati</b>		<u>L. 3.142.100.000</u>

5- Allegati:

- Verbali di sopralluogo;
- Elaborati grafici in fascicoli ordinati secondo i punti del pignoramento;
- Certificati catastali;
- Planimetrie catastali e di progetto;
- Rapporto fotografico;

30 GEN. 1999



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

**ESECUZIONE N. 540/94 R.G.E.**

PROMOSSA DA  
**SICILCASSA S.P.A.**  
RAPPRESENTATA E DIFESA DA  
**AVV. VINCENZO FAZZINO**

NEI CONFRONTI DI

GIUDICE ISTRUTTORE  
**DOTT. LUIGI LA BATTAGLIA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

CTU  
**DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA**

## **1. PREMESSA**

Il Giudice dell'esecuzione Dott. Luigi La Battaglia con ordinanza del 19/12/2008 nominava il sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1009, sez A, quale C.T.U. per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare n. 540/1994 promossa da SICILCASSA S.p.A. contro

Il sottoscritto prestava il giuramento di rito all'udienza del 27/02/2009 ed avviava le operazioni peritali solo in data 12/10/2009 attese le difficoltà di accesso all'interno delle unità immobiliari in gran parte nel possesso di soggetti terzi (v. allegato 1 ed istanze agli atti).

Operate quindi tutte le indagini ritenute necessarie per la definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, al fine di individuarne i requisiti positivi o negativi, ed acquisite le necessarie informazioni presso i competenti uffici in merito alla regolarità urbanistico-catastale, il sottoscritto ritiene ora di potere esporre coscientemente quanto appresso.

## **2. IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

Trattasi delle unità immobiliari ricadenti nell'edificio L1, scale C e D, della lottizzazione denominata ' \_\_\_\_\_ Comune di Melilli, in contrada Corvo di Villasmundo, realizzato sul lotto di terreno edificabile pignorato con atto notificato il 29/07/1994.

## **3. DESCRIZIONE GENERALE**

L'edificio in esame ricade nel complesso residenziale denominato ' \_\_\_\_\_ in prossimità del centro abitato di Villasmundo, frazione di Melilli, a cui si accede dalla centrale via Vittorio Emanuele (v. allegato 3).

Il complesso residenziale risulta dotato di opere di urbanizzazione ed è caratterizzato da numerose zone a verde e da ampie strade asfaltate dotate di parcheggi e marciapiedi.

L'edificio L1 in esame, risalente ai primi anni novanta, si articola su quattro elevazioni fuori terra, ciascuna destinata a due appartamenti per ogni scala, oltre ad un piano interrato destinato a garage e cantinole. La struttura portante è del tipo intelaiato in cemento armato con solai interpiano e solette dei ballatoi in latero-cemento; la copertura è piana a terrazzo ed è accessibile dal torrino scala; i tamponamenti esterni sono realizzati con doppia parete di forati di cm. 8, i tramezzi interni con parete semplice di cm. 8. Le aree a piano terra poste lungo il prospetto sud, destinate a verande scoperte, sono di proprietà esclusiva degli appartamenti di piano rialzato.

Le altezze interne degli appartamenti sono di 2.75 mt.; quelle dei garage e delle cantinole sono comprese tra 4,20 e 4.70 mt.

Le rifiniture delle parti comuni sono le seguenti: prospetti esterni intonacati al civile e rifiniti con rivestimento plastico a spessore; vano scala con portone d'ingresso in alluminio anodizzato e vetri, pavimenti, gradini e zoccolotti in marmo granito, pareti intonacate al civile tinteggiate nella zona inferiore con pittura plastica bucciata e superiormente con idropittura; pavimentazione dei terrazzi di copertura in scaglette di marmo

Gli appartamenti presentano impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico a doppia adduzione alimentato da autoclave comune situata al piano interrato, impianto di scarico sottotraccia collegato alla rete fognaria del complesso. I due vani scala in esame sono dotati di impianto ascensore.

Le rifiniture interne, di media qualità, sono in genere costituite da pavimenti e zoccolotti battiscopa in ceramica; rivestimenti delle pareti dei servizi e di parte delle cucine in ceramica; rimanenti pareti tinteggiate con pittura plastica bucciata o con ducotone; soffitti tinteggiati con pitture lavabili; infissi interni in legno tamburati; infissi esterni di tipo monoblocco in lamierino zincato verniciato, con ante in alluminio anodizzato protette da avvolgibili in plastica; portoncino d'ingresso di tipo blindato con rivestimento in legno;

pavimentazione dei ballatoi in ceramica con rifasci in marmo; pavimentazione delle verande scoperte a piano terra in scagliette di marmo.

Alcuni appartamenti presentano una migliore qualità delle pavimentazioni, dei rivestimenti e delle tinteggiature di cui si terrà conto in sede di stima attraverso un opportuno incremento del valore medio.

I garages e le cantinole ai piani interrati presentano le seguenti rifiniture: pavimentazione in battuto di cemento, pareti e soffitti intonacati al rustico, infissi d'ingresso metallici di tipo basculante per i garage ad anta per le cantinole, impianto elettrico fuori traccia.

Le condizioni generali di manutenzione delle parti comuni dell'edificio possono nel complesso definirsi buone, così come quelle di gran parte degli appartamenti.

Discrete sono le condizioni dei garage e delle cantinole posti dal lato delle uscite dei vani scala (lato nord) ed appena discrete le condizioni di quelli posti sul lato opposto a causa delle infiltrazioni presenti nei soffitti provenienti dalle soprastanti verande di pertinenza degli appartamenti di piano rialzato.

Delle peggiori condizioni di manutenzione rispetto al livello buono accertato in gran parte delle unità immobiliari si terrà conto in sede di stima attraverso un opportuno decremento del valore medio.

#### **4. SITUAZIONE URBANISTICA**

L'edificio è stato realizzato in forza delle concessioni edilizie 67/87, 95/90 e 90/92 (v. allegati 7-8). Non risulta tuttora rilasciata l'autorizzazione di abitabilità.

L'attuale situazione urbanistica appare nel complesso regolare non essendo state riscontrate difformità rispetto alle concessioni edilizie sopra menzionate ad esclusione di un solo appartamento per una lieve modifica della disposizione delle tramezzature interne.

E' stato pertanto calcolato il costo presunto da sostenere per la regolarizzazione di tale difformità, ritenuta sanabile con l'applicazione degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380 del

06/06/2001 - Testo unico dell'edilizia - che hanno riformulato l'art. 13 della L. 47/85 e che trovano applicazione nella Regione Siciliana come da Circolare dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 4 del 05/03/2004.

## **5. SITUAZIONE CATASTALE**

Nel NCEU l'edificio è censito al foglio 15, mappali 1088 da sub 3 a sub 11 per gli appartamenti della scala C, mappali 1088 da sub 13 a sub 21 per gli appartamenti della scala D e mappali 1263 da sub 6 a sub 33 per i garage e le cantinole ubicati al piano interrato (v. allegati 4-5-6).

Si evidenzia che i mappali 1263 sub 6 e sub 13 individuano rispettivamente le unità destinate a vano scala, locale ascensore e locale autoclave, intese come pertinenze comuni e che pertanto non saranno oggetto di stima.

L'attuale situazione catastale delle unità immobiliari appare nel complesso regolare non essendo state riscontrate difformità rispetto alle planimetrie presentate in Catasto, ad esclusione dell'appartamento precedentemente menzionato per la lieve modifica della disposizione delle tramezzature interne e di un altro appartamento per la maggiore estensione del ballatoio lato nord.

E' stato pertanto calcolato il costo presunto da sostenere per la regolarizzazione di tali difformità, ritenute sanabili mediante presentazione degli specifici modelli DOCFA.

## **6. TITOLO DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO**

Il terreno su cui sorge l'edificio è pervenuto in maggiore estensione alla

per atto in Notaio Muscarà di Catania del 10/04/1980.

Nel corso dei sopralluoghi le unità immobiliari distinte dai mappali 1088 sub 5-11-13-16-19-20-21 e 1263 sub 6-7-8-11-12-13-14-20-21-22 erano nel possesso del Curatore del

mentre le rimanenti unità sono risultate nel possesso dei soggetti terzi che saranno indicati nel seguito.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalla documentazione ipocatastale in atti si rileva che il terreno su cui sono state edificate le unità immobiliari oggetto di stima è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- ipoteca iscritta il 19/11/1988 ai nn. 19212/2001 a favore della Gestione di Credito Fondiario della Cassa Centrale di Risparmio V.E. e successiva rettifica iscritta il 21/12/1988 ai nn. 21058/2184;
- pignoramento trascritto il 30/09/1994 ai nn. 14757/11466.

## 8. CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE

Il valore venale dei beni in esame è desunto dal confronto dei risultati ottenuti attraverso due distinti metodi di stima.

Il primo metodo, di tipo comparativo sintetico e definito “per valore commerciale”, consiste nell'accertare il mercato con riferimento all'epoca della stima, costruire una scala di valori unitari riferiti al parametro metro quadrato di superficie convenzionale per immobili simili a quello da valutare ed inserire questo, comparativamente, nella scala dalla quale verranno enucleati tutti i valori eccezionali allo scopo di acquisire risultati che si identifichino con l'espressione di un mercato normale.

Nel caso in esame, i valori parametrici attribuibili agli immobili, in considerazione della posizione, della consistenza, dello stato di manutenzione, delle rifiniture e dell'attuale mercato immobiliare, sono stati determinati in €/mq 500,00 per i garage, €/mq 400,00 per le cantinole, €/mq 750,00 per gli appartamenti ed €/mq 70,00 per i terrazzi di copertura nell'ipotesi in cui questi ultimi non vengano considerati come beni comuni ma come pertinenze esclusive.

Il secondo metodo, detto “analitico”, è quello che perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in esame.

I redditi unitari lordi mensili sono stati individuati in €/mq 1,80 per i garage, €/mq 1,50 per le cantinole, €/mq 2,50 per gli appartamenti ed €/mq 0,25 per i terrazzi di copertura.

I parametri adottati sono stati individuati elaborando le informazioni acquisite presso le agenzie immobiliari, nonché i dati tratti dall'Osservatorio Immobiliare curato dall'Agenzia del Territorio.

Considerato che dall'applicazione dei criteri descritti scaturiscono più entità di valori omogenei, si è ritenuto lecito determinare il valore medio fra i risultati ottenuti, pervenendo alla identificazione di un valore venale quanto più possibile oggettivo.

## **9. CONSISTENZA DEI BENI**

Ai fini della stima si è fatto riferimento alla superficie convenzionale delle unità immobiliari determinata attraverso la somma delle superfici lorde, moltiplicate per i coefficienti correttivi che tengono conto delle diverse destinazioni d'uso.

Nel caso in esame si è adottato un coefficiente pari a 1,00 per le superfici lorde coperte, a 0,30 per i balconi ed a 0,15 per le verande scoperte al piano terra.

## **10. STIMA**

### **1 - Appartamento al piano rialzato, scala C, interno 1**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1088, sub 3, categoria A/3, consistenza 7 vani

Superficie convenzionale: 124 mq

Stato di possesso: occupato da

Qualità delle finiture: media

Condizioni attuali: buone

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: difforme per maggiore estensione ballatoio lato nord

Valore commerciale unitario: €/mq 750,00

Valore commerciale complessivo: € 93.000,00

Reddito lordo mq/mese: € 2,50

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 80.600,00

Valore medio arrotondato: € 86.800,00

Costo presunto per regolarizzazione catastale: € 400,00

## **2 - Appartamento al piano rialzato, scala C, interno 2**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1088, sub 4, categoria A/3, consistenza 6,5 vani

Superficie convenzionale: 124 mq

Stato di possesso: occupato da

Qualità delle finiture: media

Condizioni attuali: buone

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 750,00

Valore commerciale complessivo: € 93.000,00

Reddito lordo mq/mese: € 2,50

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 80.600,00

Valore medio arrotondato: € 86.800,00

## **3 - Appartamento al piano primo, scala C, interno 3**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1088, sub 5, categoria A/3, consistenza 6,5 vani

Superficie convenzionale: 118 mq

Stato di possesso:

Qualità delle finiture: media

Condizioni attuali: discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 750,00

Valore commerciale complessivo: € 88.500,00

Reddito lordo mq/mese: € 2,50

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 76.700,00

Valore medio arrotondato: € 82.600,00

Decremento per stato conservativo: 10%

Valore finale arrotondato: € 74.300,00

#### **4 - Appartamento al piano primo, scala C, interno 4**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1088, sub 6, categoria A/3, consistenza 6,5 vani

Superficie convenzionale: 118 mq

Stato di possesso: occupato da

Qualità delle finiture: media

Condizioni attuali: buone

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 750,00

Valore commerciale complessivo: € 88.500,00

Reddito lordo mq/mese: € 2,50

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 76.700,00

Valore medio arrotondato: € 82.600,00

**5 - Appartamento al piano secondo, scala C, interno 5**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1088, sub 7, categoria A/3, consistenza 6,5 vani

Superficie convenzionale: 118 mq

Stato di possesso: occupato da

Qualità delle finiture: media

Condizioni attuali: buone

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 750,00

Valore commerciale complessivo: € 88.500,00

Reddito lordo mq/mese: € 2,50

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 76.700,00

Valore medio arrotondato: € 82.600,00

**6 - Appartamento al secondo primo, scala C, interno 6**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1088, sub 8, categoria A/3, consistenza 6,5 vani

Superficie convenzionale: 118 mq

Stato di possesso: occupato da

Qualità delle finiture: media

Condizioni attuali: buone

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 750,00

Valore commerciale complessivo: € 88.500,00

Reddito lordo mq/mese: € 2,50

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 76.700,00

Valore medio arrotondato: € 82.600,00

**7 - Appartamento al piano terzo, scala C, interno 7**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1088, sub 9, categoria A/3, consistenza 6 vani

Superficie convenzionale: 118 mq

Stato di possesso: occupato da

Qualità delle finiture: media

Condizioni attuali: buone

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 750,00

Valore commerciale complessivo: € 88.500,00

Reddito lordo mq/mese: € 2,50

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 76.700,00

Valore medio arrotondato: € 82.600,00

**8 - Appartamento al piano terzo, scala C, interno 8**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1088, sub 10, categoria A/3, consistenza 6,5 vani

Superficie convenzionale: 118 mq

Stato di possesso: occupato da

Qualità delle finiture: media

Condizioni attuali: buone

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 750,00

Valore commerciale complessivo: € 88.500,00

Reddito lordo mq/mese: € 2,50

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 76.700,00

Valore medio arrotondato: € 82.600,00

#### **9 - Terrazzo al piano quarto, scala C**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1088, sub 11, lastrico solare

Superficie lorda: 221 mq

Stato di possesso: Curatore

Condizioni attuali: discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 70,00

Valore commerciale complessivo: € 15.470,00

Reddito lordo mq/mese: € 0,25

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 14.365,00

Valore medio arrotondato: € 14.900,00

**10 - Appartamento al piano rialzato, scala D, interno 9**

Dati catastali: foglio 15, p.IIa 1088, sub 13, categoria A/3, consistenza 6,5 vani

Superficie convenzionale: 124 mq

Stato di possesso: Curatore

Qualità delle finiture: media

Condizioni attuali: discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: difforme per maggiore estensione ballatoio lato nord

Valore commerciale unitario: €/mq 750,00

Valore commerciale complessivo: € 93.000,00

Reddito lordo mq/mese: € 2,50

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 80.600,00

Valore medio arrotondato: € 86.800,00

Decremento per stato conservativo: 10%

Valore finale arrotondato: € 78.100,00

**11 - Appartamento al piano rialzato, scala D, interno 10**

Dati catastali: foglio 15, p.IIa 1088, sub 14, categoria A/3, consistenza 6,5 vani

Superficie convenzionale: 124 mq

Stato di possesso: occupato

Qualità delle finiture: media

Condizioni attuali: buone

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 750,00

Valore commerciale complessivo: € 93.000,00

Reddito lordo mq/mese: € 2,50

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 80.600,00

Valore medio arrotondato: € 86.800,00

## **12 - Appartamento al piano primo, scala D, interno 11**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1088, sub 15, categoria A/3, consistenza 5,5 vani

Superficie convenzionale: 118 mq

Stato di possesso: occupato da

Qualità delle finiture: superiore alla media

Condizioni attuali: discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 750,00

Valore commerciale complessivo: € 88.500,00

Reddito lordo mq/mese: € 2,50

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 76.700,00

Valore medio arrotondato: € 82.600,00

Decremento per stato conservativo: 5%

Incremento per migliore qualità finiture: 5%

Valore finale arrotondato: € 82.600,00

**13 - Appartamento al piano primo, scala D, interno 12**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1088, sub 16, categoria A/3, consistenza 6,5 vani

Superficie convenzionale: 118 mq

Stato di possesso: Curatore

Qualità delle finiture: media

Condizioni attuali: discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 750,00

Valore commerciale complessivo: € 88.500,00

Reddito lordo mq/mese: € 2,50

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 76.700,00

Valore medio arrotondato: € 82.600,00

Decremento per stato conservativo: 5%

Valore finale arrotondato: € 78.400,00

**14 - Appartamento al piano secondo, scala D, interno 13**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1088, sub 17, categoria A/3, consistenza 6,5 vani

Superficie convenzionale: 118 mq

Stato di possesso: occupato da

Qualità delle finiture: media

Condizioni attuali: buone

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 750,00

Valore commerciale complessivo: € 88.500,00

Reddito lordo mq/mese: € 2,50

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 76.700,00

Valore medio arrotondato: € 82.600,00

**15 - Appartamento al secondo primo, scala D, interno 14**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1088, sub 18, categoria A/3, consistenza 5,5 vani

Superficie convenzionale: 118 mq

Stato di possesso: occupato da

Qualità delle finiture: superiore alla media

Condizioni attuali: buone

Situazione urbanistica e catastale: irregolare per diversa distribuzione interna

Valore commerciale unitario: €/mq 750,00

Valore commerciale complessivo: € 88.500,00

Reddito lordo mq/mese: € 2,50

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 76.700,00

Valore medio arrotondato: € 82.600,00

Incremento per migliore qualità finiture: 5%

Valore finale arrotondato: € 86.700,00

Costo presunto per regolarizzazione urbanistica e catastale: € 1.000,00

**16 - Appartamento al piano terzo, scala D, interno 15**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1088, sub 19, categoria A/3, consistenza 5 vani

Superficie convenzionale: 118 mq

Stato di possesso: Curatore

Qualità delle finiture: media

Condizioni attuali: scadenti

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 750,00

Valore commerciale complessivo: € 88.500,00

Reddito lordo mq/mese: € 2,50

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 76.700,00

Valore medio arrotondato: € 82.600,00

Decremento per stato conservativo: 15%

Valore finale arrotondato: € 70.200,00

**17 - Appartamento al piano terzo, scala D, interno 16**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1088, sub 20, categoria A/3, consistenza 6,5 vani

Superficie convenzionale: 118 mq

Stato di possesso: Curatore

Qualità delle finiture: media

Condizioni attuali: buone

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 750,00

Valore commerciale complessivo: € 88.500,00

Reddito lordo mq/mese: € 2,50

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 76.700,00

Valore medio arrotondato: € 82.600,00

Decremento per stato conservativo: 15%

Valore finale arrotondato: € 70.200,00

#### **18 - Terrazzo al piano quarto, scala D**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1088, sub 21, lastrico solare

Superficie lorda: 221 mq

Stato di possesso: Curatore

Condizioni attuali: discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 70,00

Valore commerciale complessivo: € 15.470,00

Reddito lordo mq/mese: € 0,25

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 14.365,00

Valore medio arrotondato: € 14.900,00

**19 - Locali comuni, scala C**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1263, sub 13

Unità immobiliari (vano scala, locale ascensore, locale autoclave) non oggetto di stima

**20 - Garage al piano interrato, sub 14**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1263, sub 14, categoria C/6, consistenza catastale 18 mq

Superficie convenzionale: 20 mq

Stato di possesso: Curatore

Qualità delle finiture: modesta

Condizioni attuali: appena discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 500,00

Valore commerciale complessivo: € 10.000,00

Reddito lordo mq/mese: € 1,80

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 9.360,00

Valore medio arrotondato: € 9.600,00

Decremento per stato conservativo: 5%

Valore finale arrotondato: € 9.100,00

**21 - Garage al piano interrato, sub 15**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1263, sub 15, categoria C/6, consistenza catastale 18 mq

Superficie convenzionale: 20 mq

Stato di possesso: occupato da .

Qualità delle finiture: modesta

Condizioni attuali: appena discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 500,00

Valore commerciale complessivo: € 10.000,00

Reddito lordo mq/mese: € 1,80

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 9.360,00

Valore medio arrotondato: € 9.600,00

Decremento per stato conservativo: 5%

Valore finale arrotondato: € 9.100,00

## **22 - Garage al piano interrato, sub 16**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1263, sub 16, categoria C/6, consistenza catastale 18 mq

Superficie convenzionale: 20 mq

Stato di possesso: occupato da

Qualità delle finiture: modesta

Condizioni attuali: appena discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 500,00

Valore commerciale complessivo: € 10.000,00

Reddito lordo mq/mese: € 1,80

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 9.360,00

Valore medio arrotondato: € 9.600,00

Decremento per stato conservativo: 5%

Valore finale arrotondato: € 9.100,00

**23 - Garage al piano interrato, sub 17**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1263, sub 17, categoria C/6, consistenza catastale 18 mq

Superficie convenzionale: 20 mq

Stato di possesso: occupato da

Qualità delle finiture: modesta

Condizioni attuali: appena discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 500,00

Valore commerciale complessivo: € 10.000,00

Reddito lordo mq/mese: € 1,80

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 9.360,00

Valore medio arrotondato: € 9.600,00

Decremento per stato conservativo: 5%

Valore finale arrotondato: € 9.100,00

**24 - Garage al piano interrato, sub 18**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1263, sub 18, categoria C/6, consistenza catastale 18 mq

Superficie convenzionale: 20 mq

Stato di possesso: occupato da

Qualità delle finiture: modesta

Condizioni attuali: appena discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 500,00

Valore commerciale complessivo: € 10.000,00

Reddito lordo mq/mese: € 1,80

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 9.360,00

Valore medio arrotondato: € 9.600,00

Decremento per stato conservativo: 5%

Valore finale arrotondato: € 9.100,00

Nota: il garage è attualmente comunicante, attraverso un varco, con la limitrofa cantinola (sub 19)

#### **25 - Cantinola al piano interrato, sub 19**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1263, sub 19, categoria C/2, consistenza catastale 11 mq

Superficie convenzionale: 12 mq

Stato di possesso: occupata da

Qualità delle finiture: modesta

Condizioni attuali: appena discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 400,00

Valore commerciale complessivo: € 4.800,00

Reddito lordo mq/mese: € 1,50

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 4.680,00

Valore medio arrotondato: € 4.700,00

Decremento per stato conservativo: 5%

Valore finale arrotondato: € 4.400,00

Nota: la cantinola è attualmente comunicante, attraverso un varco, con il limitrofo

garage (sub 18)

**26 - Cantinola al piano interrato, sub 20**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1263, sub 20, in corso di definizione

Superficie convenzionale: 9 mq

Stato di possesso: Curatore

Qualità delle finiture: modesta

Condizioni attuali: discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 400,00

Valore commerciale complessivo: € 3.600,00

Reddito lordo mq/mese: € 1,50

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 3.510,00

Valore medio arrotondato: € 3.500,00

**27 - Cantinola al piano interrato, sub 21**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1263, sub 21, categoria C/2, consistenza catastale 9 mq

Superficie convenzionale: 10 mq

Stato di possesso: Curatore

Qualità delle finiture: modesta

Condizioni attuali: discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 400,00

Valore commerciale complessivo: € 4.000,00

Reddito lordo mq/mese: € 1,50

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 3.900,00

Valore medio arrotondato: € 3.900,00

**28 - Cantinola al piano interrato, sub 22**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1263, sub 22, categoria C/2, consistenza catastale 8 mq

Superficie convenzionale: 9 mq

Stato di possesso: Curatore

Qualità delle finiture: modesta

Condizioni attuali: discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 400,00

Valore commerciale complessivo: € 3.600,00

Reddito lordo mq/mese: € 1,50

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 3.510,00

Valore medio arrotondato: € 3.500,00

**29 - Garage al piano interrato, sub 23**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1263, sub 23, categoria C/6, consistenza catastale 18 mq

Superficie convenzionale: 20 mq

Stato di possesso: occupato da

Qualità delle finiture: modesta

Condizioni attuali: discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 500,00

Valore commerciale complessivo: € 10.000,00

Reddito lordo mq/mese: € 1,80

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 9.360,00

Valore medio arrotondato: € 9.600,00

**30 - Garage al piano interrato, sub 24**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1263, sub 24, categoria C/6, consistenza catastale 18 mq

Superficie convenzionale: 20 mq

Stato di possesso: occupato da

Qualità delle finiture: modesta

Condizioni attuali: discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 500,00

Valore commerciale complessivo: € 10.000,00

Reddito lordo mq/mese: € 1,80

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 9.360,00

Valore medio arrotondato: € 9.600,00

**31 - Cantinola al piano interrato, sub 25**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1263, sub 21, categoria C/2, consistenza catastale 7 mq

Superficie convenzionale: 8 mq

Stato di possesso: Curatore

Qualità delle finiture: modesta

Condizioni attuali: discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 400,00

Valore commerciale complessivo: € 3.200,00

Reddito lordo mq/mese: € 1,50

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 3.120,00

Valore medio arrotondato: € 3.100,00

**32 - Garage al piano interrato, sub 26**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1263, sub 26, categoria C/6, consistenza catastale 18 mq

Superficie convenzionale: 20 mq

Stato di possesso: Curatore

Qualità delle finiture: modesta

Condizioni attuali: discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 500,00

Valore commerciale complessivo: € 10.000,00

Reddito lordo mq/mese: € 1,80

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 9.360,00

Valore medio arrotondato: € 9.600,00

**33 - Locali comuni, scala D**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1263, sub 6

Unità immobiliari (vano scala, locale ascensore, locale autoclave) non oggetto di stima

**34 - Garage al piano interrato, sub 7**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1263, sub 7, categoria C/6, consistenza catastale 18 mq

Superficie convenzionale: 20 mq

Stato di possesso: Curatore

Qualità delle finiture: modesta

Condizioni attuali: appena discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 500,00

Valore commerciale complessivo: € 10.000,00

Reddito lordo mq/mese: € 1,80

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 9.360,00

Valore medio arrotondato: € 9.600,00

Decremento per stato conservativo: 5%

Valore finale arrotondato: € 9.100,00

### **35 - Garage al piano interrato, sub 8**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1263, sub 8, categoria C/6, consistenza catastale 18 mq

Superficie convenzionale: 20 mq

Stato di possesso: Curatore

Qualità delle finiture: modesta

Condizioni attuali: appena discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 500,00

Valore commerciale complessivo: € 10.000,00

Reddito lordo mq/mese: € 1,80

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 9.360,00

Valore medio arrotondato: € 9.600,00

Decremento per stato conservativo: 5%

Valore finale arrotondato: € 9.100,00

**36 - Garage al piano interrato, sub 9**

Dati catastali: foglio 15, p.IIa 1263, sub 9, categoria C/6, consistenza catastale 18 mq

Superficie convenzionale: 20 mq

Stato di possesso: occupato da

Qualità delle finiture: modesta

Condizioni attuali: appena discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 500,00

Valore commerciale complessivo: € 10.000,00

Reddito lordo mq/mese: € 1,80

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 9.360,00

Valore medio arrotondato: € 9.600,00

Decremento per stato conservativo: 5%

Valore finale arrotondato: € 9.100,00

**37 - Garage al piano interrato, sub 10**

Dati catastali: foglio 15, p.IIa 1263, sub 10, categoria C/6, consistenza catastale 18 mq

Superficie convenzionale: 20 mq

Stato di possesso: occupato da

Qualità delle finiture: modesta

Condizioni attuali: appena discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 500,00

Valore commerciale complessivo: € 10.000,00

Reddito lordo mq/mese: € 1,80

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 9.360,00

Valore medio arrotondato: € 9.600,00

Decremento per stato conservativo: 5%

Valore finale arrotondato: € 9.100,00

**38 - Garage al piano interrato, sub 11**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1263, sub 11, categoria C/6, consistenza catastale 18 mq

Superficie convenzionale: 20 mq

Stato di possesso: Curatore

Qualità delle finiture: modesta

Condizioni attuali: appena discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 500,00

Valore commerciale complessivo: € 10.000,00

Reddito lordo mq/mese: € 1,80

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 9.360,00

Valore medio arrotondato: € 9.600,00

Decremento per stato conservativo: 5%

Valore finale arrotondato: € 9.100,00

**39 - Cantinola al piano interrato, sub 12**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1263, sub 12, categoria C/2, consistenza catastale 11 mq

Superficie convenzionale: 12 mq

Stato di possesso: Curatore

Qualità delle finiture: modesta

Condizioni attuali: appena discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 400,00

Valore commerciale complessivo: € 4.800,00

Reddito lordo mq/mese: € 1,50

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 4.680,00

Valore medio arrotondato: € 4.700,00

Decremento per stato conservativo: 5%

Valore finale arrotondato: € 4.400,00

**40 - Cantinola al piano interrato, sub 27**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1263, sub 27, categoria C/2, consistenza catastale 8 mq

Superficie convenzionale: 9 mq

Stato di possesso: occupata da

Qualità delle finiture: modesta

Condizioni attuali: discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 400,00

Valore commerciale complessivo: € 3.600,00

Reddito lordo mq/mese: € 1,50

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 3.510,00

Valore medio arrotondato: € 3.500,00

**41 - Cantinola al piano interrato, sub 28**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1263, sub 28, categoria C/2, consistenza catastale 9 mq

Superficie convenzionale: 10 mq

Stato di possesso: occupata da

Qualità delle finiture: modesta

Condizioni attuali: discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 400,00

Valore commerciale complessivo: € 4.000,00

Reddito lordo mq/mese: € 1,50

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 3.900,00

Valore medio arrotondato: € 3.900,00

**42 - Cantinola al piano interrato, sub 29**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1263, sub 29, categoria C/2, consistenza catastale 8 mq

Superficie convenzionale: 9 mq

Stato di possesso: occupata da

Qualità delle finiture: modesta

Condizioni attuali: discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 400,00

Valore commerciale complessivo: € 3.600,00

Reddito lordo mq/mese: € 1,50

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 3.510,00

Valore medio arrotondato: € 3.500,00

**43 - Garage al piano interrato, sub 30**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1263, sub 30, categoria C/6, consistenza catastale 18 mq

Superficie convenzionale: 20 mq

Stato di possesso: occupato da

Qualità delle finiture: modesta

Condizioni attuali: discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 500,00

Valore commerciale complessivo: € 10.000,00

Reddito lordo mq/mese: € 1,80

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 9.360,00

Valore medio arrotondato: € 9.600,00

**44 - Garage al piano interrato, sub 31**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1263, sub 31, categoria C/6, consistenza catastale 18 mq

Superficie convenzionale: 20 mq

Stato di possesso: occupato da

Qualità delle finiture: modesta

Condizioni attuali: discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 500,00

Valore commerciale complessivo: € 10.000,00

Reddito lordo mq/mese: € 1,80

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 9.360,00

Valore medio arrotondato: € 9.600,00

**45 - Cantinola al piano interrato, sub 32**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1263, sub 32, categoria C/2, consistenza catastale 7 mq

Superficie convenzionale: 8 mq

Stato di possesso: occupata da

Qualità delle finiture: modesta

Condizioni attuali: discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 400,00

Valore commerciale complessivo: € 3.200,00

Reddito lordo mq/mese: € 1,50

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 3.120,00

Valore medio arrotondato: € 3.100,00

**46 - Garage al piano interrato, sub 33**

Dati catastali: foglio 15, p.lla 1263, sub 33, categoria C/6, consistenza catastale 18 mq

Superficie convenzionale: 20 mq

Stato di possesso: occupato da

Qualità delle finiture: modesta

Condizioni attuali: discrete

Situazione urbanistica: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore commerciale unitario: €/mq 500,00

Valore commerciale complessivo: € 10.000,00

Reddito lordo mq/mese: € 1,80

Percentuale detrazioni per determinazione reddito netto: 35%

Tasso di capitalizzazione: 3,00%

Valore per capitalizzazione del reddito: € 9.360,00

Valore medio arrotondato: € 9.600,00

## 11. CONCLUSIONI

Il riepilogo dei valori e dei dati identificativi delle singole unità immobiliari è reso nella tabella riportata nell'allegato 2.

Il valore complessivo degli immobili stimati ammonta ad **€ 1.511.700,00**

Avendo espletato il mandato conferitogli il sottoscritto rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Siracusa, 18 aprile 2010

Il C.T.U.

*Dott. Ing. Concetto Capodicasa*

### **Allegati:**

1. verbale operazioni peritali
2. tabella riepilogativa di stima
3. documentazione fotografica
4. estratto di mappa foglio 15 Melilli
5. elaborato planimetrico
6. planimetrie e visure catastali immobili
7. concessione edilizia n. 90/92
8. stralcio allegati alla Concessione edilizia n. 90/92
9. specifica competenze C.T.U.
10. documentazione spese
11. email di trasmissione CTU
12. n. 1 CD



## CONSULENZA TECNICA

### 1) Premessa:

A seguito dell'incarico di consulenza tecnica ( vedi allegato n° 1 ), conferito il 16/12/2020 dall'Avv. Maria Cristina Grassi, curatore del Fallimento “

**R. Fall. ),** giusto provvedimento di autorizzazione emesso il 31/12/2020 dal Dott. Fabio Letterio Ciraolo, Giudice Delegato della Sezione Fallimentare del Tribunale di Catania, il sottoscritto Ing. Giuseppe Guglielmino, nato a Catania l'8 Gennaio 1962, Libero Professionista iscritto al n° 2259 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania e inserito al n° 1782 dell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Catania, ha elaborato la presente relazione per adempiere all'incarico conferito dal curatore fallimentare, di seguito riportato:

*“ Verificare, mediante sopralluogo, le condizioni dei beni e lo stato di occupazione degli oltre 50 beni invenduti della procedura di esecuzione immobiliare n° 540/1994 R. G. Es. Imm. Tribunale di Siracusa ( 10 immobili relativi al pignoramento originario del 16/07/1994 e 46 relativi al pignoramento in rettifica del 2013.*

*Verificare, ed eventualmente aggiornare, il valore dei beni invenduti.*

*Verificare che non vi siano ulteriori beni in capo alla società fallita.”*

### **3.2) Descrizione dei beni immobili di proprietà della società fallita**

Gli immobili oggetti di consulenza ricadono sul territorio del Comune di Melilli - frazione Villasmundo, contrada Corvo ( vedi figura n° 1 ). La società fallita ha edificato nella contrada in questione diverse palazzine multipiano.



foto n° 1: Veduta aerea della contrada Corvo a Villasmundo ( Melilli )

La maggior parte degli appartamenti fanno parte della palazzina L1, tre fanno rispettivamente parte delle palazzine P8, P4 e S17.

Anche la maggior parte dei garage fanno parte della palazzina L1, i rimanenti fanno invece parte delle palazzine P3, P4, P5, P8, S14, S15, S16, S17, S18, S19 e part. 1150.

La foto n° 2 e la figura n° 1 mostrano rispettivamente il prospetto su Via Vittorio Emanuele della palazzina L1 e l'elaborato planimetrico delle particelle 1088 e 1263; le foto n° 3 e 4 mostrano invece i portoni di ingresso delle scale C e D della palazzina ai civici 179 e 181 di Via Vittorio Emanuele.

Al piano terra della scala C vi sono gli appartamenti censiti al foglio 15 particella 1088 subalterni 3 e 4; al primo piano vi sono gli appartamenti censiti al foglio 15 particella 1088 subalterni 5 e 6; al secondo piano vi sono gli appartamenti censiti al foglio 15 particella 1088 subalterni 7 e 8; al terzo piano vi sono gli appartamenti censiti al foglio 15 particella 1088 subalterni 9 e 10; al quarto piano vi è invece la terrazza censita al foglio 15 particella 1088 subalterno 11.



foto n° 2: Vista da Via Vittorio Emanuele II della palazzina L1

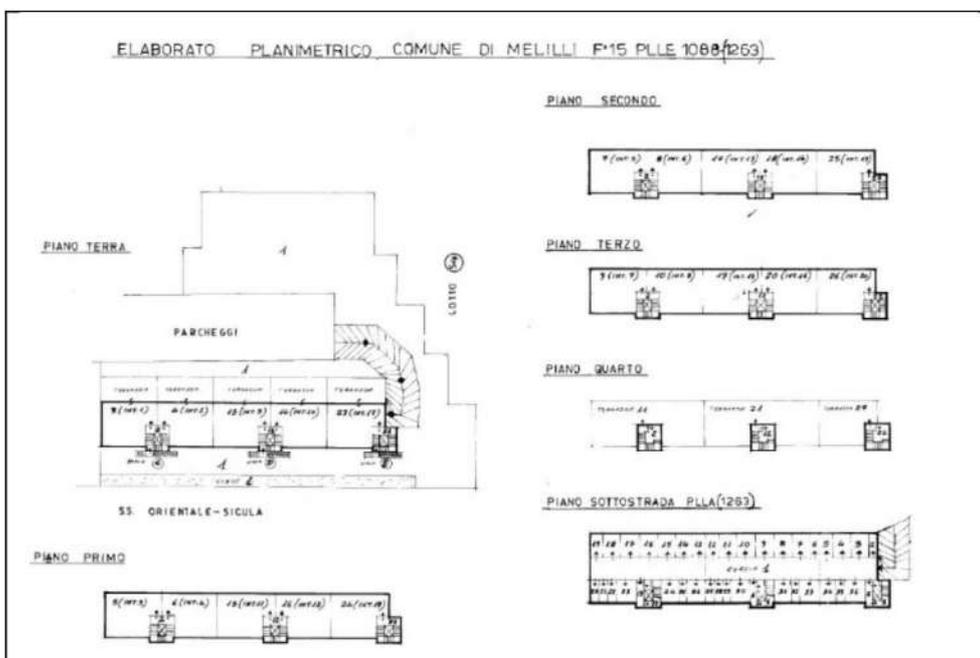


figura n° 1: Elaborato planimetrico particelle 1088 e 1263 - Palazzina L1



foto n° 3: Portone di ingresso Pal. C



foto n° 3: Portone di ingresso Pal. D

Nel corso dei sopralluoghi effettuati il 15 ed il 27 Gennaio 2021 sono stati visionati gli otto appartamenti, la terrazza della scala C ed i garage ubicati al primo piano sottostrada ed è stata accertata la conformità di ogni immobile con la corrispondente planimetria catastale.

Si fa presente che l'appartamento al primo piano censito con il subalterno 6 non appartiene alla società fallita ( vedi nota di trascrizione n° 29299/16636 del 8 Novembre 2006 ).

Nell'allegato n° 36 è riportata la documentazione fotografica degli immobili.

L'allegato n° 37 include le planimetrie catastali degli otto appartamenti della scala C e della terrazza di copertura al quarto piano,.

L'allegato n° 38 include invece le planimetrie dei garage e delle cantine del piano sottostrada della palazzina L1.

Non è stato possibile visionare gli appartamenti della scala D in quanto due occupanti abusivi di un immobile della palazzina avevano sostituito la serratura del portone di ingresso impedendone l'accesso.

Dalla documentazione catastale acquisita è stato possibile accertare che al piano terra della scala D vi sono gli appartamenti censiti al foglio 15 particella 1088 subalterni 13 e 14; al primo piano vi sono gli appartamenti censiti al foglio 15 particella 1088 subalterni 15 e 16; al secondo piano vi sono gli appartamenti censiti al foglio 15 particella 1088 subalterni 17 e 18; al terzo piano vi sono gli appartamenti censiti al foglio 15 particella 1088 subalterni 19 e 20; al quarto piano vi è invece la terrazza censita al foglio 15 particella 1088 subalterno 21.

L'allegato n° 39 include le planimetrie catastali degli otto appartamenti della scala D e della terrazza di copertura al quarto piano.

**Un altro appartamento**, visitato nel corso del sopralluogo del 27 Gennaio 2021, è ubicato al secondo piano della palazzina P8 ( vedi foto n° 75 ) sita in Via delle Rose n° 24 ( vedi foto n° 76 ).

Dal pianerottolo condominiale del secondo piano ( vedi foto n° 77 ) si accede all'appartamento, composto da un salone, due camere da letto, un bagno, un piccolo vano lavanderia e un corridoio.

Le foto n° 78, 79 e 80 mostrano rispettivamente il salone, la cucina e il corridoio, sul cui lato destro si affacciano il bagno ( vedi foto n° 81 ) e la prima camera da letto ( vedi foto n° 82 ); procedendo sul corridoio verso l'ingresso dell'appartamento sono presenti la seconda camera da letto (vedi foto n° 84) e il salone ( vedi foto n° 78 ).

Le planimetrie ( vedi allegato n° 40 ) dell'appartamento, del garage ubicato al piano sottostrada e della terrazza ubicata al quinto piano sono conformi allo stato attuale dei luoghi.

L'allegato n° 41 include le planimetrie catastali degli altri immobili elencati nella tabella n°4.

### **3.3) Valutazione dei beni immobili di proprietà della società fallita**

Il Valore di Stima (  $V_{Stima}$  ) di ogni immobile è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} \quad ( 1 )$$

dove:

$V_{Mercato}$  è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica

coincida con il valore di mercato.

$R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$  è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

Il calcolo del valore di mercato  $V_{\text{Mercato}}$  dell'immobile è stato realizzato seguendo due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di stima cercato.

#### *Stima per capitalizzazione del reddito*

Il valore dell'immobile ( $V_1$ ) si ricava dal rapporto fra il Reddito netto annuo ( $R_n$ ) e il Saggio di capitalizzazione ( $s$ ). Il Reddito netto annuo è pari alla differenza fra il Reddito lordo annuo ( $R_l$ ) e le spese totali ( $S_t$ ), relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione e alle imposte.

La rata mensile di affitto ( $R_{ml}$ ) è data dal prodotto della superficie commerciale dell'immobile ( $S_{comm}$ ) per il valore unitario di locazione ( $V_{u loc.}$ ).

Essendo il Reddito lordo annuo pari alla rata di affitto mensile lordo ( $R_{ml}$ ) per 12, il valore dell'immobile si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione degli immobili, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale valore unitario di locazione la cifra di 1,7 €/mq x mese per gli appartamenti e di 1,8 €/mq x mese per i garage e le cantinole.

Le spese totali ( $S_t$ ) sono state assunte pari al **30,0 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione ( $s$ ) è stato invece assunto pari al **4,00 %**.

Sostituendo nella formula (1) a  $R_{ml}$ ,  $S_t$  e  $s$  i valori sopra evidenziati si ottiene il valore  $V_1$  di ogni immobile calcolato con il criterio della stima per capita-

lizzazione del reddito.

#### *Stima sintetica comparativa*

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Siracusa sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore massimo degli appartamenti è risultato pari a 600,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 450,00 €/mq; il valore massimo dei garage e delle cantinole è risultato pari a 450,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 350,00 €/mq.

Questi valori sono stati corretti considerando le seguenti caratteristiche intrinseche degli immobili:

- Tipologia di costruzione dell'edificio;
- Stato di manutenzione dell'intero stabile e della specifica unità immobiliare, relativamente alla struttura, alle facciate ed agli impianti;
- Posizione dell'unità immobiliare: piano, esposizione, rumori;
- Qualità delle rifiniture interne;
- Beni condominiali di proprietà comuni
- Regolarità della costruzione.

Considerando tutti questi fattori, il valore unitario degli appartamenti ( $V_{u\text{ App}}$ ) è stato fissato in **450,00 €/mq** mentre il valore unitario dei garage e delle cantinole ( $V_{u\text{ Gar}}$ ) è stato fissato in **350,00 €/mq**

Considerato che le superfici commerciali ( $S_{\text{comm}}$ ) dei singoli immobili sono

note il valore  $V_2$  di ogni immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:  $V_2 = S_{comm} \times V_u$  ( 2 )

*Media dei valori*

**Il valore di mercato** di ogni immobile  $V_{Mercato}$  risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati.

Si ha pertanto:  $V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2$  ( 3 )

A tale importo va sottratta la seguente la riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, pari al 15 % del valore di mercato.

**Il valore di stima (  $V_{Stima}$  ) di ogni immobile risulta pertanto pari a:**

$$V_{Stima} = ( V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} ) \quad ( 4 )$$

Nelle tabelle n° 5 e 6 incluse nell'allegato n° 42 sono rispettivamente riportati i calcoli relativi agli immobili la cui proprietà è sicuramente della società fallita e quelli relativi agli immobili la cui proprietà è incerta.

Nelle tabelle n° 7 e 8 sotto riportate sono riepilogati i valori dei singoli immobili.

N° cron.	Foglio	Part.	Sub.	Palazzina	Categoria	Note	Valore immobile cifra tonda
28	15	1.088	3	L 1	A/3	Appartamento	€ 42.100,00
30	15	1.088	4	L 1	A/3	Appartamento	€ 42.800,00
37	15	1.088	5	L 1	A/3	Appartamento	€ 41.900,00
40	15	1.088	7	L 1	A/3	Appartamento	€ 41.900,00
41	15	1.088	8	L 1	A/3	Appartamento	€ 40.600,00
52	15	1.088	9	L 1	A/3	Appartamento	€ 41.900,00
53	15	1.088	10	L 1	A/3	Appartamento	€ 42.100,00
54	15	1.088	11	L 1	F/5	Lastrico solare	€ 0,00
32	15	1.088	13	L 1	A/3	Appartamento	€ 43.900,00
29	15	1.088	14	L 1	A/3	Appartamento	€ 42.500,00
34	15	1.088	15	L 1	A/3	Appartamento	€ 40.800,00
35	15	1.088	16	L 1	A/3	Appartamento	€ 41.900,00
38	15	1.088	17	L 1	A/3	Appartamento	€ 41.900,00
39	15	1.088	18	L 1	A/3	Appartamento	€ 40.800,00
50	15	1.088	19	L 1	A/3	Appartamento	€ 42.100,00

N° cron.	Foglio	Part.	Sub.	Palazzina	Categoria	Note	Valore immobiliare cifra tonda
51	15	1.088	20	L 1	A/3	Appartamento	€ 40.600,00
55	15	1.088	21	L 1	F/5	Lastrico solare	€ 0,00
25	15	1.263	7	L 1	C/6	Garage	€ 5.400,00
26	15	1.263	8	L 1	C/6	Garage	€ 5.400,00
27	15	1.263	9	L 1	C/6	Garage	€ 5.400,00
4	15	1.263	10	L 1	C/6	Garage	€ 5.400,00
5	15	1.263	11	L 1	C/6	Garage	€ 5.400,00
7	15	1.263	14	L 1	C/6	Garage	€ 5.400,00
8	15	1.263	16	L 1	C/6	Garage	€ 5.400,00
9	15	1.263	17	L 1	C/6	Garage	€ 5.400,00
10	15	1.263	18	L 1	C/6	Garage	€ 5.400,00
14	15	1.263	23	L 1	C/6	Garage	€ 5.400,00
15	15	1.263	24	L 1	C/6	Garage	€ 5.400,00
17	15	1.263	26	L 1	C/6	Garage	€ 5.400,00
21	15	1.263	30	L 1	C/6	Garage	€ 5.400,00
22	15	1.263	31	L 1	C/6	Garage	€ 5.400,00
24	15	1.263	33	L 1	C/6	Garage	€ 5.400,00
56	15	1.263	20	L 1	F/4	Cantinola	€ 0,00
60	15	1.208	31	L 1	C/2	Cantinola	€ 3.300,00
61	15	1.208	50	L 1	C/2	Cantinola	€ 1.600,00
62	15	1.208	51	L 1	C/2	Cantinola	€ 1.600,00
63	15	1.208	56	L 1	C/2	Cantinola	€ 1.600,00
64	15	1.208	57	L 1	C/2	Cantinola	€ 1.600,00
65	15	1.208	58	L 1	C/2	Cantinola	€ 1.600,00
6	15	1.263	12	L 1	C/2	Cantinola	€ 3.400,00
11	15	1.263	19	L 1	C/2	Cantinola	€ 3.400,00
12	15	1.263	21	L 1	C/2	Cantinola	€ 3.100,00
13	15	1.263	22	L 1	C/2	Cantinola	€ 2.100,00
16	15	1.263	25	L 1	C/2	Cantinola	€ 1.900,00
18	15	1.263	27	L 1	C/2	Cantinola	€ 2.100,00
19	15	1.263	28	L 1	C/2	Cantinola	€ 3.100,00
20	15	1.263	29	L 1	C/2	Cantinola	€ 2.100,00
23	15	1.263	32	L 1	C/2	Cantinola	€ 1.900,00

92	15	1.150	10		C/6	Garage	€ 5.400,00
----	----	-------	----	--	-----	--------	------------

<b>N° cron.</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Palazzina</b>	<b>Categoria</b>	<b>Note</b>	<b>Valore immobiliare cifra tonda</b>
91	15	1.150	12		C/6	Garage	<b>€ 5.400,00</b>
90	15	1.150	29		C/6	Garage	<b>€ 5.400,00</b>
101	15	1.200	12	S 15	C/6	Garage	<b>€ 5.400,00</b>

**4) Conclusioni:**

Nella consapevolezza di avere espletato completamente il mandato ricevuto, si deposita la presente relazione, si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Catania, 2 Novembre 2021

Il Consulente Tecnico

**Dott. Ing. Giuseppe Guglielmino**

## **ELENCO ALLEGATI**

- Allegato n° 1: Incarico professionale conferito dal Curatore fallimentare;
- Allegato n° 2: Ricerca catastale per soggetto allargata agli omonimi;
- Allegato n° 3: Primo soggetto della ricerca catastale;
- Allegato n° 4: Secondo soggetto della ricerca catastale;
- Allegato n° 5: Terzo soggetto della ricerca catastale;
- Allegato n° 6: Quarto soggetto della ricerca catastale;
- Allegato n° 7: Quinto soggetto della ricerca catastale;
- Allegato n° 8: Sesto soggetto della ricerca catastale;
- Allegato n° 9: Settimo soggetto della ricerca catastale;
- Allegato n° 10: Ottavo soggetto della ricerca catastale;
- Allegato n° 11: Atto telematico n° 4 del 16 Dicembre 2020 del curatore;
- Allegato n° 12: Ispezione ipotecaria del 21 Aprile 2021;
- Allegato n° 13: Formalità contro dal n° 1 al n° 50;
- Allegato n° 14: Formalità contro dal n° 51 al n° 100;
- Allegato n° 15: Formalità contro dal n° 101 al n° 150;
- Allegato n° 16: Formalità contro dal n° 151 al n° 200;
- Allegato n° 17: Formalità contro dal n° 201 al n° 278;
- Allegato n° 18: Elenco degli immobili gravati di formalità contro;
- Allegato n° 19: Verbale di sopralluogo del 21 Settembre 2021;
- Allegato n° 20: Atto di compravendita del 9 Febbraio 1990;
- Allegato n° 21: Nota di trascrizione del 15 Febbraio 1990 n<sup>ri</sup> 2759/2186;
- Allegato n° 22: Nota di trascrizione del 14 Novembre 1989 n<sup>ri</sup> 19000/15060;
- Allegato n° 23: Nota di trascrizione del 14 Aprile 1990 n<sup>ri</sup> 7059/5563;
- Allegato n° 24: Atto di compravendita del 29 Dicembre 1987;

- Allegato n° 25: Nota di trascrizione del 22 Gennaio 1988 n° 1213/965;
- Allegato n° 26: Atto di compravendita del 16 Giugno 1988;
- Allegato n° 27: Nota di trascrizione del 15 Luglio 1988 n° 12309/9586;
- Allegato n° 28: Nota di trascrizione del 2 Novembre 1989 n° 18226/14457;
- Allegato n° 29: Nota di trascrizione del 7 Giugno 1989 n° 9824/7564;
- Allegato n° 30: Nota di trascrizione del 13 Giugno 1989 n° 10191/7860;
- Allegato n° 31: Nota di trascrizione del 21 Aprile 1988 n° 6705/5241;
- Allegato n° 32: Atto di compravendita del 31 Maggio 1989;
- Allegato n° 33: Nota di trascrizione del 20 Giugno 1989 n° 10606/8173;
- Allegato n° 34: Nota di trascrizione del 13 Giugno 1989 n° 10186/7855;
- Allegato n° 35: Preliminare di compravendita del 10 Febbraio 1985;
- Allegato n° 36: Documentazione fotografica;
- Allegato n° 37: Planimetrie catastali appartamenti palazzina L1 scala C;
- Allegato n° 38: Planimetrie catastali garage e cantinole palazzina L1;
- Allegato n° 39: Planimetrie catastali appartamenti palazzina L1 scala D;
- Allegato n° 40: Planimetrie catastali foglio 15 particella 1194 subalterni 9, 19 e 34;
- Allegato n° 41: Planimetrie catastali degli altri immobili;
- Allegato n° 42: Tabelle di calcolo stima immobili.