

TRIBUNALE di SIRACUSA
-Sezione esecuzioni immobiliari-

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

BANCO di SICILIA S.p.A.

CONTRO

N° 458/1993+481/93 R.E.I.

Il GIUDICE: *DOTT. FABIO SALVATORE MANGANO*

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

Data udienza: 21 ottobre 2014

INDICE

1. Premessa	2
2. Risposte ai quesiti del Giudice	5
Risposta a	5
Lotto A	5
Lotto B	6
Lotto C	7
Lotto D	8
Risposta b	9
Lotto A	9
Lotto B	14
Lotto C	16
Lotto D	17
Risposta c	18
Risposta d	18
Risposta e	19
Lotto A	19
Lotto B	20
Lotto C	22
Lotto D	22
Risposta f	24
Risposta g	24
Risposta h	25
3. Stima degli immobili	25
3.1 Criteri di stima	25
3.1.1 Stima a reddito	26
3.1.2 Valore di mercato	27
3.2 Stima dei lotti	27

TRIBUNALE di SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da
BANCO di SICILIA S.p.A. (ex Sicilcassa S.p.A.) contro _____ e e
_____. N° 458/1993+184/93 R.E.I.

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

Ill.mo dott. Fabio Salvatore Mangano, Giudice del Tribunale di Siracusa, sezione esecuzioni immobiliari.

Con ordinanza della S.V.Ill.ma, la sottoscritta ing. Silvia Cassar Scalia, con studio in Noto in Via Ruggero Settimo n° 10, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1563, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 458/1993+184/93 R.E.I. e promossa da **BANCO di SICILIA S.p.A.** (ex Sicilcassa S.p.A.), con sede in Palermo via Generale Magliocco n° 1, cod. fisc.: 05102070827, in persona del dott. Roberto Gervasi, nato ad Enna il 01/12/1960, Responsabile dell'Ufficio di Rete della Direzione Contenzioso presso la filiale Capozona di Siracusa, domiciliato per la carica in Siracusa, p.zza Archimede n° 7 ed elettivamente domiciliato in Siracusa, corso Gelone n° 63 presso lo studio dell'avv. Gianfranco Vojvodic, che lo rappresenta e difende, contro i signori:

- _____, nato a Ferla (SR) il 29/08/1948;
- _____, nata a Misterbianco (CT) il 05/03/1955,

entrambi residente in Solarino (SR), via della Riscossa n° 33, al fine di identificare e valutare i

beni pignorati col suddetto procedimento esecutivo.

Il giuramento veniva effettuato in data 8 gennaio 2013 innanzi alla S.V.III.ma, e veniva disposto il deposito della relazione in cancelleria almeno quarantacinque giorni prima della prossima udienza.

Dopo aver acquisito documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, la sottoscritta fissava il sopralluogo per il giorno 13 febbraio, ore 09:30, sui luoghi per cui è causa e lo comunicava ai procuratori dei creditori intervenuti a mezzo lettera trasmessa tramite pec ed alla parte debitrice dapprima tramite email ordinaria, quindi a mezzo contatto telefonico (operazioni differite al 26 febbraio 2014, ore 9:30).

Nel giorno ed all'ora stabiliti, la sottoscritta si recava presso i luoghi oggetto della presente procedura e precisamente a Solarino, via della Riscossa n° 33.

Quivi trovava la signora ~~.....~~, figlia dei signori debitori, unitamente alla quale la sottoscritta procedeva all'ispezione dell'immobile sito in via della Riscossa n° 33, quindi di quelli siti nella stessa via ma ai civici 45 e 47, successivamente dell'appezzamento di terreno sito in tenere di Sortino, c.da Campanio (Fuorporto).

In tutti gli immobili si eseguivano riscontri geometrici, rilievi fotografici e si prendevano appunti in separati fogli al fine di poter meglio espletare il mandato de quo.

In tale sede, la signora ~~.....~~ a faceva presente alla sottoscritta che il proprio padre, signor ~~.....~~, parte esecutata, era deceduto ad aprile del 1996.

Alle ore 12.15 le operazioni peritali venivano concluse (cfr verbale di sopralluogo).

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

Tecnico Urbanistica dei Comuni di Solarino e Sortino, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla stesura della presente relazione per rispondere ai seguenti quesiti:

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

oneri accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

h) accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

2. RISPOSTE AI QUESITI.

– risposta al quesito “a” –

I beni pignorati con il seguente procedimento esecutivo sono stati raggruppati dalla sottoscritta, per una loro più semplice individuazione e valutazione, nei lotti appresso indicati:

LOTTO A: casa per civile abitazione sita in Solarino (SR), via della Riscossa n° 33, in catasto al fg. 9 p.lla 487 sub 1 e sub 2;

LOTTO B: casa per civile abitazione e garage sita in Solarino (SR), via della Riscossa n° 45, in catasto al fg. 9 p.lla 669 sub 1 e sub 3;

LOTTO C: terreno edificabile sito in Solarino (SR), via della Riscossa n° 47, in catasto al fg. 9 p.lle 650, 50, 1201, 1150 e 1203;

LOTTO D: terreno sito in Sortino (SR), c.da Campanio (Fuorporto), in catasto al fg. 34 p.lle 78 e 79 (quota pignorata di quest'ultima particella pari ad $\frac{1}{4}$);

LOTTO A – casa per civile abitazione, Solarino via della Riscossa n° 33.

Il bene pignorato con il seguente procedimento esecutivo consiste in un fabbricato destinato a civile abitazione, sito a Solarino in via della Riscossa n° 33, censito al N.C.E.U. del Comune di Solarino al fg. 9, p.lla 487:

- sub 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 216,91;

- sub 2, in corso di definizione, piano primo,
entrambi i subalterni risultano in testa a l
a (proprietà per ½) e l
a (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni).

Si fa presente che il mappale 487 sub1 deriva dall'assegnazione di subalterno al mappale 487;
il mappale 487 sub 2 deriva dalla sopraelevazione del mappale 487 sub 1.

L'immobile, in tutto il suo sviluppo verticale, confina a sud-ovest con via della Riscossa, a sud-est e nord-est con immobile di proprietà di tale Amenta Giuseppe, ed a nord-ovest con immobile di proprietà di tale Signorino Salvatore.

Dalla disamina dei documenti e tenuto conto di quanto accertato in fase di sopralluogo si è constatato che la planimetria dello stato di fatto dei luoghi è perfettamente conforme a quella depositata presso l'Agenzia del Territorio (ciò relativamente al piano terra in quanto il piano primo risulta ancora in corso di definizione), (cfr All. 1 estratto di mappa, visure, elaborato planimetrico e planimetrie catastali, All. 2 planimetrie dello stato di fatto dei luoghi, lotto A).

LOTTO B – casa per civile abitazione, Solarino via della Riscossa n° 45.

Il bene pignorato con il seguente procedimento esecutivo consiste in un fabbricato destinato a civile abitazione ed in parte a garage, sito a Solarino in via della Riscossa nn° 43-45, censito al N.C.E.U. del Comune di Solarino al fg. 9, p.lla 669:

- sub 1, cat. C/6, classe 1, consistenza m² 27, rendita € 51,59, piano terra;
- sub 3, cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 238,60, piano terra,

entrambi i subalterni risultano in testa a l

Compressivamente l'immobile confina a sud-ovest con via della Riscossa, a sud-est con

immobile di proprietà di tale Giansiracusa Michele, a nord-est con cortile di pertinenza, ed a nord-ovest con il successivo lotto C. In tutto il suo sviluppo, l'immobile è sottostante l'appartamento di proprietà di tale Pistritto Benito.

Dalla disamina dei documenti e tenuto conto di quanto accertato in fase di sopralluogo si è constatato che la planimetria dello stato di fatto dei luoghi è perfettamente conforme a quella depositata presso l'Agenzia del Territorio ad eccezione di due tramezzi dell'ultima stanza che sono stati demoliti a vantaggio della cucina.

Inoltre, la planimetria dell'appartamento allo stato attuale è conforme a quella approvata con Concessione Edilizia n° 200/1981, ad eccezione di qualche modifica nella partitura interna consistente nella fusione di due ambienti tramite l'eliminazione del tramezzo divisorio e la creazione di un nuovo setto murario. Tali modifiche, tuttavia, non hanno comportato alcuna modifica nell'assetto prettamente strutturale dell'appartamento, né aumento di volumetria né modifica dei prospetti (cfr All. 1_estratto di mappa, visure, elaborato planimetrico e planimetrie catastali, All. 2_planimetria dello stato di fatto dei luoghi, lotto B).

LOTTO C – terreno edificabile, Solarino via della Riscossa n° 47.

Il bene pignorato con il seguente procedimento esecutivo, denominato lotto C, è costituito da quattro particelle catastali di terreno limitrofe site in Solarino, via della Riscossa in corrispondenza del civico 47 e censiti al N.C.E.U. del Comune di Solarino al fg. 9:

- p.lla 50, qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie are 01.80, reddito dominicale € 0,61, reddito agrario € 0,11;
- p.lla 650, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie are 01.42, reddito dominicale € 1,06, reddito agrario € 0,15;

- p.lla 1150, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie are 00.09, reddito dominicale € 0,07, reddito agrario € 0,01;
- p.lla 1201, qualità seminativo arboreo, classe 32, superficie are 00.03, reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0,01;
- p.lla 1203, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie are 00.12, reddito dominicale € 0,09, reddito agrario € 0,01,

tutte le particelle risultano in testa a

Si fa presente che le particelle 1201 di are 00.03 e 1203 di are 00.12 non sono individuate nell'estratto di mappa.

Complessivamente, il lotto C confina a sud-ovest con via della Riscossa, a sud-est con il precedente lotto B, a nord-est con le p.lle 52, 1449 e 1448 di proprietà di altre ditte, ed a nord-ovest con la p.lla 652 di proprietà di altra ditta (*allegato 1 estratto di mappa e visure storiche, lotto C*).

LOTTO D – appezzamenti di terreno, Sortino c.da Fuorporto.

Il bene pignorato con il seguente procedimento esecutivo, denominato lotto D, è costituito da due appezzamenti di terreno non limitrofi, siti in Sortino, c.da Fuorporto e censiti al N.C.T. del Comune di Sortino al fg. 34:

- p.lla 78, qualità seminativo, classe 5, superficie ettari 1.71.60, reddito dominicale € 22,16, reddito agrario € 5,32, in testa a
- p.lla 79 (quota pignorata pari ad $\frac{1}{4}$), qualità seminativo, classe 5, superficie are 00.63, reddito dominicale € 00,08, reddito agrario € 0,02, in testa a Lolicata Grazia

(usufrutto per 2/8), ~~.....~~ (nuda proprietà), M.....
 (nuda proprietà), ~~.....~~ (proprietà per 2/8), M.....
 (proprietà per 2/8) e Mammone..... (proprietà per 2/8).

Si fa presente che all'interno della p.lla 78 insiste un piccolo manufatto di proprietà della Società Italiana per l'Esercizio Telefonico. Inoltre la p.lla 79 di are 00.63 deriva dal frazionamento della particella 49 di ha 1.68.13

La p.lla 78 confina a sud-ovest con stradella, a sud-est, nord-est ed a nord-ovest, rispettivamente, con le p.lle 54, 69 e 77 di proprietà di altre ditte; la p.lla 79 (che nell'estratto di mappa sembrerebbe essere un fabbricato ma che nella realtà non lo è) confina da tutti i lati con la p.lla 96 di proprietà di altre ditte (*allegato 1_estratto di mappa e visure storiche, lotto D*).

– risposta al quesito “b” –

LOTTO A – casa per civile abitazione, Solarino via della Riscossa n° 33.

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento a due elevazioni fuori terra sito a Solarino in via della Riscossa n° 33, adibito a civile abitazione, la cui costruzione risale agli inizi degli anni '80 del secolo scorso.

L'intero edificio, avente pianta rettangolare regolare con il lato perpendicolare alla strada molto più lungo rispetto a quello parallelo (rispettivamente ml 21,00 e ml 6,40), ha struttura portante in muratura, copertura piana a terrazzo praticabile e tramezzature interne alcune in conci di pietra calcarea dello spessore di cm 24, altre in laterizi forati dello spessore di cm 8; non presenta segni di degrado che ne potrebbero pregiudicare la staticità e si trova in buone condizioni di manutenzione, ad eccezione di una parte del piano primo (precisamente

disimpegno ed ultima stanza) che sono ancora al "grezzo", ovvero privi di pavimentazione, intonaco, infissi, tracce per impianti.

L'immobile è ubicato a nord-ovest della piazza principale della città, in zona ad alta densità abitativa.

L'accesso all'immobile avviene a mezzo di un portoncino in alluminio anodizzato.

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

L'intonaco esterno è del tipo civile ed è mancante dell'ultimo strato di finitura.

I vari livelli sono collegati verticalmente da una scala interna i cui gradini, relativamente al collegamento tra il piano terra ed il primo, sono interamente (pedata e alzata) rivestiti con lastre in marmo; mentre gli scalini che collegano il piano primo alla terrazza sono privi di rivestimento.

L'immobile non ha caratteristiche di particolare pregio ed è suddiviso nei seguenti livelli:

PIANO TERRA: ingresso/vano scale a sinistra del quale vi è una porta che conduce ad un grande vano adibito a soggiorno, mentre frontalmente vi è una porta che conduce al disimpegno, a sinistra del quale vi sono cinque porte che conducono, rispettivamente, alla cucina, al servizio igienico, ai due ripostigli ed alla camera da letto. Alla fine del disimpegno vi è la porta di accesso ad un altro piccolo ripostiglio.

Tali ambienti presentano un'altezza interna netta di m 3,40 e, ad eccezione del disimpegno e di uno dei ripostigli, prendono luce ad aria attraverso finestre e porte finestre dotate di infisso in legno massello con apposizione di lastre di vetro (infissi "all'inglese") e, quale sistema di oscuramento, di avvolgibili in plastica. Precisamente, il soggiorno prende luce ad

aria attraverso una finestra prospiciente via della Riscossa, mentre tutti gli altri ambienti prendono luce ad aria attraverso aperture prospicienti il pozzo luce (cfr All. 2 *planimetria dello stato di fatto dei luoghi*).

Il servizio igienico si compone di n° 4 pezzi in porcellana bianca: lavabo incassato in un mobile in legno, water con cassetta esterna, bidet e vasca.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è realizzata con piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti del servizio igienico, delle pareti della cucina e di una porzione delle pareti del pozzo luce.

Gli infissi interni sono realizzati in legno massello all'inglese (con apposizione di lastre di vetro a riquadro).

L'intonaco interno è del tipo civile e presenta apposizione di tinteggiatura di diversi colori nei vari ambienti, messa in opera con la tecnica dello spatolato.

Non è presente alcun sistema di riscaldamento/raffrescamento.

Tale livello è abitato dalla signora a, parte debitrice.

PIANO PRIMO: ingresso/vano scale a sinistra del quale vi è una porta che conduce ad un grande vano adibito a cucina/soggiorno, mentre frontalmente vi è una porta che conduce al disimpegno il quale termina in una grande stanza al "grezzo"; dalla cucina/soggiorno, a mezzo di una porta, si accede alla camera da letto e da questa al servizio igienico.

Tali ambienti presentano un'altezza interna netta di m 2,90.

La cucina/soggiorno prende luce ad aria attraverso una porta-finestra, prospiciente il balcone su via della Riscossa, dotata di infisso in alluminio verniciato di colore bianco e di persiane, anch'esse, in alluminio verniciato; la camera da letto ed il servizio igienico

prendono luce ad aria attraverso due rispettive finestre, prospiciente il pozzo luce, dotate di infisso in alluminio verniciato di colore bianco (cfr All. 2_ *planimetria dei luoghi*).

Il servizio igienico si compone di n° 4 pezzi (lavabo a colonna, water con cassetta esterna, bidet e piatto doccia completo di box) in porcellana bianca.

La pavimentazione dei prefati ambienti è realizzata con piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti del servizio igienico e del top della cucina.

Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato.

L'intonaco interno è del tipo civile e presenta apposizione di tinteggiatura di diversi colori nei vari ambienti, messa in opera con la tecnica dello spatolato.

Non è presente alcun sistema di riscaldamento/raffrescamento.

Tale livello, pur presentando alcune stanze rifinite, non risulta abitato da alcuno.

Si rammenta che il disimpegno e l'ultima stanza non potrebbero essere abitati essendo privi di pavimentazione, intonaco, infissi, tracce di impianti.

La superficie commerciale complessiva, comprendente la superficie equivalente del pozzo luce¹ a piano terra e del balcone² a piano primo, è pari a **m² 242,00** circa, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette (cfr All. 2_ *planimetrie dello stato di fatto dei luoghi* e All. 3_ *documentazione fotografica*):

¹ Ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: la superficie dei cortili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze non siano comunicanti con i vani principali.

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

PIANO TERRA

	mq
INGRESSO-VANO SCALE	15,50
CUCINA	17,85
SOGGIORNO	26,00
SERVIZIO IGENICO	5,40
DISIMPEGNO	10,60
RIPOSTIGLIO	4,80
RIPOSTIGLIO	4,80
LETTO	18,35
RIPOSTIGLIO	2,25
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	10,17
	SUPERFICIE LORDA 115,72
POZZO LUCE	8,35
	SUP. COMM. EQUIVALENTE (8,35*15%) 2,27
	TOT. SUP. COMM. DI PIANO 118,00

PIANO PRIMO

	mq
INGRESSO-VANO SCALE	15,50
CUCINA/SOGGIORNO	26,00
CAMERA	20,18
SERVIZIO IGENICO	14,25
DISIMPEGNO AL GREZZO	9,50
VANO AL GREZZO	22,30
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	11,92
	SUPERFICIE LORDA 119,65
BALCONE	5,55
	SUP. COMM. EQUIVALENTE (5,55*30%) 4,55
	TOT. SUP. COMM. DI PIANO 124,20
	TOT. SUP. COMMERCIALE (118,00+124,20) 242,20

LOTTO B – casa per civile abitazione e garage, Solarino via della Riscossa n° 43-45.

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento posto al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito a Solarino in via della Riscossa nn° 43-45, adibito a civile abitazione ed in minima parte a garage, la cui costruzione risale alla metà degli anni '70 del secolo scorso.

L'intero edificio, avente pianta rettangolare regolare con il lato perpendicolare alla strada

molto più lungo rispetto a quello parallelo (rispettivamente ml 23,50 e ml 9,50), ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, tamponi³ esterni in blocchi pieni e squadrati di pietra calcarea locale dello spessore di cm 24 ed interni dello spessore di cm 8 realizzati con laterizi forati; non presenta segni di degrado che ne potrebbero pregiudicare la staticità e si trova in mediocri condizioni di manutenzione.

L'immobile è ubicato a nord-ovest della piazza principale della città, in zona ad alta densità abitativa, poco distante dal precedente immobile costituente il lotto A.

L'accesso all'appartamento avviene a mezzo di un portoncino in alluminio anodizzato, mentre quello al garage tramite un portone in ferro.

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

L'intonaco esterno è del tipo civile e versa in pessime condizioni di manutenzione a causa del distacco dell'ultimo strato di finitura determinato da umidità da risalita.

L'immobile non ha caratteristiche di particolare pregio ed è suddiviso nei seguenti ambienti: ingresso/vano scale (per accedere ai due livelli superiori di proprietà di terzi) alla destra di tale vano si può accedere internamente al garage ed a sinistra del quale vi è una porta che conduce al disimpegno; da questo si dipartono due stanze, due servizi igienici ed un grande vano adibito a cucina/soggiorno dal quale si accede alla veranda.

Tali ambienti presentano un'altezza interna netta di m 3,20 e prendono luce ad aria, ad eccezione del disimpegno, attraverso finestre e porte finestre dotate di infisso in alluminio

³ La tamponatura o muro di tampono o tamponamento è la parete portante di chiusura perimetrale di un fabbricato costruito con una struttura intelaiata tridimensionale (generalmente in acciaio o in calcestruzzo armato).

verniciato e/o lamierino verniciato con apposizione, quale sistema di oscuramento, di avvolgibili in plastica. Precisamente, una stanza prende luce ad aria attraverso una finestra prospiciente via della Riscossa, un'altra stanza attraverso un'ampia porta-finestra prospiciente il pozzo luce, i due servizi igienici prendono luce ed aria tramite finestre e/o porta-finestra prospicienti sempre il pozzo luce, la cucina/soggiorno tramite finestra e due porte-finestre prospicienti una il pozzo luce e l'altra la veranda (cfr All. 2 *planimetria dello stato di fatto dei luoghi*).

Il servizio igienico principale si compone di n° 4 pezzi in porcellana beige: lavabo a colonna, water con cassetta esterna, bidet e vasca; quello secondario si compone solamente del water con cassetta esterna in porcella bianca.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è realizzata con piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti del servizio igienico e del top della cucina.

Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato.

L'intonaco interno è del tipo civile e presenta apposizione di tinteggiatura di diversi colori nei vari ambienti ed, in corrispondenza del disimpegno, messa in opera con la tecnica dello spatolato di colore blu.

Non è presente alcun sistema di riscaldamento/raffrescamento.

Tale immobile non risulta abitato da alcuno anche perché necessiterebbero di lavori di manutenzione per poterlo rendere abitabile.

La superficie commerciale complessiva, comprendente le superfici equivalenti del pozzo luce e della veranda, è pari a **m² 125,00** circa, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette (cfr All. 2 *planimetrie dello stato di fatto dei luoghi* e All. 3

documentazione fotografica):

LOTTO "B"

	mq
INGRESSO-VANO SCALE (diviso i 3 livelli)	3,18
DISIMPEGNO	15,30
STANZA 1	16,15
STANZA 2	20,00
SERVIZIO IGENICO 1	9,50
SERVIZIO IGENICO 2	6,85
CUCINA/SOGGIORNO	42,85
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	6,16
	SUPERFICIE LORDA 120,00
POZZO LUCE	23,00
VERANDA	30,45
SUP. COMM. EQUIVALENTE (25,00*15%+ 28,45*5%)	5,17
TOT. SUP. COMMERCIALE (120,00+5,17)	125,17

LOTTO C – terreno edificabile, Solarino via della Riscossa n° 47.

Il bene oggetto della presente procedura, denominato lotto C, è costituito da diversi piccoli stacchi di terreno, tutti limitrofi, avente complessivamente forma rettangolare pressoché regolare, siti in Solarino, via della Riscossa in corrispondenza del civico 47, adiacente il precedente lotto B.

Tali appezzamenti di terreno, a vocazione edificabile, ricadono pertanto all'interno del centro abitato, a nord-ovest della piazza principale.

Complessivamente, il lotto risulta delimitato dagli edifici confinanti ad eccezione del lato sud-ovest, prospiciente la strada, che risulta delimitato a mezzo di un muro realizzato in blocchetti di pietra calcarea, tranne una porzione di circa ml 3,00 lasciata libera per consentire l'accesso. Tuttavia l'ingresso è interdetto tramite apposizione precaria di lastra di onduline.

La superficie complessiva dell'appezzamento di terreno è di circa m² 350,00, presenta un andamento altimetrico pressoché pianeggiante e risulta molto appetibile commercialmente considerata la posizione all'interno del paese ed in zona ad alta densità edilizia-abitativa.

Attualmente versa in stato di abbandono.

LOTTO D – appezzamenti di terreno, Sortino c.da Fuorporto.

Il bene oggetto della presente procedura, denominato lotto D, è costituito da un grande appezzamento di terreno (individuato dalla p.lla 78) e da un altro (p.lla 79), molto più piccolo, non limitrofi ed aventi, rispettivamente, forma rettangolare regolare e trapezoidale. Entrambi i terreni, a vocazione agricola, sono siti in c.da Fuorporto - Campanio, tenere di Sortino, in area ubicata non molto distante dal paese di Ferla.

A tali terreni si accede, infatti, partendo da Ferla, precisamente da piazza Cappuccini, in direzione nord e percorrendo la strada per circa 1,5 km fino all'incrocio con l'agriturismo "Campanio", quindi svoltando a destra e percorrendo la strada per pochi chilometri si giunge ai due terreni, posti sulla sinistra a poche decine di metri l'uno dall'altro.

Precisamente quello individuato dalla p.lla 79 non è visibile dalla strada in quanto è intercluso all'interno della più ampia particella 96, di proprietà di terzi, mentre quello individuato dalla p.lla 78 è prospiciente la strada e presenta un andamento altimetrico dapprima acclive da sud a nord, quindi declive da sud a nord.

L'accesso avviene a mezzo di un ampio cancello in ferro e l'intero lotto risulta totalmente recintato con filo spinato sorretto da pali in ferro infissi direttamente sul terreno.

In tale appezzamento di terreno, dalle pessime caratteristiche agronomiche, non viene esercitata alcuna coltivazione né vi è presenza di alcun sistema di approvvigionamento idrico.

La superficie complessiva dell'appezzamento di terreno individuato dalla p.lla 78 è di circa m² 17.100,00.

La sottoscritta non ritiene opportuno prendere in esame e quindi stimare la quota pari ad ¼ della p.lla 79 data la sua esigua estensione, pari a circa m² 15,00.

– risposta al quesito “c” –

LOTTO A: da quanto dichiarato dalla signora [redacted] ia, figlia dei signori esecutati, il piano terra è occupato dalla signora [redacted] a parte debitrice; il piano primo non risulta abitato da alcuno;

LOTTI B, C e D: non sono abitati e/o coltivati da alcuno, considerato anche il loro stato di abbandono.

– risposta al quesito “d” –

LOTTI A, B e C: nessuno degli immobili costituenti tali lotti è gravato da vincolo alcun.

LOTTO D: l'immobile costituente tale lotto da Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 30/12/1923 ed in parte è gravato da Vincolo Paesaggistico ai sensi della L. n. 431/1985 (entro i 150 ml dal vallone). Inoltre ricade in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico dell'alta Valle dell'Anapo ai sensi della L. n. 1497/39 (cfr allegato 6_copia Certificato Destinazione Urbanistica, lotto D).

– risposta al quesito “e” –

LOTTO A: l'immobile del lotto A appartiene ai signori [redacted] e [redacted] e N [redacted], entrambi parte debitrice, in ragione di metà ciascuno. Ad essi è pervenuto, relativamente al piano terra, ciascuno per la propria quota, per atto di vendita del 07/08/1981, Notaio Francesco Grasso da Siracusa, ivi trascritto il 21/08/1981 ai nn. 13797/11831

da potere di Fangano Elena.

◆ L'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Iscrizione di volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 09/08/1990, Notaio Egidio Santangelo da Augusta, iscritta a Siracusa il 11/08/1990 ai nn. 14080/1459 a favore della Cassa Centrale di Risparmio V.E. con sede in Solarino (SR), contro i signori [REDACTED] e [REDACTED] na, per la quota di ½ ciascuno, e successiva rinnovazione iscritta a Siracusa il 31/05/2013 ai nn. 17509/3532 contro i signori [REDACTED] re, [REDACTED] a, [REDACTED] a, [REDACTED] e [REDACTED] o (non vengono specificate le quote di proprietà);
2. Iscrizione di ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo del 25/03/1993, Presidente del Tribunale di Siracusa, ivi iscritta a il 18/06/93 ai nn. 9653/1042 a favore della Banca Commerciale Italiana S.p.A. con sede in Milano, contro la signora Marturana Sebastiana per la quota di ½ e successiva rinnovazione iscritta a Siracusa il 23/07/2010 ai nn. 8599/889 contro la signora [REDACTED] per la quota di ½;
3. Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 28/07/1993, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa, ivi iscritto il 19/08/1993 ai nn. 12638/9718 a favore della Sicilcassa S.p.A. con sede in Siracusa contro i signori [REDACTED] e [REDACTED] a per la quota di ½ ciascuno e successive rinnovazioni iscritte a Siracusa il 18/06/2013 ai nn. 9451/7360 ed il 09/07/2013 ai nn. 10515/8120 contro i signori [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno;
4. Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 12/08/1993, Ufficiale

Giudiziario del Tribunale di Siracusa, ivi iscritto il 24/09/1993 ai nn. 14334/11059 a favore della Banca Commerciale Italiana S.p.A. con sede in Milano contro i signori [redacted] e [redacted] per la quota di ½ ciascuno e successiva rinnovazione iscritta a Siracusa il 18/06/2013 ai nn. 9452/7361 contro i signori [redacted] e M. [redacted] a per la quota di ½ ciascuno;

5. Trascrizione a seguito di sentenza dichiarativa di fallimento del 04/03/1994, Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 13/01/1995 ai nn. 514/383 a favore della massa fallimentare contro il signor [redacted] per la quota di ½ (cfr allegato 4_copia visure Conservatoria dei RR.II., lotto A).

LOTTO B: l'immobile del lotto B appartiene ai signori [redacted] e [redacted] e [redacted], entrambi parte debitrice, in ragione di metà ciascuno.

Al signor [redacted] è pervenuto, in regime di comunione legale dei beni con la signora [redacted], per atto di vendita del 12/12/1990, Notaio Egidio Santangelo da Augusta, trascritto a Siracusa il 02/01/1991 ai nn. 98/85 da potere dei signori Gentile Angelo e Gentile Sebastiana.

◆ L'immobile è gravato, oltre che dal precedente punto 3 del lotto A, dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

6. Domanda giudiziale per accertamento simulazione atti del 13/07/1993, Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 16/07/1993 ai nn. 11087/8539 a favore della Banca Commerciale Italiana S.p.A. con sede in Milano contro i signori [redacted], [redacted] e [redacted] (non vengono specificate le quote di proprietà);

7. Atto giudiziario di comparsa di intervento volontario del 19/10/1993, Tribunale Civile di

Siracusa, ivi trascritta il 24/11/1993 ai nn. 17638/13688 a favore della Sicilcassa S.p.A. con sede in Palermo contro la signora [redacted] per la quota di 1/1;

8. Trascrizione a seguito di sentenza dichiarativa di fallimento del 04/03/1994, Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 13/01/1995 ai nn. 514/383 a favore della massa fallimentare contro la signora [redacted] a per l'intero;

9. Atto di vendita del 23/03/1993, Notaio Emanuele Pensavalle da Palazzolo Acreide, trascritto a Siracusa il 26/03/1993 ai nn. 4925/3954 a favore della signora [redacted] contro i signori [redacted] e [redacted]; atto dichiarato nullo con annotazione del 20/12/2000, Tribunale di Siracusa, presentata il 12/08/2001 ai nn. 16223/1711 (cfr allegato 4_copia visure Conservatoria dei RR.II., lotto B).

LOTTO C: l'immobile del lotto C appartiene ai signori [redacted] e [redacted] entrambi parte debitrice, in ragione di metà ciascuno.

Al signor [redacted] è pervenuto, in regime di comunione legale dei beni con la signora Marturano Sebastiana, per atto di vendita del 12/12/1990, Notaio Egidio Santangelo da Augusta, trascritto a Siracusa il 02/01/1991 ai nn. 98/85 da potere dei signori Gentile Angelo e Gentile Sebastiana. Si fa presente che la p.lla 650 viene indicata erroneamente come p.lla 660.

◆ L'immobile è gravato dagli oneri di cui ai precedenti punti 3, 4 e 5 del lotto A (si fa presente che nei punti 3 e 5 la p.lla 650 viene indicata erroneamente come p.lla 660), (cfr allegato 4_copia visure Conservatoria dei RR.II., lotto C).

LOTTO D (p.lla 78): la p.lla 78 costituente il lotto D appartiene al signor [redacted] parte debitrice, al quale è pervenuto per atto di donazione del 08/08/1987, Notaio Egidio

errati) devoluta per testamento pubblico del 30/08/1994, Notaio Egidio Santangelo da Augusta, trascritto a Siracusa il 07/09/1994 ai nn. 13427/10442.

Al signor 1914, Nunzio e Salvatore, per la quota di 2/8 ciascuno, è pervenuto per atto di donazione del 23/11/1990, Notaio Egidio Santangelo da Augusta, trascritto a Siracusa il 19/12/1990 ai nn. 20967/16274 da poter del signor, nato a Ferla il 16/10/1995, per la quota di 6/8, al quale pervenne per atto di donazione del 08/05/1987, Notaio Egidio Santangelo da Ferla, trascritto a Siracusa il 11/05/1987 ai nn. 7542/5731.

◆ L'immobile è gravato, oltre che dagli oneri di cui ai precedenti punti 3, 4 e 5 del lotto A, dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 14/02/1995, Presidente del Tribunale di Siracusa, ivi iscritta a il 21/02/1993 ai nn. 2662/340 con tro il signor e sulla p.lla 49 (cfr allegato 4_copia visure Conservatoria dei RR.II., lotto D, p.lla 79).

– risposta al quesito “f” –

LOTTE A, B e C: gli immobili costituenti tali lotti ricadono in zona B1 del Piano Regolatore Generale del Comune di Solarino: *Aree completamente edificate ed interamente urbanizzate* (cfr. All. 5_copia stralcio del P.R.G. del Comune di Solarino);

LOTTO D: l'immobile costituente tale lotto ricade in zona E del Piano Regolatore Generale del Comune di Sortino: *Zona agricola* (cfr. All. 6_copia Certificato Destinazione Urbanistica).

– risposta al quesito “g” –

LOTTO A: il fabbricato costituente il lotto “A” è dotato di domanda per il rilascio della

Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 e della L.R. 37/85, pratica prot. n° 4047 in testa a M^a e. Il costo per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è pari a circa € 10.000,00, ottenuto dalle seguenti spese:

- rimanente oblazione ed interessi	circa € 6.500,00
- oneri concessori	circa € 1.450,00
- trascrizioni	circa € 300,00
- diritti di segreteria	circa € 105,00
- parere Ufficio Sanitario	circa € 120,00
- marche	circa € 50,00
- spese tecniche, comprensive di perizia giurata e certificato di idoneità statica	circa € 1.500,00.

LOTTO B: l'intero fabbricato del quale fa parte tale lotto è dotato di progetto approvato dalla Commissione Edilizia del 06/04/1977, nel quale l'appartamento *de quo* risultava autorimessa; a seguito di istanza del 28/08/1979 il cambio di destinazione d'uso del piano terra da autorimessa a civile abitazione è stato asserito con Concessione Edilizia n° 200 il 23/07/1981.

LOTTE C e D: non esiste alcuna concessione edilizia per i lotti C e D della presente procedura esecutiva, essendo questi formati da appezzamenti di terreno.

– risposta h –

Nessuno degli immobili sopradescritti è dotato di certificato di Agibilità.

3. STIMA DEGLI IMMOBILI.

3.1 CRITERI DI STIMA.

Al fine di pervenire alla stima del valore venale degli immobili costituenti il lotto A e il lotto B si sono effettuati due tipi di stima: la prima fa riferimento alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto; la seconda fa riferimento ai prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche e condizioni di manutenzione.

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

Per la valutazione, invece, degli appezzamenti di terreno facenti parte del lotto C e del lotto D, si è fatto riferimento solamente al prezzo di mercato corrente nella zona in quanto non è possibile fare riferimento alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

3.1.1 Stima a reddito.

Con questo metodo analitico si intende calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la attualizzazione della rendita posticipata, intendendo con rendita il reddito medio annuo dell'immobile, cioè il reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte e tributi vari. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Solarino e dintorni per immobili simili, si fissa un canone anticipato di € "X" al netto delle tasse. Pertanto si avrà € "X" x 12 mesi = € "Y" (reddito lordo annuo = R_l).

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

R = reddito netto medio annuo;

R_l = reddito lordo annuo;

Q = manutenzione ordinaria e straordinaria (6% di R_l) e quota di reintegrazione (4% di

R);

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

Da ciò si ottiene:

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

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

Dove r è il saggio di capitalizzazione.

3.1.2 Valore di mercato.

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

26

3.2 STIMA DEI LOTTI.

STIMA A REDDITO.

Utilizzando il metodo descritto al punto 3.1.1, si fissa per il lotto A un canone mensile anticipato di € 320,00 e per il lotto B un canone di € 210,00, entrambi al netto delle tasse. Pertanto si avrà "canone anticipato" x 12 mesi = "reddito netto annuo". Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

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

canone anticipato	Reddito annuo netto	Tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 320,00	€ 3.840,00	3,0%	10%
			Valore V' lotto A € 115.200,00
€ 210,00	€ 2.520,00	3,0%	10%
			Valore V' lotto B € 75.600,00

VALORE DI MERCATO.

Utilizzando il metodo descritto al punto 3.1.2 e tenendo conto dell'indagine di mercato effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (costruzioni di tipo civile), per ubicazione, per condizioni di stabilità, manutenzione ed epoca di costruzione, i valori di mercato al m² per i lotti in questione risultano essere pari ad € 550,00 per il lotto A, € 500,00 per il lotto B, € 110,00 per il lotto C ed € 0,18 per il lotto D. Per cui si hanno i seguenti valori:

	Sup. comm. (mq)	Valore al mq	Valore V''
LOTTO A	245,00	€ 550,00	€ 134.750,00
LOTTO B	125,00	€ 500,00	€ 62.500,00
LOTTO C	350,00	€ 110,00	€ 38.500,00
LOTTO D	17100,00	€ 0,18	€ 3.078,00

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V'' si ottiene il più probabile valore venale degli immobili costituenti i lotti A e B, mentre il valore degli immobili costituenti i lotti C e D è dato direttamente dal solo valore V'':

	Valore V'	+	Valore V''	+	VALORE
LOTTO A	€ 115.200,00	+	€ 134.750,00	2	€ 124.975,00
LOTTO B	€ 75.600,00	+	€ 62.500,00	2	€ 69.050,00
LOTTO C			€ 38.500,00		€ 38.500,00
LOTTO D			€ 3.000,00		€ 3.000,00

Per cui, riassumendo e detraendo al valore sopra ricavato le spese per il rilascio della C.E. in Sanatoria per l'immobile costituente il lotto A, si hanno i seguenti valori:

~~LOTTO A € 115.000,00~~ (euro centoquindicimila/00)

~~LOTTO B € 69.000,00~~ (euro sessantanovemila/00)

~~LOTTO C € 38.500,00~~ (euro trentottomilacinquecento/00)

~~LOTTO D € 3.000,00~~ (euro tremila/00).

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

Alla presente si allegano per farne parte integrante:

- Allegato 1_estratto di mappa, visure storiche e planimetrie catastali;
- Allegato 2_planimetrie dello stato di fatto, lotti A e B;
- Allegato 3_documentazione fotografica dei diversi lotti;
- Allegato 4_copia visure Conservatoria dei RR.II. dei diversi lotti;
- Allegato 5_stralcio PRG di Sortino, lotti A, B e C;
- Allegato 6_copia Certificato Destinazione Urbanistica, lotto D.

Si allegano altresì:

- A. verbale di sopralluogo;
- B. copia lettera alle parti per trasmissione relazione tecnica con attestazione di trasmissione pec e di avvenuta consegna email alla parte debitrice;
- C. spese visure conservatoria dei RR.II.;
- D. parcella delle competenze e spese tecniche.

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

Noto, 16 ottobre 2014

IL C.T.U.

Ing. Silvia Cassar Scalia