

Premessa.

Il sottoscritto Dottore Architetto Natale Francesco Trombatore, libero professionista regolarmente iscritto per l'anno 2011 all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n° 456, con studio in Via Monteforte n° 42/d, ha prestato giuramento in qualità d'esperto, 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 dei beni pignorati;
- c) Accerti lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, 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 sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico;
- e) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e/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 dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso d'irregolarità, accerti se gli stessi sono suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo d'oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri d'urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un' esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;
- h) Accerti l'esistenza o meno della dichiarazione d'agibilità o abitabilità degli immobili.

Note introduttive al lavoro svolto dal CTU.

Lo scrivente, al fine di rendere ancora più intelligibile, la presente relazione di consulenza, doverosamente, fa presente alla S.V.I. quanto segue:

- a. La particella riportata nel pignoramento come foglio 74 part. 275 sub 1 è inesistente, in conformità a quanto dichiarato nella relazione ventennale notarile allegata agli atti della procedura dal Notaio A. Di Trapani del distretto Notarile di Siracusa.
- b. Le particelle riportate nell'atto di pignoramento eseguito, ed identificate nell'articolo A.1. vale a dire le particelle ricadenti nel soppresso(per ragioni tecniche dall'Agenzia del Territorio) foglio 74, cioè le particelle 272, 264 sub. 1, 271, 266 sub. 4, 265, sono state tutte soppresse e per fusione e riallineamento mappe sono state collocate nel foglio 72 particella 7118 sub. 1, sub. 7 e sub 8.
- c. La particella identificata nell'articolo A.2. vale a dire la particella ricadente nel soppresso(per ragioni tecniche dall'Agenzia del Territorio) foglio 74, part. 274 sub 3 è stata soppressa per fusione e riallineamento mappa ed è stata collocata nel foglio 72 particella 7118 sub 6.
- d. Le particelle riportate nell'atto di pignoramento eseguito, ed identificate nell'articolo A.3. vale a dire le particelle ricadenti nel soppresso(per ragioni tecniche dall'Agenzia del Territorio) foglio 74, particelle 264, e 274 sub, sono state tutte soppresse e per fusione e riallineamento mappe sono state collocate nel foglio 72 particella 7118 sub. 1 e sub. 7.
- e. La particella identificata nell'articolo A.4. vale a dire la particella ricadenti nel soppresso(per ragioni tecniche dall'Agenzia del Territorio) foglio 74, part. 274 sub 6 è stata soppressa per fusione e riallineamento mappa, ed è stata collocata nel foglio 72 particella 7118 sub 6, e pertanto coincide con l'immobile cui si fa riferimento all'articolo A.2.
- f. La particella identificata nell'articolo B.3. vale a dire la particella ricadente nel soppresso(per ragioni tecniche dall'Agenzia del Territorio) foglio 74, part. 266 sub 5 è stata soppressa per fusione e riallineamento mappa ed è stata collocata nel foglio 72 particella 7119 sub 5; si fa presente che nella relazione notarile è stato commesso un errore presumibilmente di scritturazione, poiché, di fatto, il foglio all'interno del quale si trova la particella è il 72 e non quello riportato erroneamente come foglio n. 74(soppresso come detto).
- g. La particella pignorata nell'articolo B.3. vale a dire quella ricadente nel territorio di Palazzolo Acreide ed identificata al Foglio 74 NR1 non corrisponde con nessun immobile identificato presso l'Agenzia del Territorio.
- h. La particella identificata nell'articolo B.2, ricadente nel Comune di Francofonte(prov. SR) al foglio 56 part. 132, ad una lunga, scrupolosa e laboriosa verifica eseguita dallo scrivente, non risulta esistere nelle mappe catastali attuali, né nelle mappe tecniche storiche(che risalgono al censimento generale dell'anno 1939 dal quale derivano le correnti cartografie utilizzate). Tuttavia è stato accertato dallo scrivente che sul terreno in

oggetto contraddistinto con la particella n. 126 (in esecuzione immobiliare), giace un rudere di fabbricato, che "potrebbe coincidere" con la particella non censita nelle attuali mappe come detto, e riportata in visura ordinaria come terreno classificato uliveto.

Tale rudere al momento, ovviamente non risulta inserito in nessuna mappa catastale, e come tale, tecnicamente non passibile di regolare compravendita.

Al fine di essere regolarizzato catastalmente, occorrerebbe compiere un accertamento tecnico duplice; da un lato verificando l'eventuale esistenza di "tracce dello stesso" nei precedenti atti di compravendita, dall'altro un accertamento di tipo tecnico strumentale sul in loco.

Qualora la verifica conducesse a risultati positivi, occorrerebbe attivare una apposita procedura catastale, al fine di correggere opportunamente quanto accertato, vale a dire far diventare la particella n.126 (oggi censito come terreno e di fatto inesistente) un fabbricato.

In altre parole, occorrerebbe attivare un'appropriata procedura catastale (denominata tecnicamente PREGEO) per l'inserimento del fabbricato nelle mappe catastali, e quindi attivare una seconda procedura (denominata tecnicamente DOCFA) per inserire la planimetria particolareggiata del fabbricato medesimo in catasto.

Lo scrivente CTU, come riferito alla S.V.I. nell'udienza del 18/01/2011, è comunque disponibile ad approfondire ulteriormente questi aspetti, al fine di chiarirli (e risolverli) definitivamente.

OPERAZIONI PERITALI:

Primo sopralluogo.

In adempimento all'incarico ricevuto il sottoscritto, previa comunicazione data alle parti interessate, per mezzo di lettera raccomandata A.R. ai soggetti eseguiti [REDACTED] (racc. A.R. n° 13756853222 -1), alla rappresentante dell'impresa [REDACTED] signora [REDACTED] (racc. A.R. n° 13756853217-4) ed al creditore procedente ([REDACTED] comunicazione a mezzo fax), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 5 ottobre 2010, così come risulta dalle allegare comunicazioni effettuate (Cfr. allegato 1).

Alla data prefissata, nel luogo in oggetto (Via G. Italia civ. 50), oltre allo scrivente ed ad un suo ausiliario il geometra Battaiola Federico, erano presenti i figli della rappresentante dell'impresa, vale a dire, [REDACTED] i quali manifestavano la disponibilità all'accesso ai luoghi; quindi atteso un tempo ritenuto ragionevole, iniziavo regolarmente le operazioni peritali.

Tali operazioni partivano dagli immobili esistenti nella via denominata Ronco Musso, luogo nel quale esiste un locale parzialmente interrato al di sotto dell'opificio vero e proprio, che è adesso utilizzato come locale che ospita un generatore d'elettricità che alimenta l'opificio in caso d'interruzione d'energia elettrica dalla ordinaria rete cittadina.

Ultimato il sopralluogo nel suddetto locale, ci spostavamo nell'adiacente immobile anch'esso oggetto di pignoramento, vale a dire una locale deposito, di cui allo stato, viste le pessime condizioni in cui si trova, è costituita delle sole mura perimetrali.

In seguito ci spostavamo nella Via G. Italia al fine di visionare l'opificio che sorge nella via medesima; il sopralluogo partiva dal piano seminterrato, e proseguiva in tutti i vari livelli nei quali è distribuito (5 nella fattispecie); nel corso del sopralluogo verificavo, data la specificità dell'attività, la conformità di tutti i locali con la documentazione in mio possesso (catastale ed urbanistica).

Ultimato il lungo sopralluogo nel molino, proseguivamo lo stesso nell'adiacente locale destinato al carico ed allo scarico del frumento e delle farine, collegato al molino, mediante una serie di nastri trasportatori e di coclee.

In fine ci dirigevamo presso l'adiacente appartamento, che si sviluppa sui tre livelli diversi; ultimato il sopralluogo nell'appartamento, lo scrivente, data l'ora, sospendeva le operazioni peritali.

Secondo sopralluogo.

Il secondo sopralluogo era compiuto dallo scrivente in data 22 ottobre 2010.

Non era compiuta dallo scrivente nessuna comunicazione a mezzo posta raccomandata, poiché i soggetti eseguiti si erano resi totalmente disponibili alla prosecuzione regolare delle operazioni peritali; pertanto, era data comunicazione nei giorni precedenti a mezzo fax sia ai soggetti eseguiti, sia al creditore procedente ([REDACTED]) così come risulta dalle allegate comunicazioni effettuate (Cfr. Allegato 1).

Sul posto, erano presenti oltre allo scrivente ed un ausiliare il geometra Battaiola Federico, i [REDACTED], che consentivano allo scrivente di accedere al luogo in oggetto, in cui si trova l'opificio di proprietà della famiglia.

In seguito, lo scrivente, proseguiva alla volta del Comune di Carlentini (frazione di Pedagaggi), dirigendoci dapprima nella contrada denominata "Regamele", al fine di visionare il terreno oggetto di pignoramento.

Dopo aver proceduto a tutte le verifiche ritenute al momento necessarie e possibili, ci dirigevamo nella direzione est, presso il centro abitato della frazione di "Pedagaggi" dove si trovano gli ultimi due immobili oggetto di pignoramento; compiuto un accurato sopralluogo nelle due case oggetto di pignoramento, lo scrivente chiudeva le operazioni peritali (Cfr. verbale di sopralluogo, Allegato n. 2).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.

Quesiti A, B.

Gli immobili oggetto di pignoramento, ricadenti nel territorio del Comune di Palazzolo Acreide (Provincia di Siracusa) sono i seguenti:

- A. **Immobile a destinazione speciale (opificio) sito nella Via G. Italia civ. 40-42-46-48-50, piani seminterrato, terra, primo, secondo, terzo, quarto; foglio n. 72 part. 7118 sub 1-sub 7.**
- B. **Locale Magazzino, sito nella Via denominata Ronco Musso civ. 64, foglio n. 72 part. 7118 sub 8;**
- C. **Appartamento su tre livelli, sito nella Via G. Italia civ. 44, foglio n. 72 part. 7118 sub 6;**
- D. **Rudere di locale deposito, sito nella Via denominata Ronco Musso s.n.c, foglio n. 72 part. 7119 sub 5;**

Altri immobili oggetto di pignoramento, ricadenti nel territorio del Comune di Carlentini, frazione di Pedagaggi (Provincia di Siracusa) sono i seguenti:

- E. **Casa di tipo popolare, sita nella Via Messina civ. 12, con accesso anche dal Ronco II civ. 2, foglio n. 73 part. 25 sub 1;**
- F. **Casa di tipo popolare, sita nel Ronco II° a Via Messina civ. 3, foglio n. 73 part. 25 sub 4;**

Altro immobile oggetto di pignoramento, ricadente nel territorio del Comune di Francofonte (Provincia di Siracusa) è il seguente:

- G. **Terreno agricolo sito nella contrada denominata "Regamele", foglio n. 56 part. 126.**

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI PALAZZOLO ACREIDE (SR)

A) Immobile a destinazione speciale (opificio) sito nella Via G. Italia civ. 40-42-46-48-50, piani seminterrato, terra, primo, secondo, terzo, quarto; foglio n. 72 part. 7118 sub 1/ sub 7.

L'immobile oggetto del pignoramento, si trova nel:

- **Comune di Palazzolo Acreide (Provincia di Siracusa);**
- **Via denominata G. Italia, n° 40-42-46-48-50;**
- **Piano seminterrato, terra, primo, secondo, terzo, quarto.**

Consistenza dell'immobile.

Da quanto ho rilevato in fase di sopralluogo, tenendo conto della documentazione agli atti presso l'Agenzia del Territorio (allegato n° 4) e del progetto in concessione edilizia esistente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo Acreide (Allegato n° 5), l'immobile risulta essere conforme alla concessione edilizia n° 9/89 del 1994; pertanto, tenendo conto del progetto regolarmente approvato e dello stato dei luoghi, ha la seguente superficie lorda:

Opificio:

- Superficie lorda piano interrato m² 56,00 circa:
- Superficie lorda piano terra m² 320,00 circa:
- Superficie lorda primo m² 204,80 circa:
- Superficie lorda secondo m² 204,80 circa:
- Superficie lorda piano terzo m² 204,80 circa:
- Superficie lorda piano quarto m² 92,60 circa:

Magazzino carico e scarico materie prime e prodotto finito.

- Superficie lorda piano terra m² 107,00 circa:

In definitiva, la superficie lorda commerciale dell'opificio nel suo complesso è pari a **m² 1.190,00 circa.**

Caratteristiche generali dell'immobile.

Trattasi di un opificio destinato alla macinatura del grano, il cui nucleo originario è stato realizzato presumibilmente nel periodo precedente la seconda guerra mondiale; in seguito ha subito vari ampliamenti e rifacimenti in particolare nella parte posteriore del corpo di fabbrica adiacente la Via G. Italia.

Nella fattispecie l'ultimo ampliamento dell'edificio principale è stato realizzato negli anni '80, e per alcune opere realizzate abusivamente fu chiesta (ed ottenuta) regolare concessione edilizia in sanatoria (n° 9/1989, rilasciata il 20 dicembre 1994).

L'edificio principale è a 4 piani fuori terra, più una parte sotto il piano stradale destinata a vano trasmissioni, oltre una parte adiacente (Via Italia civ. 40/42) ad un piano fuori terra destinata a solo magazzino per il carico e lo scarico delle materie prime e delle farine lavorate.

Per quanto riguarda le caratteristiche fisiche e tipologiche unitamente alla documentazione allegata al progetto in concessione edilizia, fanno ritenere che si tratti certamente di un edificio a struttura portante varia; nel senso che la parte destinata a magazzino fa parte di un edificio a struttura portante in muratura, mentre il mulino vero e proprio, è composto, dal punto di vista strutturale di due zone ben distinte.

Nella fattispecie si è rilevato che la parte adiacente la Via Italia (confine Nord-ovest), che coincide con la parte più "antica" della struttura è in muratura portante; la parte posteriore

invece risulta essere realizzata in cemento armato ordinario, all'interno della quale risultano inserite anche parti orizzontate in acciaio ed intavolati in legno.

Per quanto riguarda la muratura perimetrale, in parte ovviamente è in blocchi di calcare, in parte blocchi di calcestruzzo vibrato; i solai come detto, in parte sono del tipo latero-cemento, mentre alcuni risultano essere di legno posizionato su travi portanti d'acciaio.

All'interno tutti i locali si presentano con le pareti ed il soffitto regolarmente intonacate e tinteggiate; il pavimento è del tipo in graniglia di marmo e cemento

Tutti i locali dell'opificio sono dotati di regolare impianto elettrico (collaudato e certificato in data 24/07/1995) e di allaccio idrico e fognario.

I serramenti risultano nella stragrande maggioranza di tipo datato, vale a dire in ferro e vetro mostrato, pertanto giudicati ormai obsoleti.

Nel terrazzo sono stati rilevati una serie di serbatoi d'amianto-cemento in altre parole del famigerato "eternit", alcuni dei quali palesemente danneggiati, e che pertanto dovrebbero essere rimossi e bonificati al più presto, perché, come noto, ormai da alcuni decenni tali manufatti sono ritenuti, estremamente nocivi per l'uomo.

Si rileva inoltre che, l'opificio ha in corso la pratica per l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi, essendo il molino un'attività a rischio esplosioni.

Nel complesso comunque ritiene lo scrivente, lo stato della struttura, nel senso ampio del termine, tutto sommato soddisfacente.

Caratteristiche generali della zona.

La strada dove sorge il molino, denominata Via G. Italia, si trova nella parte Nord-ovest della Città di Palazzolo Acreide; la stessa ricade dal punto di vista urbanistico nella zona "A" dello strumento urbanistico in vigore nella città (P.R.G.); tale zona senza dubbio alcuno ha i caratteri tipici, risultato dello sviluppo urbano d'epoca barocca con le sue chiese ricostruite dopo il terremoto del 1693 e gli antichi palazzi nobiliari, non ultimi si trovano anche alcuni importanti edifici d'epoca neoclassica.

Per quanto riguarda le caratteristiche della macrozona in cui è inserito l'immobile, occorre precisare che è sufficiente spostarsi di duecento metri circa per trovarsi nel cuore storico, architettonico, urbanistico ed amministrativo della cittadina barocca, vale a dire la centralissima Piazza del Popolo, sulla quale sorge con la sua imponente facciata a triplo ordine sovrapposto, la Chiesa di San Sebastiano, circondata totalmente dal caratteristico tessuto storico della città Barocca.

Occorre, a parere dello scrivente, doverosamente evidenziare l'assoluta singolarità, nel senso più ampio e positivo del termine, del bene pignorato.

In altre parole, la famiglia [REDACTED] (il fondatore dell'azienda) [REDACTED], sono riusciti nel compito tutt'altro che agevole, a realizzare ed ampliare, nel corso dei

decenni, una struttura produttiva singolare, molto complessa ed articolata, quale un molino, nel cuore di un centro storico, quale quello di Palazzolo Acreide, intriso di valenze architettoniche, in maniera quasi ottimale; fatte eccezione comunque, per alcuni elementi della fabbrica, in ogni modo eliminabili o mitigabili, dal punto di vista dell'impatto ambientale (l'uso d'avvolgibili in lamiera zincata nel locale magazzino di carico, i serramenti esterni di ferro, i serbatoi sulla sommità dell'edificio, i silos a vista).

Non ultimo in ordine d'importanza occorre rilevare che, la Città di Palazzolo e quindi il suo centro storico ovviamente, è stato dichiarato di recente, sito UNESCO, in altre parole, patrimonio mondiale dell'umanità.

Posto che la zona, si trova quasi nel "cuore" del centro storico e monumentale della città, è giudicata sufficiente, la dotazione d'attrezzature, mentre è ritenuta in prossimità dell'immobile "ovviamente" scarsa la dotazione di parcheggi; si rileva che il carico e lo scarico della merce è fatto proprio davanti l'immobile; tale spazio risulta delimitato da apposita segnaletica orizzontale (strisce gialle sull'asfalto), ma non risulta dovutamente segnalato mediante segnaletica verticale autorizzata dagli organi comunali preposti.

Nelle immediate vicinanze dell'edificio in oggetto, si sono rilevate varie attività commerciali, in special modo casalinghi, generi alimentari, abbigliamento, bar, panetterie, alcuni supermercati, alcuni istituti bancari, alcune scuole.

Dal punto di vista dei collegamenti con l'esterno della città, l'immobile, nonostante la sua ubicazione, si può ritenere ben collegato con le principali arterie suburbane; nella fattispecie, percorrendo circa 400 metri è possibile immettersi nel Viale Dante Alighieri che permette agevolmente di uscire dalla città, in direzione Nord, immettendosi nella strada provinciale SP 23 direzione Buccheri, oppure in direzione Sud-est imboccando la strada statale SS 287 (cosiddetta mare-monti) in direzione Siracusa.

Percorrendo la SS 287 (mare-monti), per circa 45 chilometri si raggiunge il comune capoluogo (Siracusa), ed è possibile immettersi agevolmente nell'autostrada E45 Catania-Siracusa; in definitiva quindi, l'immobile tenendo conto della specificità dell'attività produttiva espletata, e per il tipologia d'aziende che presumibilmente si riforniscono, si può ritenere "ben" collegato con la struttura viaria provinciale e la rete autostradale esistente.

B) Locale Magazzino, sito nella Via Ronco Musso civ. 64, foglio n. 72 part. 7118 sub 8.

L'immobile oggetto del pignoramento, si trova nel:

- **Comune di Palazzolo Acreide (Provincia di Siracusa);**
- **Via Ronco Musso, n° 64;**
- **Piano terra.**

Consistenza dell'immobile.

Da quanto è stato rilevato dallo scrivente e tenendo conto della documentazione agli atti presso l'Agenzia del Territorio, il magazzino ha la seguente consistenza

- Locale magazzino ad altezza d'interpiano pari a metri 2,90 circa: superficie totale m² 33,60;
- Locale magazzino ad altezza d'interpiano pari a metri 1,40 circa: superficie totale m² 14,00 circa;

Si fa presente che il locale non ha nessun'apertura, ad eccezione della porta d'ingresso al locale medesimo.

In definitiva, per quanto detto, la superficie netta dell'immobile oggetto di stima (con altezza libera d'interpiano pari a metri 2,90 circa e quindi sfruttabile regolarmente è pari a m² 41,50 circa.

La superficie commerciale residenziale (con altezza libera di interpiano pari a 2,90 metri) lorda è di m² 41,50 circa.

Caratteristiche generali della Zona.

L'immobile, poiché si trova al di sotto dell'opificio, e quindi fa parte del medesimo corpo di fabbrica, pertanto vale quanto detto all'analogo punto relativo all'opificio soprastante.

Caratteristiche Generali Dell'immobile.

L'immobile ha le seguenti caratteristiche:

- All'esterno l'immobile si presenta regolarmente intonacato, ma non pitturato; in sufficiente stato di conservazione;
- L'immobile è dotato di regolare aperture (unica apertura Ndr) provvista di portone metallico a due ante smaltate, con soprastante griglia di ventilazione, dato che lo stesso ospita il generatore di corrente alimentato da un motore a scoppio;
- All'interno, la parte utilizzata come locale generatore è intonacata regolarmente, fatta eccezione per i pilastri e le travi di cemento armato, che sono a vista e senza intonaco;
- Il locale è privo di pavimentazione; al posto della stessa c'è un massetto di calcestruzzo, mediamente rifinito;
- L'immobile è provvisto d'impianto elettrico, e di rilevazione fumi collegato ovviamente con la parte superiore del molino vero e proprio, regolarmente certificato.

C) Appartamento su tre livelli, sito nella Via G. Italia civ. 44, foglio n. 72 part. 7118 sub 6;

L'immobile oggetto del pignoramento, fa parte di un edificio, che si trova nel:

- **Comune di Palazzolo Acreide (Provincia di Siracusa);**
- **Via G. Italia, numero civico 44;**

- **Piano primo, secondo, terzo.**

Consistenza dell'immobile.

Da quanto ho rilevato in fase di sopralluogo, opportunamente verificato con la scheda d'iscrizione agli atti presso l'Agenzia del Territorio, l'immobile è costituito dalle seguenti unità ambientali utili ai fini del calcolo della consistenza

Piano ammezzato.

- Ripostiglio: superficie totale m² 14,00 circa; quest'ambiente è dotato di una piccola apertura verso l'esterno dell'immobile, ha un'altezza d'interpiano pari a circa 2,00 metri, e pertanto non può essere considerato un locale abitabile.

Piano primo.

- Ingresso- soggiorno-pranzo: superficie totale m² 32,00 circa quest'ambiente è dotato di una piccola apertura che affaccia sul terrazzo soprastante.
- Camera da letto matrimoniale: ha una superficie utile di m² 16,00 circa ed ha una regolare porta che consente di uscire sul balcone sul balcone che affaccia su Via Italia.
- Bagno: superficie totale m² 3,20 circa; quest'ambiente è dotato di regolare finestra.
- Cucina: superficie totale m² 11,50 circa; quest'ambiente è dotato di regolare porta-finestra.

Piano secondo.

- Terrazzo: superficie totale m² 16,00 circa.
- Sottotetto(vano sgombero): superficie totale m² 15,00 circa.

Inoltre l'immobile dispone di due vani scala, uno di proprietà esclusiva, cioè interno all'abitazione, l'altro comune, che serve anche l'abitazione adiacente, in altre parole:

- Vano scala interno: superficie totale m² 1,50 circa (Tot. 4.50 mq perché su tre livelli).
- Vano scala comune: superficie totale m² 11,00 circa (Tot. 5.5 m² la quota di competenza [redacted]).

In definitiva, per quanto detto, la superficie commerciale dell'immobile è pari a:

La superficie commerciale residenziale è di m² 124,70 circa, così calcolata:

- **Abitazione sup. lorda m² 114,22 circa pari ad 1 = m² 114,22 circa;**
- **Terrazza sup. lorda m² 16,00 pari ad 1/3 = m² 5,30;**
- **Vano scala sup. lorda m² 4,50 pari ad 1/3 = m² 1,50;**
- **Vano scala comune sup. lorda m² 11,00 pari ad 1/3 = m² 3,66;**

Caratteristiche generali dell'immobile.

All'interno i locali hanno tutte le pareti ed il soffitto regolarmente intonacate e tinteggiate ad idropittura; tutti i locali sono regolarmente pavimentati con mattonelle del tipo in ceramica

monocottura smaltata, fatta eccezione per il vano scala comune(ad altra proprietà) che presenta una pavimentazione del tipo in graniglia di marmo e cemento.

L'immobile è dotato di regolare servizio igienico, composto di lavabo, gabinetto e vasca metallica smaltata; le pareti risultano rivestite con regolare maiolica smaltata e decorata fino ad un'altezza di circa metri 2.60, con regolare apertura verso l'esterno.

La cucina è dotata di alcuni pensili di tipo economico e del relativo lavabo a due vasche e gocciolatoio; le pareti risultano rivestite in maiolica del tipo smaltato e decorato, per un'altezza di metri 2,40 circa.

Si rileva che l'immobile è regolarmente allacciato alla rete idrica e fognaria, ed è dotato d'impianto elettrico, piuttosto datato, e quindi non a norma con l'odierna legislazione in tema di sicurezza degli impianti.

Lungo le aperture verso l'esterno dell'immobile si è rilevata la presenza di serramenti di-vario tipo, nel senso che tutto l'immobile è dotato di serramenti esterni in legno dotati d'avvolgibili in PVC oscuranti, fatta eccezione per il bagno ed il sottotetto che hanno dei serramenti in alluminio preverniciato colore avorio; entrambi sono dotati di vetro monostrato(obsoleto).

Le porte interne sono di tipo economico, vale a dire in legno del tipo tamburato.

Caratteristiche generali della zona.

L'immobile di fatto è adiacente all'opificio, pertanto, pertanto vale quanto detto all'analogo punto relativo all'immobile adiacente.

D) Rudere di locale deposito, sito nella Via denominata Ronco Musso s.n.c, foglio n. 72 part. 7119 sub 5;

L'immobile oggetto del pignoramento, si trova nel:

- **Comune di Palazzolo Acreide(Provincia di Siracusa);**
- **Via Ronco Musso, s.n.c.;**
- **Piano terra.**

Consistenza dell'immobile.

Da quanto è stato rilevato dallo scrivente, tenendo conto della documentazione esistente presso l'Agenzia del Territorio(Cfr. allegato 3), l'immobile è costituito delle seguenti unità ambientali utile al fine del calcolo della consistenza:

- **Locale magazzino:** superficie totale m² 34,80 circa; quest'ambiente ha un andamento altimetrico diverso; vale a dire che entrando, si ha uno spazio a quota del piano stradale della superficie netta di 14,40 m² circa; salendo una piccola rampa di scale si raggiunge la seconda parte del magazzino, ad una quota di 1 metro circa più alta, della superficie netta di m² 17,50 circa. L'immobile è dotato di due aperture verso

l'esterno dell'immobile; una proprio in asse con il portoncino d'ingresso, l'altra lungo il confine Nord-est.

- Vano scala: superficie totale m² 2,50 circa, che consta di due piccole rampe integrate nello spazio del magazzino(vano adiacente l'ingresso), e pertanto non confinato all'interno di una muratura.

La superficie commerciale è di m² 43,30 circa, così calcolata:

- **Magazzino sup. lorda m² 42,50 circa pari ad 1 = m² 42,50 circa;**
- **Vano scala sup. lorda m² 2,50 pari ad 1/3 = m² 0,83;**

Caratteristiche generali dell'immobile.

Il fabbricato oggetto di stima dal punto di vista della tipologia strutturale, è una muratura ordinaria in pietrame, intonacata a calce su entrambi i lati, ad eccezione degli stipiti della porta e della finestra soprastante, realizzati anch'esse in pietra, ma lasciata a faccia vista liscia.

Non è possibile relazionare né sulle altre caratteristiche, né sugli eventuali(possibili) dissesti che possono riguardare la struttura portante dell'immobile, ovviamente, per lo stato in cui versa lo stesso ed in special modo per la "fitta vegetazione" documentata anche fotograficamente, presente all'interno dell'immobile.

Il locale, data le condizioni in cui si trova, è certamente privo di collegamento all'energia elettrica e di collegamento idrico e fognario, comunque presenti nella zona; si rileva che, ovviamente lo stesso necessita di un intervento corposo di manutenzione straordinaria e di consolidamento della muratura esistente.

Caratteristiche generali della zona.

L'immobile di fatto è adiacente all'opificio, pertanto, vale quanto detto all'analogo punto relativo all'immobile limitrofo.

**IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CARLENTINI FRAZIONE DENOMINATA
"PEDAGAGGI"(SR).**

E) CASA SITA NELLA VIA MESSINA CIV. 12, PIANO TERRA.

L'immobile oggetto del pignoramento, si trova nel territorio del:

- **Comune di Carlentini, frazione di Pedagoggi(Provincia di Siracusa);**
- **Via Messina civ. 12, con accesso anche dal Ronco Il civ. 2.**

Consistenza dell'immobile.

Da quanto è stato rilevato personalmente dallo scrivente, tenendo conto della documentazione esistente presso l'Agenzia del Territorio, l'appartamento è costituito dalle seguenti unità ambientali utili ai fini del calcolo della consistenza

- Ingresso-cucina: superficie totale m² 17,00 circa; quest'ambiente è dotato di una sola "singolare" apertura verso l'esterno; cioè la stessa è dotato di un'apertura molto ampia, larga circa 2,0 metri provvista di una rampa del tipo carrabile che affaccia sul Ronco II a Via Messina.
- Vano scala: è utilizzato per collegare il piano terra dell'immobile con il piano primo, facente parte, allo stato, della medesima proprietà; ha una superficie totale m² 1,60 circa;
- Camera matrimoniale: superficie totale m² 16,10 circa; quest'ambiente è dotato di due aperture verso l'esterno dell'immobile, una porta finestra (che affaccia su Via Messina) ed una piccola finestra (che affaccia sul Ronco II).
- Bagno: superficie totale m² 3,40 circa; quest'ambiente è senza apertura finestrate.
- Soggiorno- pranzo: superficie totale m² 17,00 circa quest'ambiente è privo d'aperture verso l'esterno dell'immobile.
- Ripostiglio-dispensa: superficie totale m² 2,40 circa; quest'ambiente è senza apertura finestrate.

In definitiva, per quanto detto, la superficie netta dell'immobile è pari a m² 57,50 circa, ed una superficie lorda di m² 76,50 circa.

La superficie commerciale residenziale è di m² 75,50 circa, così calcolata:

- ***Abitazione sup. lorda m² 74,90 circa pari ad 1 = m² 74,90 circa;***
- ***Vano scala sup. lorda m² 1,60 pari ad 1/3 = m² 0,53;***

Caratteristiche generali dell'immobile.

Il corpo di fabbrica nella sua interezza (part. 25 sub 1 e part. 25 sub 4 ndr); è un'unità immobiliare a complessivi due piani fuori terra; la data di realizzazione, tenuto conto di alcune superate soluzioni planimetriche e progettuali adottate, lo fa collocare dallo scrivente, nel periodo compreso tra le due guerre mondiali (anni 30 circa). L'immobile da allora, a parere dello scrivente, ha subito probabilmente qualche intervento di manutenzione straordinaria, ma in buona sostanza l'impianto è rimasto tal quale all'epoca di realizzazione. Trattasi di un'unità immobiliare posta al piano terra, facente parte di un edificio a complessivi due piani fuori terra (appartenenti alla stessa proprietà); le caratteristiche fisiche, tipologiche e la data di rilascio della concessione, fanno ritenere che si tratti certamente di un edificio a struttura portante in muratura ordinaria e tramezzi interni in laterizio forato, con copertura a due falde e manto di tegole tipo coppo.

All'interno i locali hanno tutte le pareti ed il soffitto regolarmente intonacate e tinteggiate ad idropittura fatta eccezione per il vano camera da letto (utilizzato comunque non come tale) che ha le pareti rivestite con pannelli di legno, presumibilmente per occultare problemi d'umidità di risalita alle due pareti esterne; tutti i locali sono regolarmente pavimentati con

mattonelle di tipo economico di graniglia di cemento e marmo; l'altezza del soffitto rilevata è pari a metri 2,80 circa.

Come detto l'immobile è dotato di servizio igienico, composto di lavabo, gabinetto e piatto doccia, senza apertura verso l'esterno e senza impianto d'aerazione forzata.

Si rileva che l'immobile è regolarmente allacciato alla rete idrica e fognaria, ed è dotato d'impianto elettrico, piuttosto datato, e quindi non a norma con l'odierna legislazione in tema di sicurezza degli impianti.

Lungo le aperture verso l'esterno dell'immobile ci sono dei serramenti o di ferro smaltato, dotate di antine oscuranti anch'esse di ferro smaltato, o di alcuni serramenti del tipo d'alluminio zincato color bronzo, dotati anch'essi di antine oscuranti.

In fine è da rilevare che lungo il lato ovest, esiste una scala che permette il collegamento dell'immobile al piano terra in questione, con il vano scala dell'immobile esistente al piano primo; tale apertura, ovviamente richiede venga eliminata, al fine di poter essere fruito l'immobile in maniera indipendente dalla proprietà del piano superiore, se diversa ovviamente.

Pertanto, considerando le condizioni complessive dell'immobile, delle obsolete soluzioni planimetriche adottate, e delle carenze tecnologiche ed impiantistiche rilevate (obsolescenza tecnica e funzionale dei serramenti interni ed esterni, impianto elettrico, ecc) fanno ritenere superfluo qualunque ulteriore descrizione delle caratteristiche dello stesso, il quale ovviamente necessita (vedi doc. fotografica allegata) di un corposo intervento di manutenzione straordinaria e riqualificazione funzionale dello stesso.

Caratteristiche generali della zona.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia tecnica, si trova nella frazione denominata "Pedagaggi" ricadente nel territorio del Comune di Carlentini (prov. Siracusa), e precisamente si trova nella Via Messina; questa strada è quasi al centro della piccola frazione, pertanto è agevole raggiungere le due uscite della stessa, che permettono di raggiungere la SP 32 (Carlentini-Pedagaggi) al fine di raggiungere la città di Carlentini, distante in direzione Est, circa 14 chilometri; percorrendo la SP n. 5 e compiendo circa 10 chilometri, in direzione Nord è possibile raggiungere la SS n. 194 Catania-Ragusa, unica importante arteria che collega la zona, con il tratto autostradale Catania-Siracusa.

La macrozona in cui ricade l'immobile è caratterizzata da costruzioni in larga parte realizzate a partire dal secondo dopoguerra, ad uno o due piani fuori terra, mentre percorrendo la Via Buccheri in direzione Ovest, si rilevano anche alcuni edifici di realizzazione recente, anche di una certa qualità architettonica a 3-4 piani fuori terra, mentre alcune zone sono tutt'ora in fase di completamento.

Nelle immediate vicinanze dell'edificio in oggetto, si sono rilevate alcune attività commerciali di prossimità (tipiche di un piccolo nucleo cittadino), in special modo casalinghi, generi alimentari, abbigliamento, alcuni bar, panetterie, alcuni piccoli supermercati; è da notare infine che a poche decine di metri dal luogo in oggetto, nella Via Buccheri esiste la fermata dell'autobus che collega la frazione con Carlentini ed alcuni comuni limitrofi (Francofonte, Lentini, Buccheri) ed il comune capoluogo (Siracusa ndr.)

Ad oggi, appare sufficiente la dotazione di parcheggi, mentre scarsa è quella d'attrezzature e verde collettivo.

F) CASA SITA NEL RONCO II° A VIA MESSINA CIV. 3, PIANO PRIMO.

L'immobile oggetto del pignoramento, si trova nel territorio del:

- **Comune di Carlentini, frazione di Pedagaggi (Provincia di Siracusa);**
- **Ronco II° a Via Messina civ. 3 piano primo.**

Consistenza dell'immobile.

Da quanto è stato rilevato personalmente dallo scrivente, tenendo conto della documentazione esistente presso l'Agenzia del Territorio, l'appartamento è costituito dalle seguenti unità ambientali utili ai fini del calcolo della consistenza

- **Vano scala:** è utilizzato per l'ingresso all'unità immobiliare in oggetto, ubicata al piano primo, ma in maniera "impropria" serve al collegamento con l'appartamento al piano terra, facente parte, allo stato, della medesima proprietà; ha una superficie totale m² 2,50 circa;
- **Ingresso-corridoio:** superficie totale m² 4,00 circa; quest'ambiente privo d'apertura verso l'esterno.
- **Soggiorno- pranzo:** superficie totale m² 24,50 circa quest'ambiente è dotato di una porta finestra che affaccia verso l'esterno dell'immobile, lato Sud-est, lungo il Ronco II° a Via Messina.
- **Camera matrimoniale:** superficie totale m² 16,30 circa; quest'ambiente è dotato di due aperture verso l'esterno dell'immobile, una porta finestra (che affaccia su Via Messina lato Nord-est) ed una piccola finestra (che affaccia sul Ronco II a Via Messina).
- **Bagno:** superficie totale m² 3,00 circa; quest'ambiente è dotato di una finestra che affaccia sul Ronco II° a Via Messina.
- **Cucina:** superficie totale m² 9,40 circa; quest'ambiente è senza aperture finestrate; tuttavia presenta una "sorta" di lucernario nel tetto, in prossimità dell'angolo Ovest dell'immobile, della dimensione di 1,50 x 2,50 metri circa, al fine di illuminare parzialmente l'ambiente sottostante.

In definitiva, per quanto detto, la superficie netta dell'immobile è pari a m² 59,70 circa, ed una superficie lorda di m² 79,20 circa.

La superficie commerciale residenziale è di m² 78,00 circa, così calcolata:

- **Abitazione sup. lorda m² 76,70 circa pari ad 1 = m² 76,70 circa;**
- **Vano scala sup. lorda m² 2,50 pari ad 1/3 = m² 0,83;**
- **Balcone m² 1,20 pari ad 1/3 = m² 0,40;**

Caratteristiche generali dell'immobile.

Per quanto riguarda le caratteristiche generali dell'immobile, si rimanda a quanto riferito nella trattazione dell'unità immobiliare del piano terra.

All'interno i locali hanno tutte le pareti ed il soffitto regolarmente intonacate e tinteggiate ad idropittura; tutti i locali sono regolarmente pavimentati con mattonelle del tipo in ceramica monocottura smaltata, fatta eccezione per il vano scala che presenta una pavimentazione di marmo tipo "Botticino"; l'altezza del soffitto rilevata è pari a metri 3,20 circa.

L'immobile è dotato di regolare servizio igienico, composto di lavabo, gabinetto e vasca metallica smaltata; le pareti risultano rivestite con regolare maiolica smaltata e decorata fino ad un'altezza di circa metri 2,0, con regolare apertura verso l'esterno.

Si rileva che l'immobile è regolarmente allacciato alla rete idrica e fognaria, ed è dotato d'impianto elettrico, piuttosto datato, e quindi non a norma con l'odierna legislazione in tema di sicurezza degli impianti.

Lungo le aperture verso l'esterno dell'immobile si è rilevata la presenza di serramenti di vario tipo; nella fattispecie, la camera da letto (balcone e finestra) è dotata di serramenti del tipo in lamiera zincata smaltata con avvolgibile oscurante in PVC; il soggiorno ed il bagno sono dotati di serramenti più recenti, del tipo in alluminio preverniciato (colore avorio) dotati di persiane orientabili oscuranti, mentre il portoncino d'ingresso è del tipo di ferro smaltato a due ante con pannelli centrali di vetro traslucido.

Le porte interne sono di tipo economico, vale a dire in legno del tipo tamburato.

In fine è da rilevare, come detto per l'immobile al piano sottostante, che nel vano scala esiste un'apertura che permette il collegamento dei due immobili; tale apertura, ovviamente richiede venga eliminata, al fine di poter essere fruito l'immobile in maniera indipendente dalla proprietà del piano inferiore.

Pertanto, considerando le condizioni complessive dell'immobile, delle carenze tecnologiche ed impiantistiche rilevate (obsolescenza tecnica e funzionale dei serramenti interni ed esterni, impianto elettrico, ecc), fanno ritenere superfluo qualunque ulteriore descrizione delle caratteristiche dello stesso, il quale ovviamente necessita (vedi doc. fotografica allegata) di un intervento di manutenzione straordinaria e riqualificazione funzionale dello stesso.

Caratteristiche generali della zona.

Vale quanto detto per l'immobile esistente al piano terra dello stesso corpo di fabbrica.

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI FRANCOFONTE(SR).

G) TERRENO AGRICOLO, foglio n. 56 part. 126;

L'immobile oggetto del pignoramento, si trova nel territorio del:

- **Comune di Francofonte(Provincia di Siracusa);**
- **Contrada denominata "Regamele", s.n.c.**

Da quanto ho rilevato in fase di sopralluogo, opportunamente verificato con l'estratto di mappa agli atti presso l'Agenzia del Territorio(Allegato n° 4) e con il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Francofonte(Allegato n°6), il terreno risulta essere conforme ai certificati in atti.

Consistenza e qualità colturali impiantate.

Il fondo in oggetto ha un'estensione di: are. 73 ca. 60 (m² 7.360 circa);

E' catastalmente classificato uliveto, tuttavia è di fatto "abbandonato da decenni"(Cfr. documentazione fotografica allegata), quindi, ovviamente non sono state rileva coltura impiantate.

Sistemazione idraulica e viabilità:

Tutti i terreni in oggetto si presentano ovviamente con giacitura decisamente declivia verso la strada provinciale SP n° 32 Carlentini-Pedagaggi(il punto più alto del lotto ha una quota di +3,50 metri superiore rispetto al punto più basso); il terreno è prevalentemente d'origine alluvionale, ed argillosa.

Per quanto riguarda la sistemazione idraulica, sono stati rilevati alcuni "ruderi" di terrazzamenti nella zona adiacente il confine ovest della particella, eseguiti presumibilmente nei decenni scorsi, ma in ogni caso allo stato non mantenuti da "decenni" e quindi in fase d'evidente abbandono; ne consegue che, si può senza dubbio affermare che non si è rilevata nessuna sistemazione idraulica apprezzabile.

Tuttavia si ritiene che, il terreno, per la sua particolare natura fisico-meccanica, per le sue proprietà, nella norma degli eventi, determini fenomeni non particolarmente dannosi.

Non si è rilevato nessun tipo d'approvvigionamento idrico, conseguenza anche dello stato d'abbandono della proprietà in oggetto; la zona in fine è regolarmente servita dal gestore dei servizi elettrici(ENEL), anche se l'immobile risulta, ovviamente, privo di allaccio alla rete medesima.

Accessibilità del sito.

Per quanto riguarda la viabilità e quindi l'accessibilità del sito oggetto d'esecuzione immobiliare, occorre sottolineare che il lotto di terreno confina lungo il lato est, con la SP n. 32.

Procedimento n°320/2009
Reg. Esec. Immobiliari
Del Tribunale di Siracusa

Creditore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

C T U: Dott. Arch. Natale F. Trombatore
- Siracusa -

Pertanto, il luogo può essere raggiunto agevolmente dalla frazione di Pedagaggi, percorrendo la Strada provinciale SP n. 32 Carlentini-Pedagaggi, percorrendo circa 2 chilometri in direzione Ovest.

Dal luogo in oggetto, per raggiungere la SS 194(Catania – Ragusa) occorre compiere circa 10 chilometri in direzione Nord-ovest, percorrendo dapprima la SP 5 e poi la SP 33 fino all'incrocio con la strada statale 194; da qui compiendo poco meno di 30 chilometri, in direzione Est, è possibile raggiungere il nuovo svincolo autostradale Catania-Siracusa.

CONFINI E DATI CATASTALI DI TUTTI GLI IMMOBILI.


Lo scrivente precisa doverosamente alla S.V.I. che l'eventuale imprecisione riguardante qualche soggetto confinanti con le proprietà in esecuzione immobiliare, è da attribuire solo al mancato aggiornamento delle relative mappe catastali, e dalle incomplete informazioni ricavabili dalla possibile consultazione degli archivi, dai quali si evincono i soggetti proprietari dei relativi immobili.

IMMOBILI RICADENTI NEL COMUNE DI PALAZZOLO ACREIDE(SR).

Immobile a destinazione speciale(opificio) sito nella Via G. Italia civ. 40-42-46-48-50, piani seminterrato, terra, primo, secondo, terzo, quarto;

L'unità immobiliare in oggetto, confina a Nord-ovest con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e con strada pubblica denominata Ronco Musso; a Nord-est con proprietà [REDACTED]; a Sud-est con edificio di proprietà del demanio della Regione Siciliana; a Sud-ovest con strada pubblica denominata Via G. Italia, salvo più attuali confini non determinabili dallo scrivente.

Dall'esame aggiornato della documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa(Cfr. Allegato 3), il bene è in regime di proprietà esclusiva, in particolare risulta quanto segue:

	Regime di proprietà
---	---------------------

Come detto l'immobile allo stato, è regolarmente censito al N.C.E.U, a seguito di regolare variazione nel classamento n. 5178, prot. 106356, agli atti dal 08/06/2010.

Attuali dati catastali identificativi dell'unità immobiliare:

Procedimento n°320/2009
Reg. Esec. Immobiliari
Del Tribunale di Siracusa

Creditore [REDACTED]
Contr. [REDACTED]

CTU: Dott. Arch. Natale F. Trombatore
- Siracusa -

Comune di Palazzolo Acreide(SR)		Via G. Italia, civ .46/48/50 – Piani S1 / T / 1 / 2 / 3 / 4.		
Catasto fabbricati	Foglio n. 72	Part. 7118	Sub. 1 - Sub 7	/ /
Categoria D/1	/ /	/ /	Rendita Euro 23.813,70	

Da una verifica dei dati riportati nel pignoramento, e dello stato dei luoghi rilevati in sede di sopralluogo, il bene si può ritenere conforme a quello risultante dalla documentazione prodotta.

Locale Magazzino, sito nella Via Ronco Musso civ. 64, piano seminterrato;

L'unità immobiliare in oggetto, confina a Nord-ovest con strada pubblica denominata Ronco Musso; a Nord-est con proprietà [REDACTED] a Sud-est con proprietà [REDACTED] o Snc; a Sud-ovest con proprietà [REDACTED]

Dall'esame aggiornato della documentazione depositata presso L'Agenzia del Territorio di Siracusa(Cfr. Allegato 3), il bene è in regime di comproprietà, in particolare risulta quanto segue:

[REDACTED]	Regime di proprietà
------------	---------------------

Come detto l'immobile allo stato, è regolarmente censito al N.C.E.U, a seguito di regolare variazione, agli atti dal 28/06/2007 prot. 174652 per modifica identificativo e per riallineamento mappe.

Attuali dati catastali identificativi dell'unità immobiliare:

Comune di Palazzolo Acreide(SR)	Via Ronco Musso, civ .64 – Piano T.
---------------------------------	-------------------------------------

Procedimento n°320/2009
Reg. Esec. Immobiliari
Del Tribunale di Siracusa

Creditore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

C.T.U. Dott. Arch. Natale F. Trombatore
- Siracusa -

Catasto fabbricati	Foglio n. 72	Part. 7118	Sub. 8	/ /
Categoria C/2	Classe 4	Cons. 36 m ²	Rendita Euro 104,12	

Da una verifica dei dati riportati nel pignoramento, dello stato dei luoghi rilevati in sede di sopralluogo, il bene si può ritenere conforme a quello risultante dalla documentazione prodotta.

Appartamento su tre livelli, sito nella Via G. Italia civ. 44, piano primo, secondo, terzo.

L'unità immobiliare in oggetto, confina a Nord-ovest con proprietà privata non identificabile dallo scrivente; a Nord-est con cortile privato (con ingresso dal civ. 46 a Via G. Italia); a Sud-est con edificio di proprietà del demanio della Regione Siciliana; a Sud-ovest con strada pubblica denominata Via G. Italia, salvo più attuali confini non determinabili dallo scrivente.

Dall'esame aggiornato della documentazione depositata presso L'Agenzia del Territorio di Siracusa (Cfr. Allegato 3), il bene è in regime di proprietà esclusiva, in particolare risulta quanto segue:

[REDACTED]	Regime di proprietà
------------	---------------------

Come detto l'immobile allo stato, è regolarmente censito al N.C.E.U, a seguito di regolare variazione nel classamento, agli atti dal 25/06/2009 prot. 19301 e per modifica identificativo e riallineamento mappe.

Attuali dati catastali identificativi dell'unità immobiliare:

Comune di Palazzolo Acreide (SR)	Via G. Italia, civ .44 – Piani 1 / 2 / 3.			
Catasto fabbricati	Foglio n. 72	Part. 7118	Sub. 6	/ /

Procedimento n°320/2009
Reg. Esec. Immobiliari
Del Tribunale di Siracusa

Creditore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

C T U: Dott. Arch. Natale F. Trombatore
- Siracusa -

Categoria A/4	Classe 4	Cons. 4,5 vani	Rendita Euro 181,28
---------------	----------	----------------	---------------------

Da una verifica dei dati riportati nel pignoramento, dello stato dei luoghi rilevati in sede di sopralluogo, il bene si può ritenere conforme a quello risultante dalla documentazione prodotta.

Rudere di locale deposito, sito nella Via Ronco Musso s.n.c, foglio n. 72 part. 7119 sub 5;

L'unità immobiliare in oggetto, confina a Nord-ovest con strada pubblica denominata Ronco Musso; a Nord-est con proprietà [REDACTED] a Sud-est con proprietà [REDACTED] Sud-ovest con proprietà [REDACTED] salvo più attuali confini non determinabili dallo scrivente.

Dall'esame aggiornato della documentazione depositata presso L'Agenzia del Territorio di Siracusa(Cfr. Allegato 3), il bene è in regime di proprietà esclusiva, in particolare risulta quanto segue:

[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1.000/1.000
------------	------------	---------------------------

Come detto l'immobile allo stato, è regolarmente censito al N.C.E.U, a seguito di regolare variazione nel classamento, agli atti dal 28/06/2007 prot. 26891 e per modifica identificativo e riallineamento mappe.

Attuali dati catastali identificativi dell'unità immobiliare:

Comune di Palazzolo Acreide(SR)		Ronco Musso s.n.c. - Piano terra.		
Catasto fabbricati	Foglio n. 72	Part. 7119.	Sub 5.	/ /
Categoria C/2	Classe 2	Cons. 33 m ²	Rendita Euro 69,88	

Procedimento n°320/2009
Reg. Esec. Immobiliari
Del Tribunale di Siracusa

Creditore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

C.T.U: Dott. Arch. Natale F. Trombatore
- Siracusa -

Da una verifica dei dati riportati nel pignoramento, e dello stato dei luoghi rilevati in sede di sopralluogo, il bene si può ritenere conforme a quello risultante dalla documentazione prodotta

IMMOBILI RICADENTI NEL COMUNE DI CARLENTINI - FRAZIONE DI PEDAGAGGI(SR).

Casa sita nel Ronco II°a Via Messina, civ. 2 (pian o primo).

L'unità immobiliare in oggetto, confina a Nord-est con strada pubblica(Via Messina), a Sud-est con strada pubblica(Ronco II°a Via Messina), a Sud-ovest con ente urbano(soggetto non identificabile dallo scrivente in base alle risultanze catastali), a Nord-ovest con ente urbano(soggetto non identificabile dallo scrivente in base alle risultanze catastali), salvo più attuali confini non determinabili dallo scrivente.

Dall'esame aggiornato della documentazione depositata presso L'Agenzia del Territorio di Siracusa(Cfr. Allegato 3), il bene è in regime di comproprietà, in particolare risulta quanto segue:

[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/4 Proprietà per 1/4 Proprietà per 1/4 Proprietà per 1/4
------------	------------	--

Come detto l'immobile allo stato, è regolarmente censito al N.C.E.U, a seguito di regolare variazione nel classamento, agli atti dal 24/02/2010 prot. 1686.

Attuali dati catastali identificativi dell'unità immobiliare:

Comune di Carlentini(SR)		Via Messina, Ronco II° civ. 3 - Piano primo.		
Catasto fabbricati	Foglio n. 73	Part. 25.	Sub 4.	/ /
Categoria A/4	Classe 2	Cons. 4 vani	Rendita Euro 115,55	

Procedimento n°320/2009
Reg. Esec. Immobiliari
Del Tribunale di Siracusa

Creditore [REDACTED]
Contro [REDACTED]

C T U: Dott. Arch. Natale F. Trombatore
- Siracusa -

Da una verifica dei dati riportati nel pignoramento e dello stato dei luoghi rilevati in sede di sopralluogo, il bene si può ritenere conforme a quello risultante dalla documentazione prodotta.

Casa sita nella Via Messina civ. 12, con ingresso anche dal Ronco II° civ. 2, (piano terra).

L'unità immobiliare in oggetto, confina a Nord-est con strada pubblica(Via Messina), a Sud-est con strada pubblica(Ronco II° a Via Messina), a Sud-ovest con ente urbano(soggetto non identificabile dallo scrivente in base alle risultanze catastali), a Nord-ovest con ente urbano(soggetto non identificabile dallo scrivente in base alle risultanze catastali), salvo più attuali confini non determinabili dallo scrivente.

Dall'esame aggiornato della documentazione depositata presso L'Agenzia del Territorio di Siracusa(Cfr. Allegato 3), il bene è in regime di comproprietà, in particolare risulta quanto segue:

[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/4 Proprietà per 1/4 Proprietà per 1/4 Proprietà per 1/4
------------	------------	--

Come detto l'immobile allo stato, è regolarmente censito al N.C.E.U, a seguito di regolare variazione nel classamento, agli atti dal 24/02/2010 prot. 1686.

Attuali dati catastali identificativi dell'unità immobiliare:

Comune di Carlentini(SR)		Via Messina civ. 12 – Piano terra.		
Catasto fabbricati	Foglio n. 73	Part. 25.	Sub 1.	/ /
Categoria A/4	Classe 2	Cons. 3,5 vani	Rendita Euro 97,61	

Da una verifica dei dati riportati nel pignoramento e dello stato dei luoghi rilevati in sede di sopralluogo, il bene attualmente si può ritenere conforme a quello risultante dalla documentazione prodotta.

Procedimento n°320/2009
Reg. Esec. Immobiliari
Del Tribunale di Siracusa

Creditore:

Contro:

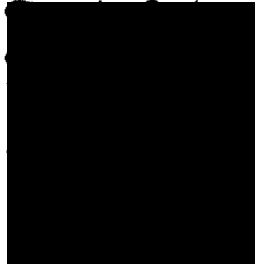
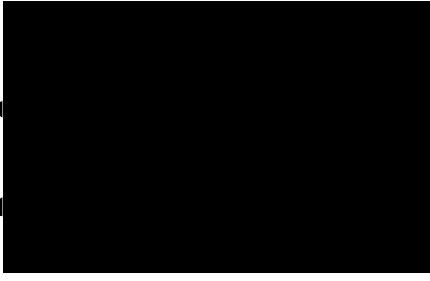
C T U: Dott. Arch. Natale F. Trombatore
- Siracusa -

BENI RICADENTI NEL COMUNE DI FRANCOFONTE(SR).

Terreno agricolo sito nella contrada denominata "Regamele" s.n.c.

L'unità immobiliare in oggetto, confina a Nord con fondo di proprietà [redacted] fondo di proprietà [redacted] e [redacted] fondo di proprietà [redacted]; ad est con strada pubblica e con proprietà [redacted]; a sud con proprietà [redacted] ad ovest con strada privata interpodereale, salvo più attuali confini non determinabili dallo scrivente.

Dall'esame aggiornato della documentazione depositata presso L'Agenzia del Territorio di Siracusa(Cfr. Allegato 3), il bene è in regime di comproprietà, in particolare risulta quanto segue:

		Proprietà per 1/6 Proprietà per 1/6 Proprietà per 1/6 Proprietà per 1/6 Proprietà per 1/6 Proprietà per 1/6
--	--	--

Come detto l'immobile allo stato, è regolarmente censito al Catasto Terreni.

Attuali dati catastali identificativi dell'unità immobiliare:

Comune di Francofonte(SR)			Catasto Terreni			
Foglio n. 56	Part. 126	Uliveto.	Classe 3	Sup. m ² Ha 0 are 73 ca 60	Redd. Dominicale 22,81	Redd. Agrario 17,11

Da una verifica dei dati riportati nel pignoramento e dello stato dei luoghi rilevati in sede di sopralluogo, il bene attualmente si può ritenere conforme a quello risultante dalla documentazione prodotta.

Procedimento n° 320/2009
Reg. Esec. Immobiliari
Del Tribunale di Siracusa

Creditore:

Contro:

C T U: Dott. Arch. Natale F. Trombatore
- Siracusa -

Quesito C.

Per quanto riguarda lo stato di possesso dei beni, gli stessi sono tutti nella piena disponibilità dei soggetti esecutati e/o dai soggetti comproprietari; fatta eccezione per il rudere di locale deposito sito nel Ronco Musso, tecnicamente inagibile e quindi non utilizzata da alcuno, seppure nella disponibilità del soggetto esecutato.

Quesito D.

Da una verifica eseguita dello strumento urbanistico in vigore nella Città di Palazzolo Acreide e di Carlentini, sugli immobili in oggetto, non ricadono vincoli a carattere storico/artistico, tali da limitarne e/o condizionarne l'uso.

Quesito E.

Dall'accurata consultazione di tutti gli atti in possesso dello scrivente, non risultano formalità, vincoli od oneri di varia natura, sui beni in oggetto, che dovranno essere cancellati o che comunque non sono opponibili dal futuro acquirente.

Ad oggi, non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sui beni in oggetto, ad eccezione di quanto segue (Cfr. allegato 7):

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI SINGOLI IMMOBILI IN OGGETTO:

A) Tipo: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo (imp. Totale euro 976.103,54), in favore di Banca di Credito Popolare S.p.A. - Siracusa (SR);

Iscritta in data: 19 ottobre 2001;

Su istanza di: Notaio Costanza Maria Fausta, Siracusa (SR);

Al numero particolare: 15984/2011.

Contro:

Sui seguenti immobili:

➤ Opificio sito nel Comune di Palazzolo Acreide, Via G. Italia civ. 46-48-50 piani S1, T, 1, 2, 3, 4, attuale foglio 72 part. 7118 sub 1 e sub 7 (ex foglio 74 part. 264 sub 2 e 274 sub 1).

B) Tipo: Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento (imp. Totale euro 250.000,00), in favore di CRIAS Cassa Regionale Credito alle Imprese Artigiane Siciliane - Catania (CT);

Iscritta in data: 11 luglio 2007;

Su istanza di: Notaio Portale Carmela, Catania (CT);

Al numero particolare: 17118/3954.

Contro:

Sui seguenti immobili:

Procedimento n°320/2009
Reg. Esec. Immobiliari
Del Tribunale di Siracusa

Creditore:

Contro:

C T U: Dott. Arch. Natale F. Trombatore
- Siracusa -

- Opificio sito nel Comune di Palazzolo Acreide, Via G. Italia civ. 46-48-50 piani S1,T,1,2,3,4, attuale foglio 72 part. 7118 sub 1 e sub 7(ex foglio 74 part. 264 sub 2 e 274 sub 1).
- Casa su più livelli , sita nel Comune di Palazzolo Acreide, Via G. Italia civ. 44, foglio n. 72 part. 7118 sub. 6(ex foglio 74 part. 274 sub. 3).

C) Tipo: Atto giudiziario, Tribunale di Siracusa, decreto ingiuntivo (imp. Totale Euro 120.000,00), in favore di Intesa San Paolo Spa Torino(TO).

Iscritta in data: 16 ottobre 2007;

Su istanza di: Avvocato Enrico Di Luciano, Siracusa(SR);

Al numero particolare: 24875/5806.

Contro:

a.

b.

c.

Sui seguenti immobili:

- a. Opificio sito nel Comune di Palazzolo Acreide, Via G. Italia civ. 46-48-50 piani S1,T,1,2,3,4, attuale foglio 72 part. 7118 sub 1 e sub 7(ex foglio 74 part. 264 sub 2 e 274 sub 1).
- b. Locale magazzino, sito nel Comune di Palazzolo Acreide, Ronco Musso civ. 64, foglio n. 72 part. 7118 sub 8(ex foglio 74 part. 266 sub. 2).
- c. Locale magazzino, sito nel Comune di Palazzolo Acreide, Ronco Musso s.n.c. foglio n. 72 part. 7119 sub 5(ex foglio 74 part. 266 sub. 5).
- d. Casa su più livelli, sita nel Comune di Palazzolo Acreide, Via G. Italia civ. 44, foglio n. 72 part. 7118 sub. 6(ex foglio 74 part. 274 sub. 3).
- e. Casa di tipo rurale sita nel Comune di Carlentini, frazione Pedagaggi, Via Messina civ. 12 piano terra, foglio 73 part. 25 sub 1;
- f. Casa di tipo rurale sita nel Comune di Carlentini, frazione Pedagaggi, Ronco II° a Via Messina civ. 3 piano primo, foglio 73 part. 25 sub 4;
- g. Lotto di terreno sito nel Comune di Francofonte, contrada "Regamele", foglio 56 part. 126.

D) Tipo: Atto giudiziario, Ufficiale giudiziario Tribunale di Siracusa, atto esecutivo verbale di pignoramento immobili, in favore di Intesa San Paolo S.p.A. Torino(TO).

Iscritta in data: 4 settembre 2009;

Su istanza di: Avvocato Enrico Di Luciano, Siracusa(SR);

Al numero particolare: 18879/12997.

Contro:

- a. [REDACTED]
b. [REDACTED]

Sui seguenti immobili:

- a. Opificio sito nel Comune di Palazzolo Acreide, Via G. Italia civ. 46-48-50 piani S1,T,1,2,3,4, attuale foglio 72 part. 7118 sub 1 e sub 7(ex foglio 74 part. 264 sub 2 e 274 sub 1).
- b. Locale magazzino, sito nel Comune di Palazzolo Acreide, Ronco Musso civ. 64, foglio n. 72 part. 7118 sub 8(ex foglio 74 part. 266 sub. 2).
- c. Locale magazzino, sito nel Comune di Palazzolo Acreide, Ronco Musso s.n.c., foglio n. 72 part. 7119 sub 5(ex foglio 74 part. 266 sub. 5).
- d. Casa su più livelli, sita nel Comune di Palazzolo Acreide, Via G. Italia civ. 44, foglio n. 72 part. 7118 sub. 6(ex foglio 74 part. 274 sub. 3).
- e. Casa di tipo rurale sita nel Comune di Carlentini, frazione Pedagaggi, Via Messina civ. 12 piano terra, foglio 73 part. 25 sub 1;
- f. Casa di tipo rurale sita nel Comune di Carlentini, frazione Pedagaggi, Ronco II° a Via Messina civ. 3 piano primo, foglio 73 part. 25 sub 4;
- g. Lotto di terreno sito nel Comune di Francofonte, contrada "Regamele", foglio 56 part. 126.

Quesito F.

In generale si può ritenere tutti gli immobili oggetto di procedura esecutiva conformi agli strumenti urbanistici in vigore nei Comuni di Palazzolo Acreide e di Carlentini.

Quesito G.

In merito alla conformità dei fabbricati alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia tenendo conto del fatto che tutti i fabbricati ad eccezione del molino, sono stati realizzati in epoca certamente antecedente(di molto) la data del 1 settembre 1967, pertanto, non avendo chiaramente subito delle modifiche, si possono ritenere conformi alle normative in vigore, e privi inoltre di procedure sanzionatorie.

Ovviamente, l'unico immobile che ha subito delle palesi modifiche, è stato l'opificio, che in ogni modo è dotato di regolare concessione edilizia in sanatoria e d'agibilità, in altre parole:

Opificio sito in Via G. Italia Palazzolo Acreide(SR)

Anno di costruzione(ampliamento): presumibilmente anno 1988.

Concessione edilizia in sanatoria: n. 9/1989 rilasciata il 20/12/1994

Procedimento n° 320/2009
Reg. Esec. Immobiliari
Del Tribunale di Siracusa

Creditore:

Contro:

C T U: Dott. Arch. Natale F. Trombatore
- Siracusa -

Il fabbricato attuale è stato realizzato in conformità concessione edilizia n. 9/89 rilasciata il 20 dicembre 1994 dal Comune di Palazzolo Acreide; in seguito è stato rilasciato permesso d'agibilità n. 342 dell'anno 1996 (cfr. allegato 5).

Quesito H.

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento, per quanto detto al punto "G", sono certamente privi dei relativi certificati d'abitabilità ed agibilità, fatta eccezione per il molino, come detto chiaramente al punto "G" precedente.

STIMA DEGLI IMMOBILI.

- PRIMO LOTTO -

A) Immobile a destinazione speciale (opificio) sito nella Via G. Italia civ. 46-48-50, piani seminterrato, terra, primo, secondo, terzo, quarto.

2) Locale Magazzino, sito nella Via denominata Ronco Musso piano terra.

Immobile "1".

Premessa.

La seguente perizia è eseguita per determinare il più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare destinata ad attività produttiva (molino).

Criteri di stima dell'immobile.

La valutazione dell'immobile sarà eseguita in conformità a due criteri di stima: "Stima per capitalizzazione dei redditi netti" e "Stima sintetica in base al valore di libero mercato"; in seguito si assumerà come risultato effettivo di stima, il valore corrispondente alla media aritmetica dei due valori determinati.

Stima per capitalizzazione dei redditi netti.

Questo metodo di stima si basa sul presupposto che un immobile, tanto di più vale, quanto maggiore è il reddito che esso può fornire effettivamente al proprietario dello stesso.

Per la stima occorre determinare i seguenti fattori:

- a) Il tasso di capitalizzazione (i);
- b) Il reddito locativo annuo (R_{rla});
- c) Tutte le spese a carico del proprietario;

a) Il tasso di capitalizzazione (i) è compreso tra i seguenti valori: $2\% < (i) < 6\%$

Tenuto conto di tutti i parametri che incidono nello spostamento del tasso di capitalizzazione tra il valore minimo ed il valore massimo, riferendolo al caso dell'attività produttiva in oggetto, il tasso si è valutato pari a: $(i) = 3,40\%$

b) Il reddito locativo annuo è un reddito lordo (R_{rla}), al quale tuttavia, devono essere detratte le spese che gravano sull'unità immobiliare, e che quindi sono a carico della proprietà; tale reddito, diminuito di tutte le spese gravanti sul bene immobiliare, si definisce reddito netto.

Il valore mensile di locazione per un locale a destinazione analoga, con caratteristiche simili, oscilla tra un valore minimo di 3.200,00 € euro ed un valore massimo di 4.600,00 € euro, pertanto si assume come giusto il valore medio di circa **€uro 3.900,00 mensili**.

c) Le diverse spese a carico della proprietà sono sinteticamente le seguenti: manutenzione straordinaria, spese d'ammortamento, spese di sfitti ed inesigibilità, spese d'assicurazione, spese d'amministrazione, pagamento ICI, altre imposte, e sono poste pari al 25% del reddito prodotto.

Applicando il metodo avremo:

$$R_{\text{reddito locativo annuo}} = € 3.900,00 \times 12 \text{ ann.} = 46.800,00 \text{ €uro}$$

$$V_{\text{valore Imm.}} = 0,75 \times € 46.800,00 \times 1 / 0,034 = 1.032.352,94 \text{ €uro}$$

Stima sintetica in base al valore di libero mercato.

Si tratta di determinare il valore di libero mercato; a tale scopo, la teoria dell'estimo suggerisce di operare nel seguente modo: la stima si esegue prendendo a confronto immobili simili, per sito, finiture, caratteristiche e condizioni, di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato, utilizzando come parametro tecnico la superficie lorda dell'immobile, espressa in metri quadrati. Avvalendomi d'informazioni avute, da pubblicazioni del settore immobiliare, e da dati dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, si può stabilire che per un immobile destinato ad attività produttiva, con caratteristiche simili il valore di mercato oscilla tra un valore minimo di 780,00 € euro/m² ed un valore massimo di 920,00 € euro/m² pertanto si assume come giusto il valore medio di **€uro 850,00 €uro/m²**; la superficie commerciale dell'immobile 1.190,00 m² circa, quindi il probabile valore venale dell'immobile sarà:

$$V_{\text{valore Imm.}} = 1.190,00 \text{ m}^2 \times 850,00 \text{ €uro/m}^2 = 1.011.500,00 \text{ €uro}$$

Pertanto, il valore dell'unità immobiliare scaturisce dalla media aritmetica dei valori ottenuti, mediante i due criteri applicati, in altre parole:

$$1/2 (1.032.352,94 + 1.011.500,00) = 1.021.926,47 \text{ €uro}$$

In cifra tonda 1.021.930,00 €uro

Valore di mercato di un immobile a destinazione speciale(molino) sito nella Via G. Italia civ. 40-42-46-48-50, piani seminterrato, terra, primo, secondo, terzo, quarto, Euro #1.021.930,00(unmilioneventunonovecentotrenta/00).

Immobilie "2".

Locale Magazzino, sito nella Via denominata Ronco Musso civ. 64, piano terra.

Premessa.

La seguente perizia è eseguita per determinare il più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare destinata a magazzino.

Criteri di stima dell'immobile.

La valutazione dell'immobile sarà eseguita in conformità a due criteri di stima: "*Stima per capitalizzazione dei redditi netti*" e "*Stima sintetica in base al valore di libero mercato*". In conclusione si assumerà come risultato effettivo di stima, il valore corrispondente alla media aritmetica dei due valori determinati.

Stima per capitalizzazione dei redditi netti.

Questo metodo di stima si basa sul presupposto che un immobile, tanto di più vale quanto maggiore è il reddito che esso può fornire effettivamente al proprietario dello stesso.

Per la stima occorre determinare i seguenti fattori:

- Il tasso di capitalizzazione (**i**);
- Il reddito locativo annuo (**R_{rla}**);
- Tutte le spese a carico del proprietario;

a) Il tasso di capitalizzazione (**i**) è compreso tra i seguenti valori: **2% < (i) < 6 %**

Tenuto conto di tutti i parametri che incidono nello spostamento del tasso di capitalizzazione tra il valore minimo ed il valore massimo, riferendolo al caso dell'immobile oggetto di stima, il tasso si è valutato pari a: **(i) = 3,80 %**

b) Il reddito locativo annuo è un reddito lordo(**R_{rla}**), al quale tuttavia, devono essere detratte le spese che gravano sull'unità immobiliare, e che quindi sono a carico della proprietà; tale reddito, diminuito di tutte le spese gravanti sul bene immobiliare, si definisce reddito netto.

Il valore mensile di locazione per un alloggio con caratteristiche simili oscilla tra un valore min. di 90,00 Euro ed un valore max. di 120,00 Euro, pertanto si assume come giusto il valore medio di circa **Euro 105,00 mensili**.

c) Le diverse spese a carico della proprietà sono sinteticamente le seguenti: manutenzione straordinaria, spese d'ammortamento, spese di sfitto ed inesigibilità, spese d'assicurazione, spese d'amministrazione, pagamento ICI, altre imposte, e sono poste pari al 25% del reddito prodotto.

Procedimento n°320/2009
Reg. Esec. Immobiliari
Del Tribunale di Siracusa

Creditore [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

C T U: Dott. Arch. Natale F. Trombatore
- Siracusa -

Applicando il metodo avremo:

$$R_{\text{reddito locativo annuo}} = \text{€ } 105,00 \times 12 \text{ ann.} = 1.260,00 \text{ €uro}$$

$$V_{\text{valore imm.}} = 0,75 \times \text{€ } 1.260,00 \times 1 / 0,0380 = 24.868,42 \text{ €uro}$$

Stima sintetica in base al valore di libero mercato.

Si tratta di determinare il valore di libero mercato; a tale scopo, la teoria dell'estimo suggerisce di operare nel seguente modo: la stima si esegue prendendo a confronto immobili simili, per sito, finiture, caratteristiche e condizioni, di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato, utilizzando come parametro tecnico la superficie lorda dell'immobile, espressa in metri quadrati. Avvalendomi d'informazioni prese nella zona durante il sopralluogo, informazioni avute da agenzie immobiliari locali e tramite pubblicazioni specifiche, si può stabilire che per locale destinato a magazzino con caratteristiche simili il valore di mercato oscilla tra un valore minimo di 390,00 €/m² ed un valore massimo di 520,00 €/m², pertanto si assume come giusto il valore più basso, vale a dire **€uro 455,00 €/m²**; la superficie commerciale dell'immobile 41,50 m² circa, pertanto il probabile valore venale dell'immobile sarà:

$$V_{\text{valore imm.}} = 41,50 \text{ m}^2 \times 455,00 \text{ €uro/m}^2 = 18.882,50 \text{ €uro}$$

Pertanto, il valore dell'unità immobiliare scaturisce dalla media aritmetica dei valori ottenuti mediante i due criteri applicati, in altre parole:

$$1/2 (24.868,42 + 18.882,50) = 21.875,46 \text{ €uro}$$

In cifra tonda 21.875,00 €uro

Valore di mercato di un immobile destinato a magazzino sito nel Ronco Musso civ. 64, piano terra, euro 21.875,00(ventunomilaottocentosettantacinque/00).

Per quanto detto, in definitiva, il più probabile valore di mercato del molino nella sua interezza catastale, a cui va aggiunto il locale deposito sito nel Ronco Musso, perché ritenuto indispensabile dallo scrivente al mantenimento dell'efficienza dell'attività produttiva, è dato dalla somma dei singoli valori ottenuti, vale a dire:

$$\text{€uro } 1.021.930,00 + \text{€uro } 21.875,00 = \text{€uro } 1.043.805,00$$

In cifra tonda 1.043.800,00.

Valore di mercato del molino compreso il locale deposito esistente al piano inferiore, Euro #1.043.800,00(unmilionezeroquarantatreottocento/00).

- SECONDO LOTTO -

Appartamento su tre livelli, sito nella Via G. Italia civ. 44.

Premessa.

La seguente perizia è eseguita per determinare il più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione.

Criteri di stima dell'immobile.

La valutazione dell'immobile sarà eseguita in conformità a due criteri di stima: "Stima per capitalizzazione dei redditi netti" e "Stima sintetica in base al valore di libero mercato". In conclusione si assumerà come risultato effettivo di stima, il valore corrispondente alla media aritmetica dei due valori determinati.

Stima per capitalizzazione dei redditi netti.

Questo metodo di stima si basa sul presupposto che un immobile, tanto di più vale quanto maggiore è il reddito che esso può fornire effettivamente al proprietario dello stesso.

Per la stima occorre determinare i seguenti fattori:

- Il tasso di capitalizzazione (**i**);
- Il reddito locativo annuo (**R_{rla}**);
- Tutte le spese a carico del proprietario;

a) Il tasso di capitalizzazione (i**) è compreso tra i seguenti valori: $2\% < (i) < 6\%$**

Tenuto conto di tutti i parametri che incidono nello spostamento del tasso di capitalizzazione tra il valore minimo ed il valore massimo, riferendolo al caso dell'immobile oggetto di stima, il tasso si è valutato pari a: **(i) = 3,80 %**

b) Il reddito locativo annuo è un reddito lordo (R_{rla}**), al quale tuttavia, devono essere detratte le spese che gravano sull'unità immobiliare, e che quindi sono a carico della proprietà; tale reddito, diminuito di tutte le spese gravanti sul bene immobiliare, si definisce reddito netto.**

Il valore mensile di locazione per un alloggio con caratteristiche simili oscilla tra un valore min. di 200,00 Euro ed un valore max. di 290,00 Euro, pertanto si assume come giusto il valore medio di circa **Euro 245,00 mensili.**

c) Le diverse spese a carico della proprietà sono sinteticamente le seguenti: manutenzione straordinaria, spese d'ammortamento, spese di sfitti ed inesigibilità, spese d'assicurazione, spese d'amministrazione, pagamento ICI, altre imposte, e sono poste pari al 25% del reddito prodotto.

Applicando il metodo avremo:

Procedimento n°320/2009
Reg. Esec. Immobiliari
Del Tribunale di Siracusa

Creditore:

Contro:

C T U: Dott. Arch. Natale F. Trombatore
- Siracusa -

$$R_{\text{reddito locativo annuo}} = \text{€ } 245,00 \times 12 \text{ ann.} = 2.940,00 \text{ €uro}$$

$$V_{\text{valore imm.}} = 0,75 \times \text{€ } 2.940,00 \times 1 / 0,0380 = 58.026,31 \text{ €uro}$$

Stima sintetica in base al valore di libero mercato.

Si tratta di determinare il valore di libero mercato; a tale scopo, la teoria dell'estimo suggerisce di operare nel seguente modo: la stima si esegue prendendo a confronto immobili simili, per sito, finiture, caratteristiche e condizioni, di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato, utilizzando come parametro tecnico la superficie lorda dell'immobile, espressa in metri quadrati. Avvalendomi d'informazioni prese nella zona durante il sopralluogo, informazioni avute da agenzie immobiliari locali e tramite pubblicazioni specifiche, si può stabilire che per un alloggio con caratteristiche simili il valore di mercato oscilla tra un valore minimo di 460,00 €uro/m² ed un valore massimo di 610,00 €uro/m² pertanto si assume come giusto il valore medio per m² di **€uro 535,00 €uro/m²**; la superficie commerciale dell'immobile 75,50 m² circa, pertanto il probabile valore venale dell'immobile sarà:

$$V_{\text{valore imm.}} = 124,70 \text{ m}^2 \times 535,00 \text{ €uro/m}^2 = 66.714,50 \text{ €uro}$$

Pertanto, il valore dell'unità immobiliare scaturisce dalla media aritmetica dei valori ottenuti mediante i due criteri applicati, in altre parole:

$$1/2 (58.026,31 + 66.714,50) = 62.370,40 \text{ €uro}$$

In cifra tonda 62.370,00.

Valore di mercato della casa sita nella Via G. Italia civ. 44, in cifra tonda €uro #62.370,00(sessantaduemilatrecentosettanta/00).

- TERZO LOTTO -

Rudere di locale deposito, sito nella Via denominata Ronco Musso s.n.c.

Premessa.

La seguente perizia è eseguita per determinare il più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare destinata a deposito.

Criterio di stima dell'immobile.

Dato lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, (l'immobile risulta in avanzato stato di abbandono da parecchi decenni), la valutazione di mercato dello stesso, sarà eseguita in conformità ad un solo criterio di stima: *"Stima sintetica in base al valore di libero mercato"*.

Stima sintetica in base al valore di libero mercato.

Si tratta di determinare il valore di libero mercato; a tale scopo, la teoria dell'estimo suggerisce di operare nel seguente modo: la stima si esegue prendendo a confronto immobili simili, per sito, finiture, caratteristiche e condizioni, di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato, utilizzando come parametro tecnico la superficie lorda dell'immobile, espressa in metri quadrati. Avvalendomi d'informazioni prese nella zona durante il sopralluogo, informazioni avute da agenzie immobiliari locali e tramite pubblicazioni specifiche, si può stabilire che per rudere destinato a deposito e con caratteristiche simili il valore di mercato è stimato pari a 330,00 €/m²; la superficie commerciale dell'immobile 43,30 m² circa, pertanto il probabile valore venale dell'immobile sarà:

$$V_{\text{valore imm.}} = 43,30 \text{ m}^2 \times 330,00 \text{ €/m}^2 = 14.289,00 \text{ €uro}$$

In cifra tonda 14.290,00€uro

Valore di mercato di un Rudere catastalmente censito come deposito, sito nella Via Ronco Musso s.n.c, piano terra, €uro #14.290,00(quattordicimiladuecentonovanta/00).

- QUARTO LOTTO -

Casa sita nella Via Messina civ. 12 (con ingresso anche dal Ronco II° civ. 1), piano terra.

Premessa.

La seguente perizia è eseguita per determinare il più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione.

Criteri di stima dell'immobile.

La valutazione dell'immobile sarà eseguita in conformità a due criteri di stima: *"Stima per capitalizzazione dei redditi netti"* e *"Stima sintetica in base al valore di libero mercato"*. In conclusione si assumerà come risultato effettivo di stima, il valore corrispondente alla media aritmetica dei due valori determinati.

Stima per capitalizzazione dei redditi netti.

Questo metodo di stima si basa sul presupposto che un immobile, tanto di più vale quanto maggiore è il reddito che esso può fornire effettivamente al proprietario dello stesso.

Per la stima occorre determinare i seguenti fattori:

- Il tasso di capitalizzazione (i);
- Il reddito locativo annuo (R_{rla});
- Tutte le spese a carico del proprietario;

a) Il tasso di capitalizzazione (i) è compreso tra i seguenti valori: $2\% < (i) < 6\%$

Tenuto conto di tutti i parametri che incidono nello spostamento del tasso di capitalizzazione tra il valore minimo ed il valore massimo, riferendolo al caso dell'immobile oggetto di stima, il tasso si è valutato pari a: $(i) = 3,850\%$

b) Il reddito locativo annuo è un reddito lordo (R_{rla}), al quale tuttavia, devono essere detratte le spese che gravano sull'unità immobiliare, e che quindi sono a carico della proprietà; tale reddito, diminuito di tutte le spese gravanti sul bene immobiliare, si definisce reddito netto.

Il valore mensile di locazione per un alloggio con caratteristiche simili oscilla tra un valore min. di 110,00 Euro ed un valore max. di 160,00 Euro, pertanto si assume come giusto il valore medio di circa **€uro 135,00 mensili**.

c) Le diverse spese a carico della proprietà sono sinteticamente le seguenti: manutenzione straordinaria, spese d'ammortamento, spese di sfitti ed inesigibilità, spese d'assicurazione, spese d'amministrazione, pagamento ICI, altre imposte, e sono poste pari al 25% del reddito prodotto.

Applicando il metodo avremo:

$$R_{\text{reddito locativo annuo}} = \text{€ } 135,00 \times 12 \text{ ann.} = 1.620,00 \text{ €uro}$$

$$V_{\text{valore imm.}} = 0,75 \times \text{€ } 1.620,00 \times 1 / 0,03850 = 31.558,44 \text{ €uro}$$

Stima sintetica in base al valore di libero mercato.

Si tratta di determinare il valore di libero mercato; a tale scopo, la teoria dell'estimo suggerisce di operare nel seguente modo: la stima si esegue prendendo a confronto immobili simili, per sito, finiture, caratteristiche e condizioni, di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato, utilizzando come parametro tecnico la superficie lorda dell'immobile, espressa in metri quadrati. Avvalendomi d'informazioni prese nella zona durante il sopralluogo, informazioni avute da agenzie immobiliari locali e tramite pubblicazioni specifiche, si può stabilire che per un alloggio con caratteristiche simili il valore di mercato oscilla tra un valore minimo di 420,00 Euro/m² ed un valore massimo di 560,00 Euro/m² pertanto si assume come giusto il valore medio per m² di **€uro 490,00 Euro/m²**; la superficie commerciale dell'immobile 75,50 m² circa, pertanto il probabile valore venale dell'immobile sarà:

$$V_{\text{valore imm.}} = 75,50 \text{ m}^2 \times 490,00 \text{ €uro/m}^2 = 36.995,00 \text{ €uro}$$

Procedimento n° 320/2009
Reg. Esec. Immobiliari
Del Tribunale di Siracusa

Creditore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

C T U: Dott. Arch. Natale F. Trombatore
- Siracusa -

Pertanto, il valore dell'unità immobiliare scaturisce dalla media aritmetica dei valori ottenuti mediante i due criteri applicati, in altre parole:

$$1/2 (31.558,44 + 36.995,00) = 34.276,72 \text{ €uro}$$

In cifra tonda 34.280,00.

Valore di mercato della casa sita nella Via Messina civ. 12, piano terra, in cifra tonda €uro #34.280,00(trentaquattromiladuecentottanta/00).

Pertanto, tenendo conto che la quota di proprietà del soggetto esecutato è pari ad $\frac{1}{4}$, segue che:

$$\text{Valore quota Manuele Salvatrice} = 34.280,00 \text{ €uro} / 4 = 8.570,00 \text{ €uro}$$

- QUINTO LOTTO -

Casa, sita nel Ronco II° a Via Messina, civ. 3, pia no primo.

Premessa.

La seguente perizia è eseguita per determinare il più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione.

Criteri di stima dell'immobile.

La valutazione dell'immobile sarà eseguita in conformità a due criteri di stima: "Stima per capitalizzazione dei redditi netti" e "Stima sintetica in base al valore di libero mercato". In conclusione si assumerà come risultato effettivo di stima, il valore corrispondente alla media aritmetica dei due valori determinati.

Stima per capitalizzazione dei redditi netti.

Questo metodo di stima si basa sul presupposto che un immobile, tanto di più vale quanto maggiore è il reddito che esso può fornire effettivamente al proprietario dello stesso.

Per la stima occorre determinare i seguenti fattori:

- Il tasso di capitalizzazione (i);
- Il reddito locativo annuo (R_{rla});
- Tutte le spese a carico del proprietario;

a) Il tasso di capitalizzazione (i) è compreso tra i seguenti valori: $2\% < (i) < 6\%$

Tenuto conto di tutti i parametri che incidono nello spostamento del tasso di capitalizzazione tra il valore minimo ed il valore massimo, riferendolo al caso dell'immobile oggetto di stima, il tasso si è valutato pari a: $(i) = 3,40\%$

Procedimento n°320/2009
Reg. Esec. Immobiliari
Del Tribunale di Siracusa

Creditore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

C T U: Dott. Arch. Natale F. Trombatore
- Siracusa -

b) Il reddito locativo annuo è un reddito lordo (R_{rla}), al quale tuttavia, devono essere detratte le spese che gravano sull'unità immobiliare, e che quindi sono a carico della proprietà; tale reddito, diminuito di tutte le spese gravanti sul bene immobiliare, si definisce reddito netto.

Il valore mensile di locazione per un alloggio con caratteristiche simili oscilla tra un valore min. di 130,00 €uro ed un valore max. di 190,00 €uro, pertanto si assume come giusto il valore medio di circa **€uro 160,00 mensili**.

c) Le diverse spese a carico della proprietà sono sinteticamente le seguenti: manutenzione straordinaria, spese d'ammortamento, spese di sfitti ed inesigibilità, spese d'assicurazione, spese d'amministrazione, pagamento ICI, altre imposte, e sono poste pari al 25% del reddito prodotto.

Applicando il metodo avremo:

$$R_{\text{reddito locativo annuo}} = \text{€ } 160,00 \times 12 \text{ ann.} = 1.920,00 \text{ €uro}$$

$$V_{\text{valore imm.}} = 0,75 \times \text{€ } 1.920,00 \times 1 / 0,0340 = 42.352,94 \text{ €uro}$$

Stima sintetica in base al valore di libero mercato.

Si tratta di determinare il valore di libero mercato; a tale scopo, la teoria dell'estimo suggerisce di operare nel seguente modo: la stima si esegue prendendo a confronto immobili simili, per sito, finiture, caratteristiche e condizioni, di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato, utilizzando come parametro tecnico la superficie lorda dell'immobile, espressa in metri quadrati. Avvalendomi d'informazioni prese nella zona durante il sopralluogo, informazioni avute da agenzie immobiliari locali e tramite pubblicazioni specifiche, si può stabilire che per un alloggio con caratteristiche simili il valore di mercato oscilla tra un valore minimo di 510,00 €uro/m² ed un valore massimo di 650,00 €uro/m², pertanto si assume come giusto il valore medio per m² di **€uro 580,00 €uro/m²**; la superficie commerciale dell'immobile 78,00 m² circa, pertanto il probabile valore venale dell'immobile sarà:

$$V_{\text{valore imm.}} = 78,00 \text{ m}^2 \times 580,00 \text{ €uro/m}^2 = 45.240,00 \text{ €uro}$$

Pertanto, il valore dell'unità immobiliare scaturisce dalla media aritmetica dei valori ottenuti mediante i due criteri applicati, in altre parole:

$$1/2 (42.352,94 + 45.240,00) = 43.796,47 \text{ €uro}$$

In cifra tonda 43.800,00.

Procedimento n° 320/2009
Reg. Esec. Immobiliari
Del Tribunale di Siracusa

Creditore [REDACTED]
Contro [REDACTED]

C T U: Dott. Arch. Natale F. Trombatore
- Siracusa -

Valore di mercato della casa sita nel Ronco II° a Via Messina civ. 3, piano primo, in cifra tonda, Euro #43.800,00(quarantatremilaottocento/00).

Pertanto, tenendo conto che la quota di proprietà del soggetto esecutato è pari ad $\frac{1}{4}$, segue che:

$$\text{Valore quota Manuele Salvatrice} = 43.800,00 \text{ Euro} / 4 = 10.950,00 \text{ Euro}$$

SESTO LOTTO.

Terreno agricolo sito nella contrada denominata "Regamele", foglio n. 56 part. 126(Comune di Francofonte)

Premessa

La seguente perizia è eseguita per determinare il più probabile valore di mercato di un fondo agricolo.

Criteri di stima dell'immobile.

La valutazione dell'immobile sarà eseguita mediante il seguente criterio di stima: "stima sintetica in base al valore di libero mercato".

Stima sintetica in base al valore di libero mercato.

Si tratta di determinare il valore di libero mercato del fondo; a tale scopo, la teoria dell'estimo suggerisce di operare nel seguente modo: la stima si esegue prendendo a confronto fondi simili, per sito, caratteristiche e condizioni, di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato, utilizzando come parametro tecnico la superficie del fondo agricolo in oggetto, espressa in metri quadrati.

Avvalendomi d'informazioni prese nella zona durante il sopralluogo, d'informazioni avute da pubblicazioni specializzate, e da dati in possesso dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, posto che il fondo in oggetto ricade nella 2ª Regione Agraria della Provincia di Siracusa, si può stabilire quanto segue:

- Per un fondo classificato catastalmente come "uliveto" il giusto valore per metro quadrato sia pari 0,85 Euro/m².

Pertanto il più probabile valore venale del fondo in oggetto sarà pari a:

$$V_{\text{valore fondo agr.}} = 0,85 \text{ Euro/m}^2 \times 7.360 \text{ m}^2 = 6.256,00 \text{ Euro}$$

In cifra tonda 6.260,00 Euro.

$$\text{Valore quota Manuele S.} = 6.260,00 \text{ Euro} / 6 = 1.043,00 \text{ Euro}$$

Procedimento n°320/2009
Reg. Esec. Immobiliari
Del Tribunale di Siracusa

Creditore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

C T U: Dott. Arch. Natale F. Trombatore
- Siracusa -

Valore di mercato del terreno agricolo sito nella contrada denominata "Regamele", foglio n. 56 part. 126(Comune di Francofonte), Euro #6.260,00(seimiladuecentosessanta/00).

- Riepilogo del Valore di mercato degli Immobili

Oggetto di Pignoramento -

In definitiva quindi, dai valori ottenuti con i metodi utilizzati, salvo elementi a me sottaciuti, si ricavano i seguenti valori venali degli immobili:

PRIMO LOTTO(immobile ricadente nel Comune di Palazzolo Acreide):

- 1) Immobile a destinazione speciale(opificio) sito nella Via G. Italia civ. 46-48-50, piani seminterrato, terra, primo, secondo, terzo, quarto; foglio n, 72 part. 7118 sub 1-sub 7.
- 2)) Locale Magazzino, sito nella Via Ronco Musso civ. 64, foglio n. 72 part. 7118 sub 8. Euro 1.021.930,00(unmilionezeroventunomilanovecentotrenta/00) Prezzo base.

SECONDO LOTTO (immobile ricadente nel Comune di Palazzolo Acreide):

Appartamento su tre livelli, sito nella Via G. Italia civ. 44, foglio n. 72 part. 7118 sub 6; Euro 62.370,00(sessantaduemilatrecentosettanta/00) Prezzo base.

TERZO LOTTO(immobile ricadente nel Comune di Palazzolo Acreide):

Rudere di locale deposito, sito nella Via denominata Ronco Musso s.n.c, foglio n. 72 part. 7119 sub 5; Euro 14.290,00(quattordicimiladuecentonovanta/00)Prezzo base.

QUARTO LOTTO(immobile ricadente nel Comune di Carlentini fraz. Pedagoggi):

Casa di tipo popolare, sita nella Via Messina civ. 12, foglio n. 73 part. 25 sub 1; Euro 34.280,00(trentaquattromiladuecentottanta/00) prezzo base. Valore della quota pignorata Euro 8.570,00.

QUINTO LOTTO(immobile ricadente nel Comune di Carlentini fraz. Pedagoggi):

Casa di tipo popolare, sita nella Via Messina civ. 12, con accesso dal Ronco II°, foglio n. 73 part. 25 sub 4; Euro 43.800,00(quarantatremilaottocento/00) prezzo base. Valore della quota pignorata Euro 10.950,00.

Procedimento n°320/2009
Reg. Esec. Immobiliari
Del Tribunale di Siracusa

Creditore [REDACTED]
Contro [REDACTED]

C T U: Dott. Arch. Natale F. Trombatore
- Siracusa -

SESTO LOTTO(immobile ricadente nel Comune di Francofonte):

Terreno agricolo sito nella contrada denominata "Regamele", foglio n.56 part. 126.
Euro 6.260,00(seimiladuecentosessanta/00) prezzo base. Valore della quota pignorata
Euro 1.043,00.

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto.

Depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa

Siracusa, lì 1 aprile 2011

IL C.T.U.
Dott. Arch. Natale Francesco Trombatore

ALLEGATI:

- 1) Comunicazioni alle parti;
- 2) Verbali di sopralluogo;
- 3) Visure catastali;
- 4) Schede d'iscrizione al N.C.E.U. - Estratti di Mappa ;
- 5) Copia della concessione edilizia;
- 6) Certificato di destinazione urbanistica;
- 7) Visure presso conservatoria dei registri immobiliari di Siracusa;
- 8) Documentazione fotografica;
- 9) Spese sostenute dal C.T.U;
- 10) Schema di parcella C.T.U;
- 11) Copia della relazione di consulenza tecnica su supporto digitale(cd-rom).