AST GIUDIZ	ASTE TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA IZIARIE		
	SECONDA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI		
	未去先去去		
	PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 223/2024 PROMOSSA DA: Prisma SPV s.r.l.	ASTE GIUDIZIARIE®	
9	CONTRO:		

ASI	AS LES RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIOE®		
GIUDIA			
9	Premessa		
n i.	Con decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati del 25/10/2024,		93002a
	relativa alla Proc. Es. Imm. n. 223/2024, promossa da Prisma SPV s.r.l., con sede in Roma, Via M. Caruccio n. 131, Cod. Fisc, P.I. e numero di iscrizione nel Registro delle	ASTE GIUDIZIARIE®	096b4b33dafd
	Imprese di Treviso – Belluno n. 05028250263, rappresentata e difesa dall'avv.		b4b36c2
AST GIUDIZ	Giovanni Tumino (C.F. TMNGNN72E20H163G), elettivamente domiciliata in Ragusa, Via Ing. Migliorisi, 16, presso lo Studio Legale Avv. Emanuela Tumino - Avv.Giovanni		(G1 Seria#; 6bb2 857b4b36c2p96b4b33dafd 93c02a
	Tumino (PEC giovanni.tumino@avvragusa.legalmail.it),		TIFICATESCA
	rappresentato e difeso dall'Avv. Salvatore Trombatore (C.F.	ASTE GIUDIZIARIE	QUALIFIED CERTIFICATE
-	TRMSVT58B10H574Z) e Avv. Elena Trombatore (C.F. TRMLNE95P51H163F), elettivamente domiciliato presso lo studio comune in Rosolini (SR) Via G.Galilei n.67,		
	(PEC: salvatore.trombatore@avvocatisiracusa.legalmail.it,		: ARUBA
AST	elena.trombatore@avvocatisiracusa.legalmail.it), e		SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU
	l'ill.mo G.E. dott.ssa Concita Cultrera ha conferito alla		Firmato Da: RCBERTA SU
	sottoscritta dott. ing. Roberta Suppo, libera professionista, con studio tecnico in	ASTE	nato Da:
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	GIUDIZIARIE° 21/07/2009	a R

N M

AST	F ASTF		
GIUDIZ	Augusta, Via Megara n.233, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di		
	Siracusa con numero 2049 Sez. A, l'incarico di C.T.U. relativo alla procedura in		
6	Epigrafe. La sottoscritta ha accettato l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito il		
<u> </u>	\CTE \	Δ СΤΕ	
	GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE®	
	l beni oggetto di pignoramento sono siti in Rosolini (SR), censiti in Catasto Fabbricati,		
<u>ş.</u>	al foglio 37 particella 1790 (Ex foglio 46 particella 1720):		
· лет	- sub. 2, categoria F/3 (Unità in corso di costruzione), Via Cavour SNC, piano S1;		
— GIUDIZ	│		
	piano T;		
			-
er.	- sub.5, categoria F/3 (Unità in corso di costruzione), Via Capitano Salemi n. 138, piano 2;	A CTE	3 0000 0000
	In adempimento all'incarico ricevuto, esaminati gli atti di causa ed i fascicoli di parte e	ASTE SUPPLICATION OF THE PROPERTY OF THE PROPE	7
9	la documentazione in essi contenuta, nonché verificata la completezza documentale ai	200121/4/12	70
· 100	sensi dell'art. 567 co.ll C.P.C., la scrivente ha effettuato in via preliminare gli accertamenti	,	2
A OT	presso: l'Agenzia del Territorio di Siracusa, la Conservatoria dei Registri Immobiliari della	8 6444	7
ASI	Provincia di Siracusa, l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa e l'Ufficio Urbanistica del	ð	8
GIODIZ	Comune di Rosolini (SR).	ا ع د	3
16.		7 A T A T	3
<u>(2</u>	In data 29/11/2024 sono state inviate le comunicazione, alle parti, per dare inizio alle		3
	operazioni peritali in data 17/12/2024, mediante:	ASTE GIUDIZIARIE S	
1.	- PEC all' indirizzogiovanni.tumino@avvragusa.legalmail.it, al creditore procedente	GIODIZIARIE)
<i>72</i>	Prisma SPV s.r.l.,	DDO FMesson Da. & DIR WORD	<u>.</u>
	- PEC agli indirizzi salvatore.trombatore@avvocatisiracusa.legalmail.it e		<u> </u>
ASI	elena.trombatore@avvocatisiracusa.legalmail.it,	98	200
GIUDIZ	- Raccomandata A/R n. 150756786853-2	Ga	2
	A seguito della sopracitate comunicazioni in data 16/12/2024, visto il mancato	ASTE SE	3
	pagamento dell'acconto disposto dal III.mo Giudice, sono state rinviate le	ASTE	2
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009	À
	The same of the sa	A A	Ā

AST	ASTE 3	
GIUDIA	operazioni peritali ed è stato diffidato il creditore procedente al pagamento	
-	dell'acconto entro e non oltre 30 giorni dalla suddetta comunicazione.	
	Visto il mancato pagamento dell'acconto, entro i termini fissati, la scrivente ha	
	provveduto, con opportuno deposito telematico, a comunicarlo, in data 22/01/2025, al	ASTE GIUDIZIARIE®
:	Giudice dott.ssa Concita Cultrera, cha a sua volta ha sospeso, in data 27/01/2025, le	
,	operazioni di stima sino al versamento dell'acconto.	
AST	Infine a seguito del pagamento dell'acconto in data 27/01/2024, da parte del	2
GIUDIZ	creditore procedente, la sottoscritta CTU ha provveduto a comunicarlo al Giudice, che	
7	in data 05/02/2025 ha riavviato le operazioni di stima.	
	In data 07/02/2025 sono state inviate le nuove comunicazione, alle parti, per dare	.02a
	inizio alle operazioni peritali, previste in data 14/02/2025, mediante:	ASTF Agriculture of the part o
	GIUDIZIARIE° - PEC all' indirizzogiovanni.tumino@avvragusa.legalmail.it, al creditore procedente	ASTE GIUDIZIARIE GPP5820493049403304940330494033049403004530453045403045403045403045403045403045404530454045304540454
7		536c2bf
	Prisma SPV s.r.l.,	2 85 Jb 41
л ст	- PEC agli indirizzi salvatore.trombatore@avvocatisiracusa.legalmail.it e	
HOII GIUDIA	elena.trombatore@avvocatisiracusa.legalmail.it,	Gl Seria#;
	- Raccomandata A/R n. 20103031504-1	SCA
	In data 14/02/2025 alle ore 14:30 la sottoscritta CTU ha dato inizio alle operazioni	ASTE GIUDIZIARE® ONALINE OPENITIONE
		D CERT
-	peritali sui luoghi siti in Rosolini (SR), in Via Capitano Salemi angolo Via Cavour. In	ASIE E
	data 14/02/2014 è stato possibile accedere ai luoghi. Le operazioni sui luoghi si sono	11/2/
2	concluse in data 14/02/2014 alle ore 15:20. Durante lo svolgimento delle operazioni	Da: ARUBAPEC EU
	peritali è stato possibile accertare l'esatta ubicazione dei beni pignorati e procedere ai	ba: ARL
AST GIUDIZ	rilievi metrici e fotografici delle unità immobiliari. Si allega alla presente il verbale di	Emesso
	sopralluogo redatto in occasione dell'accesso.	Oddo
	La scrivente CTU quindi ha redatto la presente relazione peritale che per maggior	RGBERTA
	chiarezza espositiva, ha suddiviso n <mark>ei seguenti paragrafi:</mark>	ASTE PARTIES DE SE
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	GIUDIZIARIE®
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

AST	ASTE ASTE DE L'ALL Individuazione dei beni oggetto di pignoramento e formazione dei Lotti di	
	vendita;	
·		
ez.	Accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento	\ CTF &
- 	con le risultanze catastali;	GIUDIZIARIF°
es.	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.	
9	3.1. Verifica esistenza di vincoli ed oneri gravanti sui beni che resteranno a	
· лет	carico dell'acquirente;	5
	ADI 3.2. Verifica esistenza di vincoli ed oneri che saranno regolarizzati al	
ev.	momento della vendita, a cura e spese della procedura;	
	3.3. Altre informazioni per l'acquirente;	2a
ē.	Relazione di stima LOTTO A	
<u> </u>	GIUDI7IARIF°	GIUDIZIARIE® \$8
2	4.1. Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO A;	ASTE GIUDIZIARIE GIUDIZIARIE GED5 8576 463 662 2986 69493 34940 330 602 89
100	4.2. Descrizione complessiva e sintetica del LOTTO A e del contesto;	02857b4
AST	4.3. Stato di possesso del LOTTO A;	
GIUDIZ	4.4. Verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico del LOTTO A;	9 9
a l.	4.5. Descrizione analitica del LOTTO A;	ATE S C
<u> </u>	4.6. Valutazione del LOTTO A;	ASTE GIUDIZIANIE
<u> </u>	5. Relazione di stima LOTTO B	ASTE
	5.1. Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO B;	
<u> </u>	5.2. Descrizione complessiva e sintetica del LOTTO B e del contesto;	SUPPO BMESSO Da. ARUBAPEC EU
× <u> </u>	5.3. Stato di possesso del LOTTO B;	a: ARUI
AST	5.4. Verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico del LOTTO B;	messo [
GIUDIZ	5.5. Descrizione analitica del LOTTO B;	SUPPO
	5.6. Valutazione del LOTTO B;	RGBERTA
	6. Conclusioni. A CTE	Da: RG
		ASTE STERMING STATES ST
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

ASTE	
vendita.	
Le unità oggetto di pignoramento sono:	
a) unità in corso di costruzione, progettualmente adibito a garage (Vedi GIUDIZIARIE Concessione 58/2003 allegata alla presente), sito al piano seminterrato di un	GIUDIZIARIE®
edificio a più piani sito in Rosolini (SR), in Via Cavour angolo Via Capitano	
Salemi, con doppio accesso, uno in Via Cavour snc e l'altro in Via Capitano	
GIUDIZIARI Salemi n. 138; GIUDIZIARIE°	
b) un appartamento sito al piano terra/rialzato, di un edificio a più piani in Rosolini	
(SR), in Via Capitano Salemi angolo Via Cavour, con accesso in Via Capitano	H 3300023
Salemi n. 138; AS LES CONTROL SALEMINIO SALEMINI SALEMINI SALEMINI SALEMINI SALEMINI SALEMINI SALEMINI SAL	ASTE GIUDIZIARIE GPD5 8870 4036C 50960 403 3darid 33c002a
piani in Rosolini (SR), in Via Capitano Salemi angolo Via Cavour, con accesso	7b4b36c2:
in Via Capitano Salemi n. 138.	666285
AS LE Al fine di agevolare l'alienazione delle suddette unità immobiliari sono state	
effettuate le opportune verifiche inerenti le aree a parcheggio, e nello specifico sulla	ATESCA
interdipendenza tra l'immobile posto piano seminterrato (Destinato a garage nella	CERTIFICATE
concessione edilizia 58/2003), oggetto della procedura esecutiva corrispondente all'unità immobiliare descritta al superiore punto a) e l'immobile residenziale	GIUDIZIARIE°
posto al piano terra/rialzato, anch'esso oggetto di pignoramento corrispondente	BAPEC E
all'unità immobiliare descritta al superiore punto b), ai sensi delle Normative ASI Nazionali, Regionali, del Regolamento edilizio comunale e delle Norme di attuazione	Emesso Da: ARUBAPEC EU
del PRG vigente del Comune di Rosolini (SR).	odans
Nella regolamentazione giuridica delle aree destinate a parcheggio trova	RTA
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	ASTE

AST	F. ASTF.	
GIUDIZ	ambientale prodotto dalla sosta degli autoveicoli nei centri urbani. Si riportano di	
	seguito l'elenco delle leggi e norme in materia di aree destinate a parcheggio prese in	
,	esame.	
	Visto il Regolamento Edilizio del Comune di Rosolini aggiornato secondo il	ASTE
	GIUDIZIARIE° Decreto Assessoriale n°435/DRU del 21 settembre 1998, articolo 12 - Superficie non	GIUDIZIARIE°
,	Residenziale (mg): "Per "Superficie non residenziale" si intende quella destinata a	
A CT	servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurata al netto delle	
GIUDIZ	murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. DIZIARIE°	
	Tali superfici riguardano:	
	a) cantinole, soffitte, locale motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni,	02a
	centrali termiche ed altri locali simili;	
	GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE GPD5 882/D 44936C5D8694933datd 830c65
,	b) autorimesse singole o collettive;	36c2p91
	c) androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;	357b4b:
	d) logge e balconi	: 6662 (
ASI GIUDIZ	Vista la Legge 6 agosto1967, n. 765 (c.d. legge ponte), all'art. 18, ha introdotto	Gi Seria#:
	nella legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150,l'art. 41 sexies, prescrivendo che	CERTIFICATESCA
	"Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, debbano	RTIFIC
	essere ricavati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore ad un metro	ΔSTE
	quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione" (poi divenuti dieci a norma della L	ASTE GIUDIZIARIE®
	24 marzo 1989, n. 122, art. 2).	SAPECEU
	Viste la Legge Regionale n. 21 /1973 art. 31 e la Legge Regionale 19/1972, n. 19	a: ARUE
AST	art. 40 è così sostituito: "L'obbligo di dotare gli edifici accessibili dalle vie carrabili di	SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC
GIODIZ	parcheggi, ai sensi dell'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, è stabilito all'atto	OMAN
	del rilascio della licenza di costruzione con una dichiarazione di vincolo	RGBERTA
	permanente delle aree o locali destinati allo scopo".	V CTL
		ASTE SEE
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

AST	F\$ ASTF\$	
GIUDIZ	A Vista la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 Legge urbanistica41-sexies (art. 18):	
	Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni	
	stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore	
K.	ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione. (comma così modificato	ASIL
	GIUDIZIARIE* dall'articolo 2 della legge n. 122 del 1989)	GIUDIZIARE
	CC KENDUC XE 'no dia dialocci dialocci di decidi dei	
<u>~</u>	2. Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da	
ТРА	vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità	
	immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse. (comma aggiunto dall'articolo	
	12, comma 9, della legge n. 246 del 2005)	
		45
t.	Vista la Legge n. 246/2005 - Semplificazione e riassetto normativo per l'anno	93c 0 2a
	2005, all'art. 12. Disposizioni in materia di atti notarili, comma 9: "All'articolo 41-sexies	ASTE
	GIUDIZIARIE° della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, è aggiunto, in fine, il	GIUDIZIARIE° §
		ASTE Seria#: 6bb2 857b4b36c2p96b4b33dafd 93c0b2a
	seguente comma: «Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non	2 857b
ΛCT	sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
	altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse»", che rappresenta	G Serti
010012	l'ultimo intervento normativo in materia di parcheggi, e l'eventuale possibilità di	
.	O ZNORO X	ASTE STANDING SINGLES CA
	alienare gli spazi per parcheggi autonomamente rispetto le unità immobiliari	CE RATIO
	Tenendo conto che sulla efficac <mark>ia, retroattiva o meno, di tale norma la dottrina ha</mark>	ASTE
	ritenuto che le norme modificative del modo di acquisto dei diritti reali non possono	GIUDIZIARIE° §
	assolutamente incidere sulle situazioni giuridiche maturate prima della loro entrata in	SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU
	THE SET OF	4RUB.4
ΛCT	vigore e che anche la giurisprudenza era sulla stessa posizione; le Sezioni Unite	7: EQ O
	CIVILE (SUPREMA CORTE DI CASSAZIONE - SEZIONI UNITE CIVILI - SENTENZA	Emess
010012	15-06-2005, n. 12793) difatti, hanno espresso la stessa opinione, sia pure in una	SUPPO
		ERTA
	pronuncia riferita all'insistenza del vincolo pertinenziale relativo alle aree a parcheggio	Firmato Da: RG BERTA
	realizzate in eccedenza rispetto agli standard urbanistici minimi richiesti dalla	ASTE
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	GIODIZIAKIL
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

AST GIUDI	ASTE GIUDIZIARIE°	
	Quindi, si può affermare che l'articolo 12 della L. 246/2005 ha solo valore per	
	il futuro e, come recente giurisprudenza ha affermato, qualora, si vorrà	
	procedere alla modifica della pertinenzialità delle aree destinate a parcheggio	ASTE
	GIUDIZIARIE° sarà necessario anche procedere ad una variante della concessione originaria.	GIUDIZIARIE
	Per le ragioni summenzionate si afferma che l'unità immobiliare, destinata in fase	
ΔςΤ	progettuale e di realizzazione a parcheggi, corrispondente all'unità immobiliare	
GIUDI	descritta al superiore punto a), non può essere oggetto di separata vendita e/o	
	valutazione rispetto alle numero due unità residenziali presenti nello stabile, e nello	
	specifico all'unità immobiliare descritta al superiore punto b), tenendo conto che	30002a
	l'eventuale indipendenza per valutazione e collocazione nel mercato è sopraggiunta	ASTE GIUDIZIARIE GENTA 1830 C 1930 C
	GUDIZIARIE° normativamente nell'anno 2005 con la Riforma Bassanini, ampiamente esplicitata in	GIUDIZIARE 44990
	precedenza.	887b4b38
ΛςΤ	Per quanto riguarda la terza unità immobiliare, oggetto di pignoramento, descritta	a#; 6bb2
GIUDI	al superiore punto c), che ad oggi risulta catastalmente in fase di costruzione e nella	
	previsione progettuale della Concessione edilizia n. 58/2003 è destinata a terrazza	ATE S C
	calpestabile, si configura una diversa casistica, rispetto alla precedente, ovvero l'area	X RTIFIC
	destinata a parcheggio, e rispetto alle pertinenze e/o parti comuni di un edificio condominiale.	STEAM SUPPO EMESSO DB: ARUBAPEC EU QUALIFED CERTIFICATE S CA G
	Considerando che diverse sentenze della Corte di Cassazione definiscono,	B P P C E
Δ ς Τ	qualora non intervenga una volontà derogatoria degli interessati sul regime di	so Da: ARU
GIUDIZ	appartenenza, che i beni e i servizi elencati dall'articolo 1117 del Codice Civile, in virtù	OC Emes
	della relazione di accessorietà o di collegamento strumentale con le singole unità	TA SUPF
	immobiliari, sono attribuiti ex lege in proprietà comune per effetto dell'acquisto	ROBER
	della proprietà dei piani o porzioni di piano	ASTE
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	GIODIZIAKIL

A 0.T	TO A COTTO	
ASI	ASTE	
GIUDIZ	A Difatti la prova delle proprietà del terrazzo è rappresentata solo da un titolo idoneo	
	a dimostrare il superamento della presunzione di condominialità del terrazzo e/o	
	lastrico solare di cui all'art. 1117 C.C, ossia il primo atto di trasferimento di	
	A CTT	A CTE &
	un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto.	ASIE®
	A titolo esemplificativo e non esaustivo si riportano di seguito gli estratti delle	GIODIZIARIE
	sentenze utili alla definizione di quanto sopra espresso.	
AST	F\$ ASTF\$	
GIUDI	CASSAZIONE CIVILE SEZ. II SENTENZA N. 19829 DEL 4 OTTOBRE 2004	
	Il condominio di edifici sorge "ipso iure et facto", senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà	
	o altre esternazioni, nel momento in cui l'originario costruttore di un edificio diviso per piani o	02a
	A CTES	A CTL
	porzioni di piano aliena a terzi la prima unità immobiliare suscettibile di utilizzazione	AS I E S S S S S S S S S S S S S S S S S
	GIUDIZIARIE° auto no ma e separata , così perdendo, in quello stesso momento, la qualità di proprietario esclusivo	GIUDIZIARIE" #
	adorroma o segunda, com perdemas, im gaeno stesso momento, la gaanta ai preprietario essuanto	366.25
	delle pertinenze e delle cose e dei servizi comuni dell'edificio, tra i quali rientra, in mancanza di titolo	ASTE GIUDIZIARIE° GPP2 88 719 410 33:0052
	diverso, il cortile; ne consegue che, una volta costituito il condominio, l'originario costruttore non può	
AST	ASTE	Seria#:
GIUDIZ	disporre come proprietario unico di detti beni, divenuti comuni, né concedere o creare su di essi diritti	5
	reali limitati come le servitù, neppure per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 cod.	క ్ర
	roun ministro control control and particular and an analysis a	CERTIFICATE
	civ., stante la carenza, all'atto della divisione del fondo (preteso) dominante da quello (preteso)	R H
	servente, della appartenenza di essi allo st <mark>esso soggett</mark> o.	
	CILIDIZIADIE°	GIUDIZIARIE° PR
	CASSAZIONE CIVILE SEZ. II SENTENZA N. 3257 DEL 19 FEBBRAIO 2004	
	Il condominio di edifici si costituisce ipso iure nel momento in cui si realizza il frazionamento	Emesso Da: ARUBAPEC EU
		RUB.
A 0T	dell'edificio da parte dell'unico originario proprietario pro indiviso, con la vendita in proprietà	Da: 4
ASI	esclusiva, ad uno o più soggetti diversi, di piani o porzioni di piano; da quel momento in poi	Ossa
GIUDIZ	LIARIE GIUDIZIARIE	<u></u>
	sussiste la legittimazione attiva del condominio, e per esso del suo amministratore, in tutte le	A SUPPO
	controversie che abbiano ad oggetto la rivendica di parti comuni. Con l'avvenuta costituzione del	RGBERTA
	condominio si trasferiscono ai singoli <mark>acquirenti dei piani o porzioni di piano anche le</mark>	ASTE SE
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	GIUDIZIARIE®
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

T S A CTT S		
ASIL		
corrispondenti quote delle parti comuni, di cui non è più consentita la disponibilità separata a causa		
dei concorrenti diritti deali altri condomini, a meno che non emerga dal titolo, in modo chiaro ed		
inequivocabile, la volontà delle parti di riservare al costruttore originario o ad uno o più dei condomini	<i>y</i>	
la proprietà acclusiva di beni cha per loro struttura ad ubicazione dovrabbaro considerarsi comuni	ASTE	
GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE®	
La presunzione di condominialità di beni e servizi comuni non può essere superata per via induttiva o		
per fatti conciudenti.		
CASSAZIONE CIVILE SEZ. II SENTENZA N. 23115 DEL 12 NOVEMBRE 2015		
ASIE		
Il condominio sorge con il frazionamento della proprietà di un unico immobile in più		
unità immobiliari, attribuite in proprietà esclusiva a due o più soggetti. La nascita del		
condominio non richiede un atto formale costitutivo, ma si verifica ipso iure con la costruzione		c02a
su quala comuna a con (fragionemente de nodo dell'unico proprietorio e compreprietorio pro	ΔΟΤΕ	afd 93
	CILIDIZIADIE®	4b33d
indiviso. Tuttavia, la mera predisposizione di un progetto di divisione non è sufficiente a	GIODIZIARIL	98c
		6bb2857b4b36c2p96b4b33dafd93c02a
determinare il frazionamento e la conseguente nascita del condominio, essendo necessario un		857b4
atto di effettiva divisione della proprietà. Pertanto, la proprietà esclusiva di singole porzioni		6bb2
ASTE	0.00	eria#:
di un edificio condominiale non può essere riconosciuta sulla base di un mero progetto		<i>ড</i>
divisionale in assenza di un atto di divisione che abbia effettivamente attribuito la		ర్య
drisionals, in assiza or an area or strisions one about one armonic acanonics in		QUALIFIED CERTIFICATES
proprietà esclusiva di tali porzioni a singoli condomini. Inoltre, l'usucapione di parti		ATTE.
	A CTE S	30 03
comuni dei condominio non e possibile, in quanto i beni comuni non possono essere	ADIE	ALIFIE
acquistati per usucapione dai singoli condomini, essendo inalienabili e imprescrittibili.	GIUDIZIARIE	
		SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU
Infine, la legittimazione passiva dell'amministratore dei condominio sussiste nelle controversie		UBAR
relative all'esecuzione di delibere assembleari inerenti i beni comuni, in quanto egli rappresenta	9	a: AR
ASTE	3	OSS
validamente tutti i condomini aventi un interesse contrario a quello dell'attore.		- Hue
CASSAZIONE CIVILE SEZ. II SENTENZA N. 1421 DEL 26 GENNAIO 2016		NPP
	14.00	
Il condominio si costituisce ipso iure al momento del frazionamento dell'edificio da parte		RGBERTA
dell'originario proprietario pro indivisso con la vandita in proprietà cochiales a una a niù	A OTE	
делонутано рюрнетано рго тимът, сот в ченика вт рюрнета esclusiva a uno o più	ASIL	Firmato Da:
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	GIUDIZIARIE®	Œ
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009	2
	dei concorrenti diriti degli attri condomini, a meno che non emerga dal titolo, in modo chiaro ed inequivocabile, la volontà delle parti di riservare ai costruttore crighario o ad uno o più dei condomini. Il proprietà esclusiva di beni che per oro struttura ed ubicazione divirebbero considerarsi comuni. La presunzione di condominialità di beni e servizi comuni non può essere sucerata per via induttiva o per fatti concludenti. CASSAZIONE CIVILE SEZ. Il SENTENZA N. 23115 DEL 12 NOVEMBRE 2015 Il condominio sorge con il frazionamento della proprietà di un unico immobile in più unità immobiliari, attribuite in proprietà esclusiva a due o più soggetti. La nascita del condominio non richiede un atto formale costitutivo, ma si verifica ipso iure con la costruzione su suolo comune o con il frazionamento da parte dell'unico proprietario o comproprietario pro indivisio. Tuttavia, la mera predisposizione di un progetto di divisione non è sufficiente a determinare il frazionamento e la conseguente nascita dei condominio, essendo necessario un atto di effettiva divisione della proprietà. Pertanto, la proprietà esclusiva di singole porzioni di un edificio condominiale non può essere riconosciuta sulla base di un mero progetto divisionale, in assenza di un atto di divisione che abbia effettivamente attribuito la proprietà esclusiva di tali porzioni a singoli condomini. Inoltre, l'usucapione di parti comuni dei condominio non è possibile, in quanto i beni comuni non possono essere acquistati per usucapione dai singoli condomini, essendo inalienabili e imprescrittibili. Infine, la legittimazione passiva dell'amministratore dei condominio sussiste nelle controversie relative all'essecuzione di delibere assembleari inerenti i beni comuni, in quanto egli rappresenta validamente tutti i condomini aventi un inferesse confrario a quello dell'attore. CASSAZIONE CIVILE SEZ. Il SENTENZA N. 1421 DEL 26 GENNAIO 2016 Il condominio si costituisce ioso iure ai momento dei trazionamento dell'edificio da parte dell'originario proprietario p	dei concorrenti diriti deali atri condomini, a meno che non emerga dali tido, in modo chiaro ed inequivocabile, la volontà delle parti di reervare ai costrutture crightano o ad uno o più dei condomini la proprietà asciusiva di beni che per pro struttura ed ubicazione dovrebbero considerarsi comuni. La presunzione di condominialità di beni e servizi comuni non può essere superata per via induttiva o per fatti condominialità di beni e servizi comuni non può essere superata per via induttiva o per fatti condominio sorge con il frazionamento della proprietà di un umica immobile in più unità immobiliari, attribuite in proprietà esclusiva a due e più seggetti. La nasolita del condominio non richiede un atto formale costituivo, ma si veritica ipso lure con la costruzione su suolo comune o con il frazionamento de parte dell'unico proprietano o comproprietano pro determinare il frazionamento e la conseguente nasolita del condominio, essendo necessario un atto di divisione della proprietà esclusiva di singole porzioni di un edificio condominiale non può essere riconosciuta sulla base di un mero progetto di vivisionale, in asserza di un atto di divisione che abbia effettivamente attribuito le proprietà esclusiva di tati porzioni a singoli condomini. Inottro, l'usucapione di parti comuni del condominio non è possibile, in quanto i boni comuni non possone essere acquistati per usucapione dai singoli condomini, essendo inatienabili e imprescrittibili. CASSAZIONE civile SEZ, il SENTENZA N. 1421 DEL 26 GENNAIO 2016 Il condominio si costituisce ipso iure ai momento dei frazionamento dell'edificio de parte dell'ocodominio si costituisce ipso ure ai momento dei frazionamento dell'edificio de parte dell'ocodominio si costituisce ipso ure ai momento dei frazionamento dell'edificio de parte dell'ocodominio si costituisce ipso ure ai momento dei frazionamento dell'edificio de parte dell'ocodominio si costituisce ipso ure ai momento dei frazionamento dell'edificio de parte

ΛСТ	TS ACTES	
ASI	TADIES ASIES	
GIODIZ	soggetti diversi di piani o porzioni di piano. Da tale momento, le parti comuni, tra cui il cortile,	
	diventano beni condominiali, di cui non è più consentita la disponibilità separata a causa dei	
	concorrenti diritti degli altri condomini, a meno che non emerga dal titolo, in modo chiaro ed	
	ACTE	∧ CTE ♣
	inequivocabile, la volontà delle parti di riservare al costruttore originario o ad uno o più	GIUDIZIARIE°
	dei condomini la proprietà esclusiva di beni che, per loro struttura ed ubicazione,	
	dovrebbero considerarsi comuni. L'assemblea condominiale può validamente deliberare con	
-	dovrebbero considerarsi comuni. L'assemblea condominale può validamente deliberare con	
<u>∧ ст</u>	la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c., comma 2, la specifica destinazione dei posti auto	
	disponibili, per assicurare ai condomini il migliore godimento e la migliore utilizzazione dei detti	
GIUDIZ	and portion, per desiration are ar serial in in mignore goaline into examing note at interest act details	
	posti auto, senza che ne derivi una violazione del principio del godimento paritario, in quanto il	
	pari uso della cosa comune non postula necessariamente il contemporaneo uso della cosa da	Σa
	A CTES	4 CTL 9 V
	parte di tutti i compartecipi della comuni <mark>one, che resta affidato alla concreta regolamentazione</mark>	ASIE PER SE
,	GIUDIZIARIE° per ragioni di coesistenza. Ai fini dell'usucapione decennale di cui all'art. 1159 c.c., è necessaria	GIUDIZIARIE 7980
		ASTE GIUDIZIARIE° GPP3 892 692 992 692 892 493 692 692 692 692 692 693 693 693 693 693 693 693 693 693 693
	l'identità tra l'immobile posseduto e quello acquistato in buona fede "a non domino",	857b4
	corrispondenza che va accertata in base ad una distinta valutazione del titolo di acquisto e del	
AST	ASTE	Seria#:
GIUDIZ	possesso, rimanendo preclusa la possibilità di integrare le risultanze dell'uno con quelle	5
	dell'altro.	ESCA
		FICAT
		E
	Tenendo conto di quanto espr <mark>es</mark> so in precedenza, nel caso in esame, ovvero	ASTE
	GUDIZIARIE"	ASTE GIUDIZIANI SON SINALINE SI
	dell'unità immobiliare descritta al superiore punto c), non essendoci nessun primo	
	atto di trasferimento delle unità immobiliari che compongono il complesso	ВАРЕ
	condominiali, di cui fa parte, difatti ad oggi risulta come	SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU
AST	ASIL	so Di
GIUDIZ	della Concessione Edilizia	Eme
	58/2003 e debitrice, pertanto l'unità immobiliare può essere alienata	SUPPC
	separatamente rispetto alle due unità immobiliari presenti nello stabile.	RGBERTA
	Separation to respect to the unital minorial present field stabile.	. RGB
	A seguito delle considerazioni esposte in precedenza al fine di agevolare	ASTE BE STANDING B
	Dubblica idea official Red use each with a paragraph & vietate and	GIUDIZIARIE®
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

л ст	T S A CTT S	
ASI GIUDIZ	l'alienazione delle unità immobiliari, si ritiene opportuno formare due lotto di vendita, di	
	seguito riportati:	
	- Lotto A corrispondente all'unità immobiliare descritta al superiore punto b) e	
	alla quota parte del parcheggio/garage descritta al superiore punto a); - Lotto B corrispondente all'unità immobiliare descritta al superiore punto c);	ASTE GIUDIZIARIE®
,	2. Accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di	
AST GIUDIZ	pignoramento con le risultanze catastali. ASILE Le tre unità immobiliari oggetto di riscontro, sono distinti al catasto dei fabbricati	
,	rispettivamente per unità immobiliare contraddistinta con la lettera:	
,	a) al Fg. 37, p.lla 1790, Sub. 2, piano S1, Categoria F/3;	300023
	b) al Fg. 37, p.lla 1790, Sub. 3, piano T, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 Vani, R.C. € 340,86.	ASTE GIUDIZIARIE "SEP5 887 P4 83 60 52 98 69 493 3 date 33 60 62 98 69 69 69 69 69 69 69 69 69 69 69 69 69
	c) al Fg. 37, p.lla 1790, Sub. 5, piano 2, Categoria F/3.	7645366
AST	I dati catastali su riportati, per ciascuna unità oggetto della presente procedura, corrispondono con quelli specificati nell'atto di pignoramento.	্ৰু ভ
	Di entrambi i beni si è provveduto alla estrazione delle relative schede	TESCA
	planimetriche, ove presenti, in atti nelle banche dati del catasto dei fabbricati, che si	CERTIFICATE
	allega alla presente relazione peritale.	ASTE OF STATE OF STAT
	A seguito del sopralluogo è stato possibile accertare che l'elaborato planimetrico dell'unità immobiliare contraddistinta con la lettera b) non è conforme allo stato di	APECEUO
AST	fatto, mentre le unità b) e c), essendo entrambi in Categoria F/3, ovvero "Unità in corso di costruzione", non sono munite di elaborato planimetrico associato.	SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU
3.321	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	
	3.1. Verifica esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che	Firmato Da: RGBERTA
	resteranno a carico dell'acquirente.	ASTE
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

AST	F ASTF	
GIUDIZ	A Dalle risultanze delle ispezioni effettuate, non risultano in essere vincoli sulla	
	unità immobiliare che resteranno a carico dell'acquirente per: domande giudiziali o	
· ·	altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura; altri pesi o	
	limitazioni d'uso del bene.	ASTE
65	GIUDIZIARIE° 3.2. Verifica esistenza di vincoli ed oneri giuridici che saranno regolarizzati	GIUDIZIARIE®
5		
22	al momento della vendita, a cura e spese della procedura.	
AST	Confrontando le risultanze della ispezione ipotecaria effettuata in data 18/02/2025	
GIUDIZ	presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, con la certificazione	
52	notarile in atti, redatta dal dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia in data 26/09/2024.	
	risulta che, nel ventennio precedente al pignoramento, l'unità immobiliare sita in	
Ç.	Rosolini (SR), in Via Cavour ad ang <mark>olo con Via Capitano Salemi, distinta nel Catasto</mark>	ASTE
P7	GIUDIZIARIE® dei Fabbricati al Fg. 37 P.IIa 1790 sub. 2 , l'unità immobiliare sita in Rosolini (SR), in	GIUDIZIARIE° F
	Via Capitano Salemi ad angolo con Via Cavour, distinta nel Catasto dei Fabbricati al	ASTE GIUDIZIARIE° SS7b 4b36c2 598b4b3 3dafd 93c062
ă.		b2 857b
AST	Fg. 37 P.IIa 1790 sub. 3, e l'unità immobiliare sita in Rosolini (SR), in Via Capitano	oria#: 6b
GIUDIZ	Salemi ad angolo con Via Cavour, distinta nel Catasto dei Fabbricati al Fg. 37 P.IIa	න් <u>ව</u>
. .	1790 sub. 5, risultano gravate dalle seguenti formalità:	E S CA
6	ISCRIZIONI	ASTE SINAIZIOUIED CERTIFICATES CA
9.	ISCRIZIONE n. 23338717455 del 2410912005 ipoteca volontaria derivante dalla	ASTE
	concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio Di Trapani Alessia Rep.	
	3356/1241 del 22/09/2005, a favore di BANCO DI SICILIA – SOCIETÀ PER AZIONI,	SUPPO Emesso DB: ARUBAPEC EU
		ARUBA
AST	con sede in Palermo Via Generale Magliocco n.1 Cod. Fisc. P.IVA 05102070827, e	\$0 DB:
GIUDIZ	domicilio ipotecario eletto in Rosolini (SR) presso la propria filiale dell'Istituto	o Eme
	bancario,	
		RGBERTA
	. mutuo di euro 100.000,00, su:	
		ASTE SEWILL SERVICE SE
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

AST	E ASTE	
GIUDIZ	Unità in corso di costruzione (F/3) in Rosolini (SR), Via Cavour SNC, piano S1, in	2
	catasto fg. 46 part.1720 sub. 2 (Attuale fg. 37 part.1790 sub 2);	
	- Unità in corso di costruzione (F/3) Via Capitano Salemi n. 138, piano T, in catasto fg.	
	46 part.1720 sub. 3 (Attuale fg. 37 part.1790 sub 3, categoria A/3 - Abitazione di tipo	ASTE
	GIUDIZIARIE° economico);	GIUDIZIARIE
	- Unità in corso di costruzione (F/3) in Rosolini (SR), Via Capitano Salemi n. 138,	
4.07	piano 2, in catasto fg. 46 part.1720 sub. 5 (Attuale fg. 37 part.1790 sub 5);	
ASI GIUDIZ	ASIE GIUDIZIARIE®	
	TRASCRIZIONE n. 23346/17328 del 06/12/2011 nascente da atto tra vivi –	
	verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni Tribunale di Siracusa	.2a
	A CTL	∧ CTE 3000
	Rep. 306 del 19/07/2011; con detto atto GUDIZIARIE si obbliga a trasferire	ASTE GIUDIZIARIE° SP070403 3040403 3050705
-	si Obbliga a l'asieme	4636256
		ob2 857b
AST	la metà del fabbricato in corso di costruzione, in particolare:	ria #
GIUDIZ	- Unità in corso di costruzione (F/3) in Rosolini (SR), Via Cavour SNC, piano S1, in	8 5
	catasto fg. 46 part. 1720 sub. 2 (Attuale fg. 37 part. 1790 sub 2);	20 20 20 20
-	- Unità in corso di costruzione (F/3) Via Capitano Salemi n. 138, piano T, in catasto fg.	ASTE GIUDIZIARE° ONALIFED CERTIFICATES CA
	46 part.1720 sub. 3 (Attuale fg. 37 part.1790 sub 3, categoria A/3 - Abitazione di tipo	ASTE
	economico); GIUDIZIARIE°	
	- Unità in corso di costruzione (F/3) in Rosolini (SR), Via Capitano Salemi n. 138,	Emesso Da: ARUBAPEC EU
	piano 2, in catasto fg. 46 part.1720 sub. 5 (Attuale fg. 37 part.1790 sub 5);	a: ARU
AST	TRASCRIZIONE n. 13901/11015 del 15/07/2024 nascente da atto di	Emesso D
GIUDIZ	pignoramento Tribunale di Siracusa Rep. 2572 del 07/06/2024 a favore di PRISMA	OMANS
	SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), Cod. Fisc e P.I. 05028250263 (Richiedente:	RG BERTA S
	VISEB SRL X AVV. GIOVANNI TUMINO X DOVALUE SPA, VIA G.B. PONTANI 14	ASTE STEEL S
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

AST	E	
GIUDIZ	N.14 PERUGIA), e	
<u>y</u>	2, su:	
	- Unità in corso di costruzione (F/3) in Rosolini (SR), Via Cavour SNC, piano S1, in catasto fg. 37 part.1790 sub. 2 (Ex fg. 46 part.1720 sub 2);	ASTE GIUDIZIARIE*
2	- Abitazione di tipo economico (A/3) Via Capitano Salemi n. 138, piano T, in catasto fg.	
A CT	37 part.1790 sub. 3 (Ex fg. 46 part.1720 sub 3);	
GIUDIZ	I - Unità in corso di costruzione (F/3) in Rosolini (SR), Via Capitano Salemi n. 138,	
7	piano 2, in catasto fg. 37 part.1790 sub. 5 (Ex fg. 46 part.1720 sub 5);	
	3.3. Altre informazioni per l'acquirente.	828
	Da informazioni ottenute durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stato	ASTE GIUDIZIARIE "918-60-00-00-00-00-00-00-00-00-00-00-00-00-
<u>v</u>	GUDIZIARIE° possibile appurare che gli immobile oggetto del pignoramento, sono un	GIUDIZIARIE 5
\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	appartamento, ad uso residenziale, posto al piano terra/rialzato, e un'unità immobiliari	857b4b38
ΛCT	destinata a garage, posta la piano seminterrato, ed una terrazza posto al piano 2°.	## 6bb2
- GIUDIZ	Essendoci parti comuni e pertinenze (garage e vano scala), ed essendo	<i>₩</i> 5
.	l'appartamento al piano primo, non oggetto di pignoramento, in fase di costruzione e	TES CA
į.	non abitato, al momento del sopralluogo non risultavano in essere spese fisse di	ASTE SINAIZIOUIE
	gestione condominiale e manutenzione ordinaria.	ASTE
	4. Relazione di stima LOTTO A.	GIUDIZIARIE° 8
	4.1. Indicazione ed individuazione GARAGE - Unità immobiliare bene	APEC EL
	comune condominiale	: ARUB
AST	II bene oggetto del pignoramento, è identificato, tramite toponomastica,	Firmato Da: RCBERTA SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU
GIUDIZ	ARIE all'indirizzo di Lentini (SR), Via Cavour snc, piano S1; tramite riferimenti catastali, al	UPPO E
	Fg. 37, P.lla 1790, Sub. 2 (Ex. Fg. 46 P.lla 1720 Sub.2). La tipologia della unità è un	3ERTA S
		Da: RGE
	garage, che catastalmente risulta ancora in corso di costruzione (Categoria F/3), in	ASIL SEMIL
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

AST	E ASTE		
GIUDIZ	un edificio residenziale a quattro elevazioni fuori terra. L'edificio è inserito in ambito		
	urbano ampiamente costruito in zona "B1", immediatamente adiacenti al centro		
¥	storico e a morfologia compatta, rappresentano la parte di prima espansione della		
	città a partire dagli anni '40, e risultano completamente edificate ed urbanizzate, art.	ASTE	
	GIUDIZIARIE° 22 delle Norme Tecniche di Attuazione, secondo il vigente Piano Regolatore	GIUDIZIARIE	
·	Generale di Rosolini (SR), confinante a nord-ovest e a nord-est con due edifici in		
ΔςΤ	aderenza di altra ditta, a sud-est con Via Capitano Salemi e a sud-ovest con Via		
	Cavour. GIUDIZIARIE		
y.	4.2. Descrizione complessiva e sintetica del GARAGE - Unità immobiliare		
	bene comune condominiale)2a
	L'unità immobiliare, posta al piano seminterrato di un edificio residenziale è	ASTE GIUDIZIARIE®	6bb2 857b 4b36c2p96b4b33dafd 93c02a
9	distribuita su un piano. L'edificio è localizzato nella periferica di Rosolini (SR), tra la		3c2p96t
	S.P. 27 e Via Cavour, tra un tessuto urbano ampiamente edificato e un tessuto	8	57b4b36
	prevalentemente rurale. L'edificio si trova a circa tre chilometri dall'autostrada A18		6bb285
ASI — GIUDIZ	Siracusa-Gela, ed è inserito in un contesto che presenta edifici di simili fattezze.		GI Seria#:
	4.3. Stato di possesso del GARAGE - Unità immobiliare bene comune		ES CA
2	condominiale		TIFICAT
	L'unità immobiliare pignorata, dai documenti esaminati, è di proprietà esclusiva di	∧ CTE ₃	ED CER
	uno dei debitori, ovvero	GIUDIZIARIE°	QUALIFIED CERTIFICATES CA
ā.			PECEU
			: ARUB
AST	con giusto verbale di separazione consensuale con		SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU
010012	assegnazione dei beni del 19/07/2011 Rep. 306.		SUPPO
	L'unità immobiliare alla data del sopralluogo appariva utilizzata		Firmato Da: RGBERTA
		A OTE	Da: RC
	difatti non erano in essere contratti di locazione ad uso	ASIL GIUDIZIARIE®	Firmato
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009	R

AST	E ASTE	
GIUDIZ	autorimessa e/o ad uso abitativo tra la debitrice e terze persone alla data del	
	sopralluogo.	
	4.4. Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico	
	Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica di Rosolini (SR) è stato	ASTE
	GIUDIZIARIE° possibile accertare che l'immobile è munito di Concessione Edilizia del 19/05/2003	GIUDIZIARIE°
	Expension control to the SE to the S	
	n.58/2003 e non è munito di autorizzazione di abitabilità o certificato di agibilità.	
AST	Dalle ricerche presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa risultano presenti:	
GIÙDIZ	APIF La relazione a struttura ultimata dell'intero stabile (Depositata il 18/05/2005).	
	- Il certificato di collaudo (Depositato il 30/08/2005 e rilasciato il 06/12/2005).	
	Infine della ricerche presso all'Agenzia del Territorio, come esplicitato in	
	precedenza, l'immobile risulta ancora in fase di costruzione (Categoria F/3)	ASTE
	A seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2025 la scrivente ha potuto	ASTE GIUDIZIARIE° GP030007991990003090090909090
		.b36c2p6
	verificare che lo stato dei luoghi è differente al progetto oggetto della concessione edilizia	02.857b4
AST	n.58/2003. Le modifiche sono inerenti la realizzazione di tramezzature, che hanno	Serial#: 6bt
GIUDIZ	permesso di dividere un unico vano in quattro, la realizzazione di un bagno, l'eliminazione	<u>5</u>
	della rampa carrabile e la riduzione di dimensioni dell'accesso carrabile su Via Cavour.	TE S.C.A
	Al fine di ripristinare le non conformità edilizie, riscontrate nell'immobile, rispetto al	ASTE GIUDIZIARE®
	progetto oggetto della concessione edilizia n.58/2003, è possibile presentare una	ΔSTE
	Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) allo Sportello Unico Edilizia del	GIUDIZIARIE°
		8
	comune di Rosolini, ai sensi della Legge Regionale n° 16 del 2016 e ss.mm.ii., art.3.	RUBAP
ΛCT	comma 1 lettera ad) che cita testualmente "l'esecuzione delle opere necessarie al	00 Da: A
GIUDIZ	recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al	SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC
	ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in	5.5
	assenza di titolo abilitativo".	Firman Da: RGBERTA
	Sarà necessario successivamente accatastare il bene, presentando la	Da: RC
		GIUDIZIARIF°
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

AST	E ASTE		
GIUDIZ	planimetria aggiornata al Catasto dei Fabbricati, tramite procedura Do.C.Fa	27	
	Si dovrà quindi richiedere un certificato di agibilità per l'immobile.		
	5. Relazione di stima LOTTO A.		
	5.1. Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO A	ASTE	
	GIUDIZIARIE° Il bene oggetto del pignoramento, è identificato, tramite toponomastica,	GIUDIZIARIE	
	all'indirizzo di Rosolini (SR), Via Capitano Salemi n. 138, piano T ,tramite riferimenti		
ΔςΤ	catastali, al Fg. 37, P.lla 1790, Sub. 3 (Ex. Fg. 46 P.lla 1720 Sub3). La tipologia della		
GIUDIZ	unità è residenziale, che catastalmente risulta identificato "Abitazione di tipo		
	economico (Categoria A/3)", in un edificio residenziale a tre elevazioni fuori terra.		
,	L'edificio è inserito in ambito urbano ampiamente costruito in zona "B1",	10023	
	immediatamente adiacenti al centro storico e a morfologia compatta, rappresentano	ASTE	
	GIUDIZIARIE° la parte di prima espansione della città a partire dagli anni '40, e risultano	ASTE GIUDIZIARE° GPD5 857b 4b 36c2 298 b4 b3 3d ard 93 cop 25c7b 4b 93 cop 25c	
	completamente edificate ed urbanizzate, art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione,	N57b4b38	
ΛCT	secondo il vigente Piano Regolatore Generale di Rosolini (SR), confinante a nord-	a#: 6bb2 8	
GIUDIZ	ovest e a nord-est con due edifici in aderenza di altra ditta, a sud-est con Via	Series Se	
	Capitano Salemi e a sud-ovest con Via Cavour.	TE S CA	
	5.2. Descrizione complessiva e sintetica del LOTTO A e del contesto	CERTIFICATE	
	L'unità immobiliare, posta al <mark>pia</mark> no terra (Rialzato rispetto Via Cavour) di un	ASTE	
	edificio residenziale, è costituita da quattro vani più accessori, distribuiti su un piano.	ASTE GIUDIZIARIE®	
	L'edificio è localizzato nella periferica di Rosolini (SR), tra la S.P. 27 e Via Cavour, tra	Emesso Da: ARUBAPEC EU	
A OT	un tessuto urbano ampiamente edificato e un tessuto prevalentemente rurale.	Da: ARU	
ASI	L'edificio si trova a circa tre chilometri dall'autostrada A18 Siracusa-Gela, ed è inserito	Emesso	
	in un contesto che presenta edifici di simili fattezze.	odans	
	5.3. Stato di possesso dell'immobile oggetto del LOTTO A	RGBERTA	
	L'unità immobiliare pignorata, da <mark>i documenti esaminati, è di proprietà esclusiva</mark>	ASTE STANDING AND ASTERNATION OF THE STANDING ASTERNATION	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	GIUDIZIARIE°	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009	

AST	F	
GIUDIZ	da Runo dei debitori,	
<u>Y</u>		\ CTF
ă.	Con giusto verbale di separazione consensuale con	GI IDIZIARIE®
	assegnazione dei beni del 19/07/2011 Rep. 306.	OIODIZI/ TRIE
	L'unità immobiliare alla data del sopralluogo appariva abitata	
	difatti non erano in essere contratti di locazione ad uso	
AST	ASIL	
GIUDIA	abitativo tra la debitrice e terze persone alla data del sopralluogo ADE°	
92	5.4. Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico	
	Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica di Rosolini (SR) è stato	9033
Y	possibile accertare che l'immobile è munito di Concessione Edilizia del 19/05/2003	ASTE
	GIUDIZIARIE° n.58/2003 e non è munito di autorizzazione di abitabilità o certificato di agibilità.	GIUDIZIARIE° 8
-		ASTE GIUDIZIARIE° GPP5 8576 44936 C 536 64 64 63 5 64 64 64 64 64 64 64 64 64 64 64 64 64
<u> </u>	Dalle ricerche presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa risultano presenti:	2857b4
ΛςΤ	- La relazione a struttura ultimata dell'intero stabile (Depositata il 18/05/2005).	
— GIUDIZ	Il certificato di collaudo (Depositato il 30/08/2005 e rilasciato il 06/12/2005).	Serie.
	A seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2025 la scrivente ha potuto	
	verificare che lo stato dei luoghi è differente al progetto oggetto della concessione edilizia	ASTE STANDING SINGUISES CA
<u> </u>		CER
2	n.58/2003 e alla planimetria catastale presente all'Agenzia del Territorio.	ASIL
	La modifica è inerente la chiusura della chiostrina e l'eliminazione del WC adiacente,	GIUDIZIARIE 3
	per ricavarne un vano.	SAPEC
	Visto art. 22 " <i>Spazi interni agli edifici</i> " Regolamento edilizio del comune di	a: ARUE
AST	ASTE	esso Di
GIUDIZ	Rosolini (SR), Decreto Assessoriale n. 435/DRU del 21/09/98, nel quale regola la	Od m
	funzione delle chiostrine e/o cavedi necessari ai fini igienico – sanitari.	TA SUF
-	Visto il calcolo della cubatura di progetto nella concessione edilizia originaria	Firmato Da: RCBERTA SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU
	n.58/2003, in cui il volume della chiostrina viene sottratto alla cubatura residenziale	V CLL
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	GIUDIZIARIE° 21/07/2009

R

AST GIUDIZ	ASTE GIUDIZIARIE*	
	Visto inoltre il parere condizionato emesso in data 26/11/2002, dell'Ufficio Tecnico	
	- Commissione edilizia, che impone testualmente "Che sia manutenuta nella	
	chiostrina la superficie netta di ma 6,00 al netto dei muri perimetrali conformemente	ASTE GIUDIZIARIE°
	all'art.68 R.E.".	
<u>y</u>	Per le ragioni summenzionate è necessario ripristinare le funzioni approvate nella	
ΔςΤ	concessione originaria con la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori	
GIUDIZ	Asseverata (CILA) presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Rosolini, ai sensi	
	della Legge Regionale n° 16 del 2016 e ss.mm.ii., art.3. comma 1 lettera ad) che cita	
).	testualmente "l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante	c 0 23a
	la realizzazione di intervento edilizio <mark>fi</mark> nalizzato al ripristino della conformità edilizia ed	ASTE SUPER STATE S
16	alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo".	1000
X.	Sarà necessario presentare. Inoltre, la planimetria aggiornata al Catasto dei	857b4b3
AST	Fabbricati, tramite procedura Do.C.Fa Si dovrà quindi richiedere un certificato di agibilità per l'immobile.	ASTE GIUDIZIARE GEND 28570 4636C 20966463 3dadid 93c06259
	5.5. Descrizione analitica del LOTTO A	ESCAC
	Il bene pignorato è un'unità abitativa in un edificio residenziale, che presenta una	E RTIFICAT
	struttura portante in c.a. La cope <mark>rtura dello stabile è costituita da una terrazza</mark> calpestabile, ovvero un piano accessibile; i solai di copertura e quelli intermedi sono	PIZONO Da: ARUBAPEC EU QUALIFED CERTIFICATES CA G
	laterocementizi. Al piano terra dello stabile sono presenti l'ingresso dell'edificio	BAPECEU
ΛСТ	collegato al vano scala e l'ingresso al piano seminterrato, quest'ultimo è accatastato	o Da: ARU
GIUDIZ	come unità in fase di costruzione e da previsione progettuale della concessione	O Emess
	edilizia n.58/2003 rilasciata dal comune di Rosolini è previsto che sia destinata a	A SUPP
	garage. Il piano superiore, ovvero il 1° piano, è accatastato come unità in fase di	SC
	costruzione, con la previsione prog <mark>ettuale, della concessione edilizia n.58/2003</mark>	ASTE
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	GIODIZIAKIL

AST	ASTE ASTE Vilasciata dal comune di Rosolini, da adibire a civile abitazione ZIARE°		
	Sono quindi presenti nello stabile n. 2 unità per civile abitazione, oltre ai garage		
	posti al piano seminterrato e al terrazzo calpestabile posto al piano 2°.		
	I due prospetti dell'edificio si presentano in buono stato di manutenzione. Essi	ASTE	
	GIUDIZIARIE° sono rivestiti da intonaco civile per esterni e da una fascia basamentale in pietra.	GIUDIZIARIE°	
	L'ingresso condominiale è munito di un portoncino precario in legno, mentre il		
A 0T	vano scala si presenta privo di finiture nello specifico di rivestimenti in corrispondenza		
ASI GIUDI	dei gradini e dei pianerottoli di interpiano. CIUDIZIARIE°		
	L'unità immobiliare posta al piano Terra/Rialzato si compone di un soggiorno/		
	cucina, un disimpegno, un bagno, una camera da letto, un ripostiglio, un bagno ed un	\$	
	balcone a sud, un vano unico in corrispondenza della chiostrina (Da ripristinare come	ASTE	dala occ
	GIUDIZIARIE° da Concessione edilizia n.58/2003) e un garage posto al piano seminterrato. L'altezza	ASTE SUDIZIARIE SUPERINTER SUPERI	,0100002
	interna netta degli ambienti è di circa 2,70 metri.	74 4488°	0/104000
АСТ	La pavimentazione dell'unità è realizzata con piastrelle in grés. I rivestimenti	## 6-0-12-25-25-25-25-25-25-25-25-25-25-25-25-25	# . ODDO
GIUDI:	murali delle cucine e la pavimentazione, ed i rivestimenti murali dei bagni sono		8
	realizzati con piastrelle in ceramica. Entrambe le tipologie di finiture sono in buono	3 V	3
	stato di conservazione. Le finiture interne e le tinteggiature, si mostravano	ASTE SUBJECTION OF THE STATE OF	
	complessivamente in buono stato d <mark>i conser</mark> vazione. La porta di ingresso è del tipo	ASTE	
	blindata mentre le porte interne sono in legno tamburato. Tutti gli infissi esterni sono in		
	pvc e vetro, muniti di dispositivi di oscuramento, ovvero di persiane in pvc, tranne gli	NIPPO Finescopp. APJIRAPEC FI) DOD
ΛСТ	infissi in corrispondenza della parte curva in adiacenza al balcone posto sud. Gli infissi	0 3 - -	ريد . ما ان
GIUDI	e le porte interne sono in buono stato di conservazione.	še se	
	Relativamente agli impianti, sia quello elettrico che quello idro – sanitario, sono parsi		
	in buono stato di funzionamento. I pezzi sanitari e le rubinetterie si mostravano in	9 0 1	
	buono stato di manutenzione. L'immobile è munito di pompe di calore per il	ASTE SE	3
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	GIODIZIAKIL	k

AST GIUDIZ	ASTE riscaldamento e raffrescamento. L'unità è munita di un scaldabagno elettrico per	
	l'acqua calda sanitaria.	
	Nella tabella sottostante si riporta per ciascun vano la superficie residenziale	
	netta, la superficie lorda della parte coperta della abitazione ed i coefficienti da GIUDIZIARIE° utilizzare ai fini della determinazione della superficie commerciale:	ASTE GIUDIZIARIE®
	n. Descrizione vano sup. netta sup. lorda coeff. sup. comm.	
AST GIUDIZ	1. Soggiorno/cucina 34,80 mq 39,60 mq 100% 2. RIF Disimpegno 5,80 mq 6,50 mq ID ZIAR 100%	
y.	3. Bagno 7,40 mg 9,10 mg 100%	S
	4. Camera da letto 15,60 mg 17,80 mg 100%	25.23 25.33
	5. Ripostiglio AST 8,00 mg 9,00 mg 100%	ASTE
9	GIUDIZIARIE° 6. Vano adiacente la chiostrina 4,70 mg 4,85 mg 100%	GIUDIZIARIE®
	SOMMANO s.r. 76,30 mg 86,85 mg	7b4b38c2
AST	Nella tabella sottostante si riporta la Superficie non residenziale netta ed i coefficienti da utilizzare ai fini della determinazione della superficie commerciale:	ASTE GIUDIZIARIE GIUDIZIARIE GIUDIZIARIE GIUDIZIARIE GIUDIZIARIE 3dasfu 93c0023
	n. Descrizione vano sup. netta sup. lorda coeff. sup. comm.le	# s &
	7. Balcone 5,00 mg 5,00 mg 30%	RTIFICA
<u></u>	SOMMANO s.n.r. 5,00 mg 5,00 mg	ASTE
Į.	n. Descrizione vano sup. netta sup. lorda coeff. sup. comm.le	GIUDIZIARIE°
	8. Superficie uso garage 43,00mq 48,00 mq 35%	APEC E
AST	SOMMANO s.n.r. 43,00mq 48,00 mq Per il computo della superficie commerciale, si è considerata la somma delle	Firmato Das: RG BERTA SUPPO Emesso Das: ARUBÂPEC EU QUALIFED CERTIFICATES CA G
GIUDIA	LIARIE Superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle aree occupate dai muri	UPPOE
	interni e perimetrali, la somma delle superfici ponderate di tutte le rimanenti aree non	BERTA :
	residenziali ad uso esclusivo, ovvero il balcone e la superficie destinata a garage. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	GIODIZIAKIL

AST GIUDIZ	ASTE ASTE IN LA SUperficie commerciale della unità oggetto di perizia è quindi ARE	
	100% x 86,85 mg + 30% x 5,00 mg + 35% x 48,00 mg = 105,15 mg	
	5.6. Valutazione del LOTTO A	
	Il valore del bene sarà ricavato per stima al valore commerciale, presumibilmente GIUDIZIARIE fornito dallo stesso, e successivamente confrontato e mediato con un corrispondente	ASTE GIUDIZIARIE°
	valore ricavato da capitalizzazione del reddito congruo, allo scopo di approssimarsi il	
AST GIUDIZ	più possibile all'effettivo valore di mercato. ASTE //A Stima a valore commerciale GIUDIZIARIE®	
	Per valore commerciale si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere	
	venduto al momento della valutazione, con un contratto privato tra un venditore ed un	P 239
	compratore, assumendo che la ve <mark>n</mark> dita avvenga in condizioni normali. Il valore	ASTE
	GIUDIZIARIE° commerciale del bene è stato estrapolato attraverso un'analisi di mercato su beni	ASTE GIUDIZIARIE° GPP38C2598PP33d94d 832C055
	immobili campione con caratteristiche simili, ubicati nella medesima area territoriale.	57b 4b3 6k
A CT	La valutazione tiene conto dei seguenti criteri:	
- GIUDI	epoca della costruzione del fabbricato;	G1 Seria#:
	stato di conservazione del bene;	
	destinazione della zona in cui ricade e dei servizi da essa offerti;	MHFICA
	vicinanza con le principali vie di collegamento della città.	ASTE GIUDIZIARIE®
	In base ai risultati ottenuti dalla consultazione della Banca Dati Quotazioni Immobiliari	115
	della Agenzia delle Entrate, relativi all'anno 2024 – semestre 2, Comune di Rosolini	BAPEC E
A OT	Fascia/Zona B1:Centrale/VIE RIMEMBRANZA-GONZAGA-SAVOIA-RONCHI-	Da: ARU
AS I	COMPRENDE LA ZONA C1 le abitazioni di "tipo economico" stato conservativo normale,	SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC EL
	hanno un valore di mercato minimo 435,00 €/mq e un massimo di 650,00 €/mq per una	5.0
	media di circa 543,00 €/mq (euro cinquecento cinquanta virgola zero).	Firmato Da: RGBERTA
	Inoltre da un'indagine nel mercato della compravendita immobiliare attualmente	ASTE STEE
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	GIUDIZIARIE®

AST	ASTE In vigore per gli immobili con caratteristiche similari, si considera per la superficie	
OIOD12		
5	commerciale dell'immobile, un valore al metro quadro di € 700,00 (euro settecento	
	virgola zero zero).	A OTES
	Il Valore Medio di Mercato, considerando lo stato di conservazione ed essendo l'intero GIUDIZIARIE fabbricato di nuova realizzazione, è di € / mg 650 €/mg.	GIUDIZIARIE°
	Il valore commerciale dell'immobile identificato al NCEU Foglio 37 Particella 1790	
	sub.3 è dato quindi dal prodotto:	
ASI GIUDIZ	AS L MARIE 650,00 €/mq x 105,15 mq = CIUD € 68.347,50	
;	A detto importo si decurta forfettariamente il 10% del valore di capitalizzazione così	
	calcolato per i maggiori costi da affrontare al fine di regolarizzazione il bene, ed anche le	2002
	parti comuni dello stabile, sotto il profilo urbanistico e per l'assenza di garanzie su vizi occulti. Il valore di capitalizzazione al netto della decurtazione del 10% è quindi dato da:	Seria#: 6bb2 857b4b36c2b96b4b33darid 93c0p2a
	€ 68'350,00 - 10% x € 68'350,00 = € 61'515,00	h4b36c2
	che si arrotonda ad € 61'500,00 (euro sessantuno mila e cinquecento virgola zero zero).	6662857
AST GIUDIZ	ASTE CIUDIZIARIE®	G) Seria#:
	Tale metodo di stima si basa sulla determinazione della capacità del bene di	E S CA
	produrre reddito nel futuro. Si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio di	RTIFICA
	capitalizzazione "i", dei redditi netti ordinari futuri. Questi derivano dal reddito lordo	ASTE
	che produce l'immobile, detratte le spese di manutenzione, gestione e le imposte. Il	GIUDIZIARIE° N
	reddito lordo che può produrre il bene è costituito dalla sommatoria degli affitti	JBAPEC
AST	incassati dal proprietario. Si è quindi proceduto alla determinazione di un possibile canone di affitto ordinario sulla scorta di dati ottenuti per immobili con uguale	ASTE SUPPO EMESSO DB: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA
GIUDIA	destinazione e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che si trovano	B OPPU
	nelle vicinanze di quello da stimare.	BERTA
		Da: RC
	Il coefficiente "i" è variabile dal 3,50% al 4,50% in considerazione del reddito	ASTE SEE SEE SEE SEE SEE SEE SEE SEE SEE
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

AST	E ASTE		
GIUDIZ	determinato dal libero mercato. Considerate le condizioni per l'immobile in esame, si		
	assume il valore del 4,00%.		
ę.	Si procede quindi con i conteggi di stima di seguito riportati, per una superficie		
	commerciale dell'immobile pari a mq 105,15, considerato un canone di affitto al metro quadro pari ad € 2,00 (euro due virgola zero centesimi al metro quadro al mese):	ASTE GIUDIZIARIE°	
ey.	Fitto mensile = 2,00 €/mq x mese x 105,15 mq = 210,30 €/mese		
AST GIUDIZ	Reddito Lordo Annuo R.A.L.: fitto mensile x 12 mesi = AS LE AS		
2	Spese padronali: S sono le quote di manutenzione, reintegrazione del fabbricato,		
	quota di assicurazione, sfitto e inesigibilità, imposte e tributi. Esse sono stimate in	e s	P70
	10% del R.A.L. ASTE	ASTE	Dard soci
967	GIUDIZIARIE° S = 10% x R.A.L. = 0,10 x € 2'523,60= € 252,36	GIUDIZIARIE°	0,000,000,000
	Reddito Netto: R.N. = R.A.L. – S = € 2'523,60 – € 252,36= € 2'271,24		Seriai#: bbbz ds /lo4bsbczp8bb4bs sdafd 8scwza
	Saggio di capitalizzazione i: = 4,00%		20070QC
AST	Valore di capitalizzazione: R.N. / i = € 2'271,24/ 0,040 = € 56'781,00	N 02	83
	A detto importo si decurta forfettariamente il 10% del valore di capitalizzazione		5 5 0
·	così calcolato per i maggiori costi da affrontare al fine di regolarizzazione il bene, ed	, c	QUALINED CEMINICALES CA
4	anche le parti comuni dello stabile, sotto il profilo urbanistico e per l'assenza di	ASTE	3
	garanzie su vizi occulti. Il valore di capitalizzazione al netto della decurtazione del		
	10% è quindi dato da:		247EC
	€ 56'781,00- 10% x € 56'781,00= € 51'102,90	and a second	B: ARU
AST	che in cifra tonda si arrotonda ad € 51 '000,00 (euro cinquantuno mila virgola zero zero).		SUPPO dimesso Da: ARUBAPEC EU
GIODIZ	Dalle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati, il più probabile valore di	Club	2112
	mercato del bene oggetto di perizia è dato dalla media aritmetica degli importi	H C C C C C C C C C C C C C C C C C C C	ROBERIA
	precedentemente individuati:		
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	GIUDIZIARIE®	Firmato Da:
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009	R

AST	ASTE	
GIUDIA	Stima a valore commerciale: GUD € 61'500,00;	v
	 Stima a valore per capitalizzazione del reddito: € 51'000,00; 	
0	Valore di mercato: (€ 61'500,00+ € 51'000,00) / 2 = € 56'250,00	
	che in cifra tonda si arrotonda ad € 56'000,00 (euro cinquantaseimila virgola zero zero). GIUDIZIARIE 6. Relazione di stima LOTTO B.	ASTE GIUDIZIARIE°
	6.1. Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO B	
	II bene oggetto del pignoramento, è identificato, tramite toponomastica,	
AST	all'indirizzo di Rosolini (SR), Via Capitano Salemi n. 138, piano secondo ,tramite	
GIODIZ		
¥-	riferimenti catastali, al Fg. 37, P.lla 1790, Sub. 5 (Ex. Fg. 46 P.lla 1720 Sub. 5). La	
	tipologia della unità è residenziale, che catastalmente risulta identificato "Unità in	C02a
	corso di costruzione (Categoria F/3)", in un edificio residenziale a tre elevazioni fuori	Seria#: 6bb2 857b4b36c2b96b4b33dafd 93c0/2a
7	terra. L'edificio è inserito in ambito urbano ampiamente costruito in zona "B1",	0100121/ (1210010
ā.	immediatamente adiacenti al centro storico e a morfologia compatta, rappresentano	6764536
A CT	la parte di prima espansione della città a partire dagli anni '40, e risultano	#: ebb2 8
- GIUDIZ	completamente edificate ed urbanizzate, art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione,	G) Seria
ā.	secondo il vigente Piano Regolatore Generale di Rosolini (SR), confinante a nord-	ASTE STATE OUALINED CERTIFICATES CA
-	ovest e a nord-est con due edifici in aderenza di altra ditta, a sud-est con Via	RATIFICA
<u>,</u>	Capitano Salemi e a sud-ovest con <mark>Via</mark> Cavour.	ASTE
	6.2. Descrizione complessiva e sintetica del LOTTO B e del contesto	GIUDIZIARIE° BI
	L'unità immobiliare, posta al piano secondo di un edificio residenziale, è una	APEC EL
	terrazza calpestabile in cui svetta oltre il torrino del vano scala anche la chiostrina	b: ARUB
AST	posto a nord. L'edificio è localizzato nella periferica di Rosolini (SR), tra la S.P. 27 e	Emesso [
GIODIZ	Via Cavour, tra un tessuto urbano ampiamente edificato e un tessuto prevalentemente	NPPO
	rurale. L'edificio si trova a circa tre chilometri dall'autostrada A18 Siracusa-Gela, ed è	RGBERTA SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU
	inserito in un contesto che presenta edifici di simili fattezze.	V CTE
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	ASTE SEE SEE SEE SEE SEE SEE SEE SEE SEE
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

AST GIUDIZ	ASTE	
	L'unità immobiliare pignorata, dai documenti esaminati, è di proprietà esclusiva di	
	uno dei debitori,	
	ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE°
	con giusto verbale di separazione consensuale con	
	assegnazione dei beni del 19/07/2011 Rep. 306.	
AST GIUDI	AS L'unità immobiliare alla data del sopralluogo appariva definita in ogni sua parte è	
057	utilizzata ; difatti non erano in essere	
10.	contratti di locazione tra la debitrice e terze persone alla data del sopralluogo.	
<u> </u>	6.4. Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico	ASTE BEEF
ge.	GIUDIZIARIE° Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica di Rosolini (SR) è stato	GIUDIZIARIE® 98
	possibile accertare che l'immobile è munito di Concessione Edilizia del 19/05/2003	GIUDIZIARIE° SSTP 46362598644334416930423
	n.58/2003 e non è munito di autorizzazione di abitabilità o certificato di agibilità.	1899
ASI GIUDI	Dalle ricerche presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa risultano presenti:	G1 Seria#
·ice	- La relazione a struttura ultimata dell'intero stabile (Depositata il 18/05/2005).	8 A A
6 <u>2</u>	- Il certificato di collaudo (Depositato il 30/08/2005 e rilasciato il 06/12/2005).	RTIFICA
×	A seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2025 la scrivente ha potuto	ASTE
	verificare che lo stato dei luoghi è conforme al progetto oggetto della concessione edilizia	GIUDIZIARIE° N
-	n.58/2003 ed è privo di alla planimetria catastale presente all'Agenzia del Territorio,	BAPECE
	essendo ad oggi registrato catastalmente come "Unità in fase di costruzione".	DB: ARL
AST	Nel piano sono presenti, inoltre, delle opere prowisionali, nello specifico una	SUPPO EMESSO DB: ARUBAPEC EU QUALIRED CERTIFICATES CA
	recinzione e un piccolo vano tra il torrino scala e le mura della chiostrina, realizzati con	
	mattoni di calcestruzzo, semplicemente appoggiati al piano di calpestio, ed una	RGBERTA
	copertura, per il piccolo vano, realizza <mark>ta con un</mark> pannello autoportante.	ASTE SILIDIZIADIES SILIDIZIADIES DE SILI
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	GIODIZIAKIL
		1

AST	E ASTE	
GIUDIZ	A Sarà necessario, prima della vendita, ripristinare lo stato dei luoghi con lo	~
	smontaggio delle opere summenzionate così da renderlo conforme al progetto	
·	approvato in concessione edilizia n.58/2003.	
	6.5. Descrizione analitica del LOTTO B	ASTE
	GIUDIZIARIE° Il bene pignorato è una terrazza calpestabile in un edificio residenziale, che	GIUDIZIARIE®
	presenta una struttura portante in c.a La copertura dello stabile è costituita dalla	
A 0T	terrazza calpestabile, ovvero un piano accessibile; i solai di copertura e quelli	
ASI GIUDIZ	intermedi sono laterocementizi. Al piano terra dello stabile sono presenti l'ingresso	
	dell'edificio collegato al vano scala e l'ingresso al piano seminterrato, quest'ultimo è	
	accatastato come unità in fase di costruzione e da previsione progettuale della	00.33
	Concessione Edilizia n.58/2003 rilasciata dal comune di Rosolini è previsto che sia	ASTE ASTE
,	GIUDIZIARIE° destinata a garage. Al piano terra è presente un'unità residenziale, mentre il 1° piano	GIUDIZIARIE® \$99
	è accatastato come unità in fase di costruzione, con la previsione progettuale, della	ASTE GIUDIZIARIE GIUDIZIARIE GPP3 3 datti 630 CD73
	Concessione Edilizia n.58/2003 rilasciata dal comune di Rosolini, da adibire a civile	6bb2857
AST	ASTE PARTICIPATION OF THE PART	Seria#;
Olobiz	Sono quindi presenti nello stabile n. 2 unità per civile abitazione, oltre ai garage	ESCA G
	posti al piano seminterrato e al terrazzo calpestabile posto al piano 2°.	ASTE GIUDIZIARIE ONALIFICATE
	I due prospetti dell'edificio si p <mark>re</mark> sentano in buono stato di manutenzione. Essi	ASTE TZ
	sono rivestiti da intonaco civile per esterni e da una fascia basamentale in pietra.	
	L'ingresso condominiale è munito di un portoncino precario in legno, mentre il	SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU
	vano scala si presenta privo di finiture nello specifico di rivestimenti in corrispondenza	DB: ARUE
AST	dei gradini e dei pianerottoli di interpiano.	Emesso I
GIODIA	L'unità immobiliare posta al piano 2° è un terrazzo calpestabile, munito di	•••
	parapetto in muratura sormontato da una ringhiera di metallo; non presente nessuna	RGBERTA
	pavimentazione difatti è visibile lo strato di finitura dell'impermeabilizzazione.	ASTE STEED DAY BY THE STEED DAY BY BY THE STEED DAY BY TH
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	GIODIZIARIL
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

AST GIUDIZ	Quest'ultima è in discreto stato di conservazione. ASTE GUDIZIARIE°	
·	Nella tabella sottostante si riporta la superficie non residenziale netta, la superficie	
	lorda ed i coefficienti da utilizzare ai fini della determinazione della superficie	
	commerciale: ASTE	ASTE
`	n. Descrizione vano sup. netta sup. lorda coeff. sup. comm.	GIUDIZIARIE®
	1. Terrazza scoperta 97,00 mg 104,00 mg 25% fino a 25 mg, ecced. 10%	
4.07	SOMMANO s.r. 97,00 mg 104,00 mg	
ASI	ASTE : [A Per il computo della superficie commerciale, si è considerata la somma della	
0.001.	superficie calpestabile comprensiva delle aree occupate dai parapetti. La superficie	
	commerciale della unità oggetto di perizia è quindi:	02a
	25% x 25,00 mg + 10% x (104,00 – 25,00) mg = 14,15 mg	ASTE
,	GIUDIZIARIE° 6.6. Valutazione del LOTTO B	GIUDIZIARIE® \$498
	Il valore del bene sarà ricavato per stima al valore commerciale, presumibilmente	ASTE @ GIUDIZIARIE @ GPD2 857b 4b36c2p96b4b33darid 93c022
	fornito dallo stesso, e successivamente confrontato e mediato con un corrispondente	:6bb2 85
ASI GIUDI	valore ricavato da capitalizzazione del reddito congruo, allo scopo di approssimarsi il	G Seria#
0.001	più possibile all'effettivo valore di mercato.	
	Stima a valore commerciale	ASTE STANDING SINGLES CA
	Per valore commerciale si intend <mark>e i</mark> l prezzo al quale il bene immobiliare può essere	ASTE
	venduto al momento della valutazione, con un contratto privato tra un venditore ed un	GIUDIZIARIE°
	compratore, assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali. Il valore	SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU
A 0T	commerciale del bene è stato estrapolato attraverso un'analisi di mercato su beni	Da: ARU
ASI	immobili campione con caratteristiche simili, ubicati nella medesima area territoriale.	Emesso
	La valutazione tiene conto dei seguenti criteri:	o d an bo
	epoca della costruzione del fabbricato;	SIDALICAL SIGNATOR OF THE SIGN
	stato di conservazione del bene;	ASTE
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	GIUDIZIARIE®
	inpubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

AST	ASTE		
	destinazione della zona in cui ricade e dei servizi da essa offerti;		
	vicinanza con le principali vie di collegamento della città.		
92	In base ai risultati ottenuti dalla consultazione della Banca Dati Quotazioni Immobiliari		
i.	della Agenzia delle Entrate, relativi all'anno 2024 – semestre 2, Comune di Rosolini	ASIE	
	Fascia/Zona B1:Centrale/VIE RIMEMBRANZA-GONZAGA-SAVOIA-RONCHI-	OIODIZIANE	
2	COMPRENDE LA ZONA C1 le abitazioni di "tipo economico" stato conservativo normale,		
ТРА	hanno un valore di mercato minimo 435,00 €/mq e un massimo di 650,00 €/mq per una		
— GIUDIZ	media di circa 543,00 €/mq (euro cinquecento cinquanta virgola zero). △ D E		
-	Inoltre da un'indagine nel mercato della compravendita immobiliare attualmente in		
ā.	vigore per gli immobili con caratteristiche similari, si considera per la superficie		DZM20
	commerciale dell'immobile, un valore al metro quadro di € 700,00 (euro settecento	ASTE	00000000
<u> </u>	virgola zero zero).	GIUDIZIARIE	1000000
ā.	Il Valore Medio di Mercato, considerando lo stato di conservazione ed essendo l'intero	ASTE GIUDIZIARIE®	0004000
	fab <mark>bri</mark> cato di nuova realizzazione, è di € / mq 650 €/mq.	#	2000
- GIUDIZ	Il valore commerciale dell'immobile identificato al NCEU Foglio 37 Particella 1790	8	9 8 5
ā	sub.3 è dato quindi dal prodotto:	i c	5
2	650,00 €/mq x 14,15 mq = € 9.197,50		3
	A detto importo si decurta forfett <mark>ari</mark> amente il 10% del valore di capitalizzazione così	ASTE	3
ā.	calcolato per i maggiori costi da affrontare per eventuali spese sulle parti comuni dello	GIUDIZIARIE°	2
	stabile (Vano scala). Il valore di capitalizzazione al netto della decurtazione del 10% è	, u	7
_	quindi dato da:	i d	0 7 7 7 7 7
AST	AST	ASTE GIUDIZIARIE®	7000
	che in cifra tonda si arrotonda ad € 8'300,00 (euro ottomila e trecento virgola zero zero).		
	Stima per capitalizzazione del reddito	ASTE	לבועיל מסרועיל
	Tale metodo di stima si basa s <mark>ulla determinazione della capacità del bene di</mark>	ACTE	0.00
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	GIUDIZIARIE°	Ď
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009	R

ΛСΤ	L A CTE	
	produrre reddito nel futuro. Si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio di	
	produtte reduito tierruturo. Si risolve tiella capitalizzazione, ad un opportuno saggio di	is a second of the second of t
	capitalizzazione "i", dei redditi netti ordinari futuri. Questi derivano dal reddito lordo	2
	che produce l'immobile, detratte le spese di manutenzione, gestione e le imposte. Il	
	reddito lordo che può produrre il bene è costituito dalla sommatoria degli affitti	ASTE GIUDIZIARIE®
	incassati dal proprietario. Si è quindi proceduto alla determinazione di un possibile	7
···	canone di affitto ordinario sulla scorta di dati ottenuti per immobili con uguale	<u> </u>
AST	destinazione e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che si trovano	
— GIUDIA	nelle vicinanze di quello da stimare. GIUDIZIARIE°	<u> </u>
92	Il coefficiente "i" è variabile dal 3,50% al 4,50% in considerazione del reddito	S
	determinato dal libero mercato. Considerate le condizioni per l'immobile in esame, si	023
A	ACTE	
	assume il valore del 4,00%. GIUDIZIARIE° Si procede quindi con i conteggi di stima di seguito riportati, per una superficie	ASTE GIUDIZIARE GPD2 362403 36401 362022
	commerciale dell'immobile pari a mg 14,15, considerato un canone di affitto al metro	76463602
	guadro pari ad 6.2.00 (auro dua virgola virgola zero contacimi al mostro guadro al moso)	bb2 85
AST	quadro pari ad € 2,00 (euro due virgola virgola zero centesimi al metro quadro al mese): Fitto mensile = 2,00 €/mq x mese x 14,15 mq = 28,30 €/mese	
010012	Reddito Lordo Annuo R.A.L.: fitto mensile x 12 mesi =	S CA G
ā.	Reduito Lordo Affildo R.A.E., fillo mensile X 12 mesi -	CATES
<u> </u>	= 28,30 €/mese x 12 mesi = € 339,60	ERTIFI
9.	Spese padronali: S sono le quote di manutenzione, reintegrazione del fabbricato.	Δ STE
	quota di assicurazione, sfitto e inesigibilità, imposte e tributi. Esse sono stimate in	ASTE STANDING ASTERORATES CA
	10% del R.A.L.	APEC I
	S = 10% x R.A.L. = 0,10 x € 339,60= € 33,96	: ARUE
AST	Reddito Netto: R.N. = R.A.L. – S = € 339,60 – € 33,96= \$\ € 305,64	Firmato Da: RCBERTA SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU
GIODIZ	Saggio di capitalizzazione i: = 4,00%	OND
	Valore di capitalizzazione: R.N. / i = € 305,64/ 0,040 = € 7'641,00	SERTA :
	1 4 1 0 4 0 4 1 1 0 0 0 1 1 1 1 1 1 1 1	a: RGB
	A detto importo si decurta forfettariamente il 10% del valore di capitalizzazione così	ASTE SEE SEE SEE SEE SEE SEE SEE SEE SEE
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

AST	E ASTE	
GIUDIA	calcolato per i maggiori costi da affrontare per eventuali spese sulle parti comuni dello	
	stabile (Vano scala). Il valore di capitalizzazione al netto della decurtazione del 10% è	
	quindi dato da:	
	€ 7'641,00 - 10% x € 7'641,00= € 6'876,90	ASTE
	GIUDIZIARIE che in cifra tonda si arrotonda ad € 6'900,00 (euro seimila e novecento virgola zero zero).	GIUDIZIARIE
<u>, , , , , , , , , , , , , , , , , , , </u>	Dalle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati, il più probabile valore di	
	mercato del bene oggetto di perizia è dato dalla media aritmetica degli importi	
A31	precedentemente individuati: CIUDIZIARIE®	
	 Stima a valore commerciale: € 8'300,00; 	
	 Stima a valore per capitalizzazione del reddito: € 6'900,00; 	629
	Valore di mercato: (€ 8'300,00 + € 6'900,00) / 2 = € 7'600,00	ASTE
	GIUDIZIARIE° che in cifra tonda si arrotonda ad € 7'600,00 (euro settemila e seicento virgola zero zero).	ASTE GIUDIZIARIE "Seria#: 6bb2 857b4b336c2b96b4b33dafd 93c0/2a
	7. Conclusioni	764536c;
	II sottoscritto C.T.U. dott. ing. Roberta Suppo, libero professionista, iscritto	6bb2 85
AST GIUDIZ	all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con numero 2049 Sez. A, in	G) Seria#:
ā	compimento al mandato dell'Ill.mo sig. Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Concita	
	Cultrera, relativo alla Procedura per la Esecuzione Immobiliare R.G.E n. 223/2024, al	ЯПFICA
	fine di valutare:	Δ STE
	a) l'immobile residenziale sito in Rosolini (SR), Via Capitano Salemi n. 138,	RGBERTA SUPPO EMESSO DB: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA
	piano T costituente il Lotto di vendita A , tenendo conto della pertinenza,	BAPECE
	ovvero della superficie a parcheggio (Garage), posto al piano seminterrato.	Da: ARU
AST	b) l'immobile sito in Rosolini (SR), Via Capitano Salemi n. 138, piano 2°) Emesso
	costituente il Lotto di vendita B .	oddns
	Vista l'ubicazione delle unità immobiliari, lo stato della loro manutenzione, le	dBERT≠
	quotazioni attuali del mercato immobiliare, ritiene in buona fede ed in serena	ASTE PARTIES AS DE LA COMPANIE DE LA
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	GIUDIZIARIE®
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

ACTE	
GUDI coscienza, che il più probabile valore di mercato per i l	peni pignorati assomma
rispettivamente a:	
	il LOTTO di vandita A
a) € 56'000,00 (cinquantaseimila virgola zero zero) per i	A CTE
b) € 7'600,00 (sessantaseimila virgola zero zero) per il GIUDIZIARIE Si allega alla presente:	LOTTO di vendita B: AS I E GIUDIZIARIE°
55 Na 26 No	
Documentazione fotografica;	
 Lettere di convocazione di sopralluogo con ricevute A/R; 	
AS I E STATE AS GIUDIZIA Verbale di sopralluogo; GIU	DIZIARIE
Rappresentazione grafica a seguito di rilievo metrico;	
– Estratto di mappa;	
Listracto di mappa,	A OTES
Planimetria catastale:	ASIE
GUDIZIARIE° – Visure catastali storiche;	GIUDIZIARE
- Ispezione ipotecaria per immobile;	
- Ispezione ipotecana per immobile,	
Risposta relativo alla richiesta di accesso agli atti, press	so l'Ufficio Urbanistica del
Comune di Rosolini, riguardante i documenti amminist	trativi relativi gli immobili
SIODIZIARIE	DIZIANE
oggetto di pignoramento.	
 Risposta relativo alla richiesta di accesso agli atti, p 	presso il Genio Civile di
Siracusa, riguardante i docume <mark>nti amm</mark> inistrativi relativ	vi ali immobili ogaetto di ASTE
GII IDIZIARIE°	GIIDIZIARIE
pignoramento.	
 Risposta relativo alla richiesta di accesso agli atti, pr 	esso la Conservatoria –
Direzione provinciale di Siracusa, riguardante i document	ti amministrativi relativi dli
	TE 3
immobili oggetto di pignoramento.	DIZIARIE
Attestazione di Prestazione Energetica per la unità dist	
P.lla 1790, sub. 3 trasmessa al catasto siciliano degli	ECT DODGE BEHENDE SERVICIONES HET SET
Energetica (APE).	ASTE
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo per ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - A	sonale - è vietata ogni GIUDIZIARIE°
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - A	Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AST GIUDIZ	ASTE GIUDIZIARIE°	
	Avendo il sottoscritto espletato il mandato conferito dall'III.mo Giudice, rassegna la	
Q.	presente, rimanendo a disposizione della S.V. per eventuali ulteriori chiarimenti.	
_	Augusta, lì 31/03/2025 il C.T.U. dott. ing. Roberta Suppo	ASTE GIUDIZIARIE®
AST GIUDIZ	ASTE GIUDIZIARIE	
9		
	ASTE	ASTE GIUDIZIARIE° S9206239
g.	GIUDIZIARIE®	GIUDIZIARIE®
		557b4b36c
ΔςΤ	E ASTE	Seria#: 6bb28
GIUDIZ	ZIARIE° CIUDIZIARIE°	
		ICATE S C
	A CTE &	D CER
-	ASTE GIUDIZIARIE°	DONALINED CERTIFICATES CA G1
ç.		SAPECEU
		Da: ARUE
ASI GIUDIZ	HARIE GIUDIZIARIE GIUDIZIARIE	OEmesso
		STE STATE OF THE S
	ASTE GIUDIZIARIF° 34	ASTE TO SELECT STATE OF THE SELECT STATE OF TH
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009