

Ingr. Eleonora Spicuglia
S

TRIBUNALE DI SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: ACCERTAMENTO TECNICO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA [REDAZIONE]

CONTRO [REDAZIONE] n° 150/08 R.E.I.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
1. PREMESSA

Ill.mo Dott. Luigi La Battaglia, Giudice del Tribunale di Siracusa.

Con ordinanza del 20/10/2008, la sottoscritta ing. Eleonora Spicuglia, con studio in Noto in Via Giovanni Pascoli n° 16, iscritta all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1750, veniva nominata dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio per la redazione di una perizia di stima nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 150/08 R.E.I. promossa da [REDAZIONE] nato in [REDAZIONE] in data [REDAZIONE] rappresentato e difeso dall'Avv. Salvatore Trombatore, contro il signor [REDAZIONE], nato [REDAZIONE] in data [REDAZIONE] al fine di identificare e valutare i beni pignorati col suddetto procedimento esecutivo.

Il giuramento veniva effettuato in data 2 dicembre 2008 innanzi alla S.V.I. e veniva disposto il deposito della relazione in cancelleria almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza.

Dopo aver acquisito documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, la sottoscritta fissava il sopralluogo per il giorno 16 gennaio 2009 alle ore 09,00 presso l'immobile sito in Rosolini, Via Soldato Giovanni Covato n° 3, comunicando lo stesso ai creditori intervenuti e ai debitori a mezzo raccomandata A.R. e a mezzo fax.

In tale data e a tale ora, accompagnata dal proprio collaboratore di fiducia, la sottoscritta si recava a Rosolini, in Via Soldato Giovanni Covato n° 3 (ex Via S. Alessandra Ronco XXII), dove

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Giovanni Pascoli 16 96017 Noto (SR)
mph. 328 1256768 e-mail: ing.eleonoraspicuglia@virgilio.it

trovava l'Avv. Trombatore, in qualità di difensore del creditore precedente sig. [REDACTED] nonché del creditore intervenuto sig. [REDACTED], e il sig. [REDACTED] in qualità di esecutato.

Accompagnata dai presenti, si faceva una ricognizione dell'immobile pignorato eseguendo rilievi metrici, rilievi fotografici e prendendo appunti in separati fogli al fine di poter espletare il mandato de quo.

Alle ore 10.30 si concludevano le operazioni peritali.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte in sede di sopralluogo e sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei RR. II. e presso l'Ufficio Tecnico settore Urbanistica del Comune di Rosolini, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si procedeva alla stesura della presente relazione per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *fornisca una sommaria descrizione del bene pignorato;*
- c) *accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupati da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- d) *verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti*

incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, o i vincoli connessi con il suo carattere, storico-artistico;

- e) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) indichi la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- h) accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

2. RISPOSTE

Risposta al quesito a)

I beni pignorati con il seguente procedimento esecutivo, suddivisi dalla sottoscritta in n° 2 lotti in relazione a caratteristiche similari, ubicazione e tipologia, sono:

LOTTO A: appartamento per civile abitazione ubicato in Rosolini, Via Soldato Giovanni Covato n° 3, piano secondo;

LOTTO B: vano adibito a cucina ubicato in Rosolini, Via Soldato Giovanni Covato n° 3, piano primo.

- **LOTTO A** -

Il bene pignorato con il seguente procedimento esecutivo, denominato lotto A, è l'appartamento ubicato al piano secondo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in Rosolini, in via Soldato Giovanni Covato n° 3, censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 36 p.lla 211 sub. 4, piano 2, cat. A/3, classe 3, 5,5 vani, rendita € 468,68, in testa a [REDACTED] (proprietà per 16/48 e nuda proprietà per 32/48) (si rileva che la visura catastale riporta un errore nell'indicazione della data di nascita del sig. [REDACTED] e [REDACTED] (usufrutto per 32/48).

Da quanto si evince dalla planimetria catastale, l'appartamento confina a nord-ovest con Via Soldato Giovanni Covato, a sud-ovest con proprietà [REDACTED] a sud-est con Via Natalino Valvo e a nord-est con proprietà [REDACTED]. Da quanto emerso durante il sopralluogo, la l'appartamento confina a nord-ovest con Via Soldato Giovanni Covato, a sud-ovest con altra ditta, a sud-est con Via Natalino Valvo e a nord-est con proprietà [REDACTED].

La planimetria rilevata in sede di sopralluogo (cfr. elaborato planimetrico 1 allegati A e planimetrie catastali allegati D) è conforme a quella depositata presso l'Agenzia del Territorio, ad esclusione del vano destinato a ripostiglio 1 ricavato all'interno del corridoio, realizzato ma non indicato nella planimetria catastale.

La planimetria acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosolini, allegata alla domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 per l'intero fabbricato, è conforme allo stato di fatto, a meno di una lieve variazione nello sviluppo del balcone ovest e della destinazione d'uso dell'ambiente indicato come "cucina", in realtà adibito a camera (cfr. elaborato planimetrico 1 allegati A ed elaborati relativi alla domanda in sanatoria allegati F).

- LOTTO B -



Il bene pignorato con il seguente procedimento esecutivo, denominato lotto B, è il vano destinato a zona giorno e cucina, con annesso servizio igienico, ubicato al piano primo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in Rosolini, in via Soldato Covato n° 3, e costituisce solo una parte dell'intero appartamento, quest'ultimo censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 36 p.lla 211 sub. 9, piano T-1, cat. A/3, classe 3, 4,5 vani, rendita € 383,47, in testa a [redacted] (proprietà per 7/48 e nuda proprietà per 8/48) (si rileva che la visura catastale riporta un errore nell'indicazione della data di nascita del sig. [redacted], [redacted] (proprietà per 3/48), [redacted] (proprietà per 3/48), [redacted] (proprietà per 3/48) [redacted] (proprietà per 24/48 e usufrutto per 8/48) (si rileva che la visura catastale riporta un errore nell'indicazione della data di nascita della sig.ra [redacted])

Da quanto si evince dalla planimetria catastale, il lotto in questione confina a nord-ovest con Via Soldato Giovanni Covato, a sud-ovest con proprietà [redacted] a sud-est con stessa ditta (altra porzione del sub. 9) e a nord-est con proprietà [redacted]. Da quanto emerso durante il sopralluogo, l'appartamento confina a nord-ovest con Via Soldato Giovanni Covato, a sud-ovest con altra ditta, a sud-est con altra ditta e a nord-est con proprietà [redacted].

La planimetria del piano terra rilevata in sede di sopralluogo (cfr. elaborato planimetrico 2 allegati A e planimetrie catastali allegati D) è difforme da quella depositata presso l'Agenzia del Territorio per le motivazioni di seguito riportate:

- 1) Il lotto B, come accennato sopra, costituisce solo una parte dell'intero sub. 9, per cui in planimetria non è presente la divisione tra due unità distinte e separate: infatti, in pianta è indicato un ingresso comune anziché, come si rileva allo stato attuale, due ingressi separati;



- 2) il vano indicato come "cucina" è, in realtà, adibito a soggiorno/pranzo;
- 3) la terrazza indicata in planimetria è stata chiusa e al suo interno sono stati ricavati i due ambienti adibiti a cucina e servizio igienico.

La planimetria acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosolini, allegata alla domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 per l'intero fabbricato, è identica alla planimetria catastale e, pertanto, difforme dallo stato di fatto per le motivazioni sopra esposte (cfr. elaborato planimetrico 2 allegati A ed elaborati relativi alla domanda in sanatoria allegati F).

Risposta al quesito b)

Nel complesso, il fabbricato di cui fanno parte i lotti A e B risale alla seconda metà degli anni Settanta. Ha struttura portante mista in muratura di blocchi calcarei e c.c.a., con solai del tipo latero-cementizio. I tamponamenti interni sono realizzati con forati dello spessore di cm 8. Il fabbricato presenta copertura piana a terrazzo.

I prospetti esterni sono rifiniti con intonaci del tipo civile senza l'ultimo strato di tonachina. Il portoncino d'ingresso all'immobile è realizzato in alluminio anodizzato a due ante con inserti e sopraelevazione in vetro.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio preverniciato; in particolare, quelli del vano scala e del piano terra sono caratterizzati da avvolgibili in pvc come dispositivi di oscuramento, mentre quelli del piano primo presentano persiane, anch'esse in alluminio preverniciato, come dispositivi di oscuramento.

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

Nel complesso, il fabbricato non presenta segni di dissesto o di degrado che ne possano

pregiudicare la staticità e si trova in buone condizioni di manutenzione. Inoltre, è ubicato in zona periferica e non presenta caratteristiche di particolare pregio (cfr. documentazione fotografica allegato B, tavv. 1 e 2).

Ai lotti A e B si accede tramite un vano scala comune a servizio dell'intero fabbricato. Le pareti del vano scala presentano intonaco interno del tipo civile e pavimentazione in piastrelle di ceramica. Le pedate e le alzate dei gradini della scala e lo zocchetto a correre sono realizzati in marmo Botticino; la ringhiera è realizzata in alluminio anodizzato.

- LOTTO A -

L'appartamento ubicato al piano secondo del fabbricato sopra descritto si articola nei seguenti ambienti: Ingresso, corridoio, dal quale si accede agli ambienti destinati a ripostiglio (n° 2), lavanderia, servizio igienico e n° 4 camere da letto (cfr. elaborato planimetrico 1 allegati A). A tali ambienti si accede dal vano scala tramite un portoncino d'ingresso in legno tamburato.

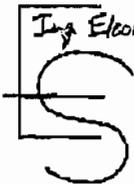
Tutti gli ambienti presentano un'altezza interna netta pari a m 2,80.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è realizzata con piastrelle in ceramica. Il servizio igienico presenta le pareti rivestite in piastrelle di grès porcellanato fino ad un'altezza di m 2,00, è dotata di n° 3 pezzi sanitari, ovvero di un lavabo a colonna, di un vaso igienico con cassetta esterna e di una vasca realizzata in muratura.

L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile, mentre la tinteggiatura è realizzata con pittura lavabile con colori diversi all'interno dei vari ambienti.

Gli infissi interni sono realizzati in legno di abete tamburato a pannelli ciechi.

Gli ambienti, compreso il servizio igienico, sono illuminati ed aerati naturalmente tramite le aperture prospicienti Via Soldato Covato, tramite le aperture presenti sul prospetto sud-ovest e



tramite quella prospiciente Via Natalino Valvo. In particolare, tramite la porta-finestra della camera 1, è possibile accedere ad un balcone prospiciente Via Covato, che si sviluppa anche lungo il prospetto sud-ovest. I ripostigli non presentano alcuna apertura esterna, mentre la lavanderia risulta illuminata tramite un pozzo luce.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia. Non è dotato di impianto di riscaldamento. In alcune camere è presente una ventola a pale fissata al soffitto per il raffrescamento.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq 116,54, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

	mq
VANO SCALA	8,19
INGRESSO	4,83
CORRIDOIO	8,42
RIPOSTIGLIO 1	3,60
CAMERA 1	12,21
CAMERA 2	14,80
LAVANDERIA	4,40
SERVIZIO IGIENICO	4,81
RIPOSTIGLIO 2	5,04
CAMERA 3	16,00
CAMERA 4	9,00
	TOT. SUPERFICIE UTILE 91,30
SUPERFICIE MUR	16,43
SUPERFICIE LORDA	107,73
BALCONE	26,41
	TOT. SUPERFICIE BALCONE 26,41
SUP. COMM. EQUIVALENTE = 26,41 ÷ 3	8,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA 106,54	

In conclusione, il lotto A si trova in discrete condizioni di manutenzione (cfr. documentazione fotografica allegati B tavv. 3-5).

- LOTTO B -

Il vano ubicato al piano primo del fabbricato sopra descritto si articola nei seguenti ambienti: soggiorno/pranzo, cucina e servizio igienico (cfr. elaborato planimetrico 2 allegati A). Soggiorno/pranzo e cucina sono collegati tra loro tramite un ampio arco interno con imbotte rivestite in marmo botticino. A tali ambienti si accede dal vano scala tramite un portoncino d'ingresso in legno tamburato.

La zona destinata a soggiorno-pranzo e il servizio igienico presentano un'altezza interna netta pari a m 2,85, mentre la cucina è caratterizzata da un'altezza interna pari a m 2,55, in quanto presenta un controsoffitto realizzato con pannelli a doghe in legno, all'interno del quale sono incassati alcuni faretti per l'illuminazione. La pavimentazione di tutti gli ambienti è realizzata con piastrelle in gres porcellanato. La cucina presenta rivestimento in piastrelle di ceramica al di sopra del piano cottura per un'altezza pari a cm 70 circa.

Il servizio igienico presenta le pareti rivestite in piastrelle di grès porcellanato fino ad un'altezza di m 2,00, è dotata di n° 3 pezzi sanitari, ovvero di un lavabo a colonna, di un vaso igienico con cassetta esterna e di un piatto doccia completo di box. E' presente uno scaldabagno elettrico per l'approvvigionamento di acqua calda sanitaria.

L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile, mentre la tinteggiatura è realizzata con pittura lavabile di colore bianco.

L'unico infisso interno, ovvero quello relativo al servizio igienico, è realizzato in legno di abete tamburato a pannello cieco.

Gli ambienti sono illuminati ed aerati naturalmente tramite le aperture prospicienti Via Soldato Covato, mentre il servizio igienico non presenta alcun sistema di aerazione.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia. Non è dotato di impianto di riscaldamento e presenta condizionatore a split come sistema di climatizzazione. Nel soggiorno-pranzo è presente un camino a legna realizzato in muratura.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq 51,13, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

VANO SCALA (10,71 mq /2 unità servite)	mq	5,38
SOGGIORNO/FRANZO		29,28
TOT. SUPERFICIE UTILE		34,64
SUPERFICIE MURI		10,39
SUPERFICIE LORDA		45,03
CUCINA		11,62
SERVIZIO IGIENICO		3,64
TOT. SUPERFICIE UTILE		15,26
SUPERFICIE MURI		3,05
SUPERFICIE LORDA		18,31
SUP. COMM. EQUIVALENTE = 18,31 ÷ 3		6,10

10

Si fa presente che la domanda di sanatoria presentata ai sensi della L. 47/85, e in particolare gli elaborati grafici ad essa allegati, non fanno alcun riferimento agli ambienti destinati a cucina e a servizio igienico, realizzati chiudendo parte della terrazza. Per questo motivo, la superficie di tali ambienti è stata conteggiata come superficie equivalente a quella della terrazza preesistente.

In conclusione, il lotto B si trova in discrete condizioni di manutenzione (cfr. documentazione fotografica allegati B tavv. 6 e 7).

Risposta al quesito c)

Da quanto si è potuto riscontrare nei sopralluoghi, si può affermare che i lotti A e B sono

S

occupati dal signor ██████████

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risposta al quesito d)

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risposta al quesito e) (cfr. Visure Conservatoria RR. II. allegati E)

- LOTTO A -

Il lotto A appartiene ai signori ██████████ (per 8/12 in nuda proprietà e per 4/12 in piena proprietà) e ██████████ (8/12 in usufrutto).

E' pervenuto al signor ██████████ in forza dei seguenti atti:

- ✓ per la quota di 8/12 in nuda proprietà in forza dell'atto di donazione del 09/03/1998, Notaio Filippo Morello da Ispica, trascritto a Siracusa il 06/04/1998 ai nn. 4239/3354, da potere della signora ██████████;
- ✓ per la quota di 3/12 in piena proprietà in forza dell'atto di divisione del 09/03/1998, Notaio Filippo Morello da Ispica, trascritto a Siracusa il 06/04/1998 ai nn. 4240/3355 (trascritto per 1/1 in nuda proprietà), per averlo condiviso con i signori ██████████ (per la quota di 1/12), ██████████ (per la quota di 1/12) e ██████████ (per la quota di 1/12).

E' pervenuto alla signora ██████████ (per la quota di 2/12) e al signor ██████████ (per la quota di 1/12 ciascuno) per successione al rispettivo marito e padre ██████████ deceduto in ██████████ il ██████████ Ufficio Registro di Noto den. n° 95 vol. 222, non trascritta a Siracusa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Inq. Eleonora Spicuglia
S

E' pervenuto ai signori [redacted] (come suolo e per la quota di 6/12 ciascuno) per atto di vendita del 17/05/1976, Notaio Luca La Clura da Rosolini, trascritto a Siracusa il 26/05/1976 al nn. 8127/6758.

Sul lotto A grava la seguente formalità pregiudizievole:

* Verbale di pignoramento immobiliare del 04/04/2008, Tribunale di Siracusa, sezione distaccata di Avola, trascritto a Siracusa il 30/04/2008 al nn. 9286/6404 a favore del signor [redacted] contro il signor [redacted] (per la quota di 1/1 in proprietà).

- LOTTO B -

Il lotto B appartiene ai signori [redacted]

E' pervenuto al signor [redacted] in forza dei seguenti atti:

- ✓ per una quota in nuda proprietà da stabilire, in forza dell'atto di donazione del 09/03/1998, Notaio Filippo Morello da Ispica, trascritto a Siracusa il 06/04/1998 al nn. 4239/3354, da potere della signora [redacted]
- ✓ in forza dell'atto di divisione del 09/03/1998, Notaio Filippo Morello da Ispica, trascritto a Siracusa il 06/04/1998 al nn. 4240/3355 (trascritto per 1/1 in nuda proprietà), per averlo condiviso con i signori [redacted] (per la quota di 1/12), [redacted] (per la quota di 1/12) e [redacted] (per la quota di 1/12).

E' pervenuto alla signora [redacted] (per la quota di 2/12) e ai signori [redacted] [redacted] (per la quota di 1/12 ciascuno) per successione al rispettivo marito e padre [redacted], deceduto in [redacted] il [redacted] Ufficio Registro di Noto den. n° 95 vol. 223, non trascritta a Siracusa.

E' pervenuto ai signori [redacted] (come suolo e per la quota di 6/12

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Via Giovanni Pascoli 16 96017 Noto (SR)
tel. 328 1256768 e-mail: ing.eleonoraspicuglia@virgilio.it



ciascuno) per atto di vendita del 17/05/1976, Notaio Luca La Ciura da Rosolini, trascritto a Siracusa il 26/05/1976 ai nn. 8127/6758.

Sul lotto B gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

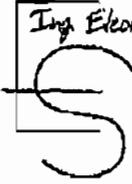
- * Verbale di pignoramento immobiliare del 04/04/2008, Tribunale di Siracusa, sezione distaccata di Avola, trascritto a Siracusa il 30/04/2008 ai nn. 9786/6404 a favore del signor ██████████ contro il signor ██████████ (per la quota di 1/1 in proprietà);
- * Ipoteca legale derivante da decreto ingiuntivo del 04/02/1999, Pretura di Siracusa, sezione distaccata di Noto, Iscritta a Siracusa il 11/09/1999 al nn. 12046/2142 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. A.R.L., con sede in Pachino, contro la signora ██████████ (per la quota di 8/12 in proprietà);
- * Verbale di pignoramento immobiliare del 23/09/1999, Tribunale civile di Siracusa, trascritto a Siracusa il 12/10/1999 ai nn. 13675/9966 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. A.R.L., con sede in Pachino, contro le signore ██████████ (per la quota di 8/12 in proprietà) e ██████████ (per la quota di 1/12 in proprietà).

Risposta al quesito f)

I lotti A e B ricadono in zona B2/12 del Piano Regolatore Generale del Comune di Rosolini (cfr. stralcio di P.R.G. del Comune di Rosolini allegato C).

Risposta al quesito g) (cfr. documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Rosolini, allegati F)

L'intero fabbricato di cui fanno parte i lotti A e B è stato realizzato in condizioni di totale abuso, e per esso è stata presentata domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.47/85. Le spese da sostenere per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria,



calcolate alla data del 31/03/2009, che ammontano a circa € 4.150,00, sono le seguenti:

- versamento conguaglio oblazione	€ 1.680,94
- versamento oneri concessori	€ 863,25
- versamento diritti di segreteria	€ 200,00
- versamento trascrizione C.E.S.	€ 262,00
- n° 2 marche da bollo da € 14,62	€ 29,24
- n° 1 marca da bollo da € 1,81	€ 1,81
- istruttoria parere Ufficio Sanitario	circa € 100,00
- spese tecniche	circa € 1.000,00.

Tali spese verranno decurtate dal valore complessivo ottenuto per il lotto in esame.

Risposta al quesito h)

Il fabbricato di cui fanno parte i lotti A e B non è dotato di alcuna autorizzazione di abitabilità.

14

3. VALUTAZIONE DEI LOTTI

3.1 Criteri di stima adottati

Al fine di pervenire al valore dei lotti A e B saranno adottati due metodi di stima:

- stima mediante *capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto*, che si basa sui dati reddituali relativi all'immobile;
- stima mediante *metodo sintetico-comparativo*, basato sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed analoghe condizioni di manutenzione e in regime di libero mercato.

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti sarà assunto come il più probabile valore venale attribuibile ai lotti in esame.

3.2 Stima dei lotti



Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ovvero ubicazione, consistenza e stato di conservazione dello stesso, esposizione, caratteristiche delle rifiniture, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Rosolini e dintorni, per immobili simili a quello da stimare, si fissa un canone anticipato di € 200,00 (euro duecento/00) al netto delle tasse. Pertanto si avrà "canone anticipato" x 12 mesi = "reddito netto annuo". Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V = \frac{\text{"reddito netto annuo"} + \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}}{0,03 + 0,10}$$

canone anticipato	Reddito annuo netto	Tasso di capitalizzazione	incidenza spese
€ 200,00	€ 2.400,00	3%	10%



Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe, per ubicazione (zona periferica), per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, il valore di mercato al mq per l'immobile in questione è

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq
116,84	€ 500,00



Dalla media aritmetica dei due valori V' e V'' si ottiene il più probabile valore venale

dell'immobile:

$$\begin{array}{r} \text{Valore V'} \\ \text{€ 72.000,00} \end{array} + \begin{array}{r} \text{Valore V''} \\ \text{€ 58.270,00} \end{array} + \begin{array}{r} \text{+} \\ \text{2} \end{array} \begin{array}{r} \text{+} \\ \text{[REDACTED]} \end{array}$$

A tale valore bisogna detrarre le spese, che ammontano a € 2.905,00, pari al 70% (percentuale del lotto A rispetto all'intero fabbricato) delle spese da sostenere per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per l'intero fabbricato, quindi si avrà

$$\begin{array}{r} \text{[REDACTED]} \\ \text{[REDACTED]} \end{array} = \text{€ 65.135,00} - \text{€ 2.905,00} = \begin{array}{r} \text{[REDACTED]} \\ \text{[REDACTED]} \end{array}$$

LOTTO B

Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

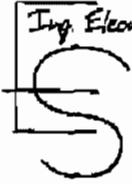
Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ovvero ubicazione, consistenza e stato di conservazione dello stesso, esposizione, caratteristiche delle rifiniture, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Rosolini e dintorni, per immobili similari a quello da stimare, si fissa un canone anticipato di € 100,00 (euro cento/00) al netto delle tasse. Pertanto si avrà "canone anticipato" x 12 mesi = "reddito netto annuo". Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V = \frac{\text{"reddito netto annuo"}}{\text{"tasso di capitalizzazione"} + \text{"incidenza spese"}}$$

canone anticipato	Reddito annuo netto	Tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 100,00	€ 1.200,00	3%	10%

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe, per ubicazione (zona



periferica), per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, il valore di mercato al mq per l'immobile in questione è

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq
51,13	€ 500,00



Dalla media aritmetica dei due valori V' e V'' si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

Valore V	Valore V''	+
€ 36.000,00	+ € 25.565,00	2



A tale valore bisogna detrarre le spese, che ammontano a € 1.245,00, pari al 30% (percentuale del lotto B rispetto all'intero fabbricato) delle spese da sostenere per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per l'intero fabbricato, quindi si avrà

$$\text{[Redacted]} = € 30.782,50 - € 1.245,00 = \text{[Redacted]}$$

3.3 Riepilogo estimativo

Riportando i valori venali ottenuti al punto 3.2, con opportuni arrotondamenti, si avrà:

LOTTO A: appartamento per civile abitazione ubicato in Rosolini, Via Soldato Giovanni Covato n° 3, piano secondo: € 62.230,00 (euro sessantaduemiladuecentotrenta/00);

LOTTO B: vano a primo piano ubicato in Rosolini, Via Soldato Giovanni Covato n° 3: € 29.540,00 (euro ventinovemilacinquecentoquaranta/00).

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

Alla presente si allegano e ne fanno parte integrante:

- Allegato A - Elaborati planimetrici lotti A e B;
- Allegati B - Documentazione fotografica;

S

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Allegati C - Stralcio di P.R.G. del Comune di Rosolini;
- Allegati D - Estratto di mappa, visure catastali e planimetrie;
- Allegati E - Visure Conservatoria dei RR. II.;
- Allegati F - Copie conformi della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosolini.

Si allegano altresì:

- Verbale di sopralluogo;
- Originale delle raccomandate A.R. inviate alle parti per sopralluogo e relative attestazioni di ricevimento;
- Originale della raccomandata A.R. per invio della presente relazione tecnica alla parte debitrice;
- Attestazione di ricevimento della presente relazione tecnica alla parte creditrice;
- Richiesta documentazione presso Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Rosolini;
- Spese visure conservatoria dei RR. II.;
- Parcella delle competenze e spese tecniche.

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

IL C.T.U.

ing. Eleonora Spicuglia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it