

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

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare: n° 265/2008 Reg. Es.**

promossa da

contro

*xxxxxxxxxxxxxxxx*

Giudice dell'Esecuzione:           Dott.

Consulente Tecnico d'Ufficio:   Dott.

# Indice

1. Premesse	pag. 2
2. Il mandato	pag. 3
3. Oggetto della C.T.U.	pag. 4
4. Identificazione dei beni oggetto di stima	pag. 5
4.1 Elenco dei beni pignorati oggetto dell'incarico	pag. 5
4.2 Titolarità dei beni	pag. 5
4.3 Provenienza dei beni	pag. 6
4.4 Espropriazioni, vincoli o locazioni	pag. 6
4.5 Dati catastali	pag. 6
4.6 Descrizione dei luoghi e dei beni	pag. 7
4.7 Descrizione e rifiniture degli immobili	pag. 8
4.8 Regolarità edilizia degli immobili	pag. 9
5. Criteri di stima degli immobili	pag. 10
6. Valutazione degli immobili	pag. 12
6.1 Valutazione analitica in base alle quotazioni di mercato	pag. 12
6.2. Valutazione analitica per capitalizzazione dei redditi	pag. 14
6.3. Considerazioni finali	pag. 14
7. Conclusioni	pag. 16
8. Elenco allegati	pag. 17

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

Esecuzione Immobiliare: n° 265/2008 promossa da \_\_\_\_\_  
della Sicilia S.p.a. contro xxxxxxxx xxxxxxxx.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. \_\_\_\_\_

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. \_\_\_\_\_

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**1. Premesse**

\* Con ordinanza del 16/02/2009 il sottoscritto Ing. \_\_\_\_\_, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con il n. 1610 Sez. A, veniva nominato C.T.U. nella procedura in epigrafe.

\* Contestualmente al provvedimento di nomina veniva conferito al sottoscritto C.T.U. il mandato di seguito esplicitato.

\* In data 08/10/2009, a seguito di comunicazione scritta, si è dato inizio alle operazioni peritali presso l'immobile sito nel territorio del Comune di Priolo Gargallo (SR), S.S. 114 Km 143 n. 30. Ivi il C.T.U. ha effettuato un'ispezione dei luoghi, con la quale si sono altresì effettuati rilievi geometrici e fotografici; tutto quanto sopra si rileva consultando il relativo verbale (Allegato 2 – Verbali di sopralluogo).

\* In data 31/10/2009, a seguito di comunicazione scritta, hanno avuto seguito le operazioni peritali presso il suddetto immobile. Ivi il C.T.U. ha completato l'ispezione dei luoghi, con la quale si sono altresì effettuati rilievi geometrici e

fotografici; tutto quanto sopra si rileva consultando il relativo verbale (Allegato 2 – Verbali di sopralluogo).

\* Il C.T.U. ha effettuato le opportune e necessarie indagini tecniche (presso l'U.T.C. del Comune di Priolo Gargallo e presso l'U.T.E. del Comune di Siracusa) ed economiche, al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del mandato affidatogli, relativo al pignoramento immobiliare in danno dell'esecutato.

\* Quanto sopra premesso, lo scrivente C.T.U. procede di seguito all'espletamento delle risposte ai vari quesiti oggetto di mandato.

## **2. Il mandato**

Il mandato conferito con la sopra menzionata ordinanza di nomina così recita:

- a)** identificare 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)** fornire una sommaria descrizione del/i bene/i pignorati;
- c)** accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d)** verificare 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e)** verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche

condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

**f)** indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

**g)** accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accertare 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 concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

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

### **3. Oggetto della C.T.U.**

Da un esame della documentazione in atti risulta che l'oggetto della presente consulenza tecnica è costituito dai seguenti immobili:

- Complesso aziendale sito in territorio del Comune di Priolo Gargallo (SR), Contrada Petrarò - S.S. 114 Km 143 n. 30, ricadente su lotto di terreno di circa mq. 6.808,00; è composto da n. 4 livelli fuori terra di cui il primo è di proprietà di terzi e destinato a civile abitazione, mentre gli altri livelli sono destinati a ristorante ed albergo;
- Terreno sito in territorio del Comune di Priolo Gargallo (SR), Contrada Petrarò - S.S. 114 Km 143.

#### **4. Identificazione dei beni oggetto di stima**

Dall'esame degli immobili in questione e con riferimento a quanto descritto al precedente paragrafo, è possibile esporre quanto segue.

##### ***4.1. Elenco dei beni pignorati oggetto dell'incarico***

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono:

- 1) Immobile in Priolo Gargallo (SR), in Catasto Fabbricati al foglio 8, part. 167, sub 8 e 9 (originati dalla soppressione dei sub 3, 5, 6):
  - part. 167 sub. 8, Categoria D/2, Strada Statale 114 Orientale Sicula Km 143 n. 30, piano: S1, T, 2, 3;
  - part. 167 sub. 9, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 328 mq, Strada Statale 114 Orientale Sicula Km 143 n. 30, piano: T.
  
- 2) Terreno in Priolo Gargallo (SR), Contrada Petrarò - S.S. 114 Km 143, in Catasto al foglio 8:
  - Part. 134, qualità Agrumeto, classe 2, Ha 00.32.98;
  - Part. 166, qualità Agrumeto, classe 2, Ha 00.16.20;
  - Part. 167, Ente Urbano Ha 00.18.90.

È possibile visionare le visure catastali, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali in allegato (Allegato 3).

##### ***4.2. Titolarità dei beni***

Dagli atti, allegati nella documentazione acquisita, si evince che proprietaria dei beni in questione è xxxxxxxx xxxxxxxx, C. F. xxx xxx xxxxx xxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxx il giorno xx xxxxxxxxxxxxxx xxxx, proprietà per 1000/1000 dei beni di cui al punto 4.1.

#### **4.3. Provenienza dei beni**

Visionando la “*Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale*” presente agli atti, del Notaio Dott. \_\_\_\_\_ del 07/01/2009, è possibile dedurre come i beni n. 1 e n. 2 siano pervenuti alla Sig.ra xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx.

#### **4.4. Espropriazioni, vincoli o locazioni**

L’immobile con i relativi accessori e relative pertinenze risulta libero da pesi, oneri, trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti registri, ad eccezione di quanto riportato nella “*Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale*” del 07/01/2009, del Notaio Dott.

\_\_\_\_\_, presente agli atti.

Il sottoscritto C.T.U., inoltre, ha effettuato ulteriori indagini presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, dove in data 04/09//2009 ha richiesto il certificato di “ispezione ipotecaria” relativo al suddetto immobile (Allegato 4).

#### **4.5. Dati catastali**

1. Il fabbricato è riportato all’Agenzia del Territorio di Siracusa, Catasto Fabbricati di Priolo Gargallo, Foglio 8, particelle:
  - **167, sub. 8**, Strada Statale 114 Km 143 n. 30, piano: S1-T-2-3, Categoria D/2;
  - **167, sub. 9**, Strada Statale 114 Km 143 n. 30, piano: T, Categoria C/1, Classe 7.
2. Il terreno è riportato all’Agenzia del Territorio di Siracusa, Catasto Terreni di Priolo Gargallo, Foglio 8, particelle:

- **134**, agrumeto Classe 2, superf. Ha 00.32.98, R.D. € 113.27, R.A. 52.80 €;
- **166**, agrumeto Classe 2, superf. Ha 00.16.20, R.D. € 55.64, R.A. 25.94 €;
- **167**, Ente Urbano, superf. Ha 00.18.90.

Per una più accurata indagine, lo scrivente ha richiesto presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa una copia dell’estratto di mappa catastale, delle visure catastali delle particelle in questione ed una copia delle planimetrie catastali dei suddetti immobili (Allegato 3).

#### ***4.6. Descrizione dei luoghi e dei beni***

Il fabbricato in questione urbanisticamente ricade interamente all’interno del sito d’interesse nazionale “Priolo” di cui alla Legge 426/1998 e s.m.i., riportando la seguente disciplina (Allegato 5 – Documentazione U.T.C.):

- Nelle aree di cui all’art. 31 (zona D4), delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. normate dal Piano Particolareggiato della zona per Piccole Industrie, approvato con D.A. 1724/92, esattamente: P.lle 134-166-167, in parte del lotto edificabile destinato ad alberghi-ristoranti: I2 ed in parte Viabilità di Piano – ove i vincoli preordinati all’esproprio risultano decaduti per decorrenza dei termini di Legge;
- Le aree di cui all’art. 31 delle N.T.A. risultano classificate dal vigente P.R.G. ASI fra quelle di tipo B6: aree destinate a piccole e medie industrie ed artigianato.

L’immobile confina a Nord e a Ovest con proprietà di altre ditte, a Sud con strada comunale, ad Est con Strada Statale 114 (Allegato 3 – Estratto di mappa catastale).



L'immobile si sviluppa su quattro livelli fuori terra (di cui il piano primo è di proprietà di terzi) ed un seminterrato, con terreno di pertinenza e zona destinata a parcheggio e verde. L'edificio è dotato di ascensore panoramico realizzato esternamente con struttura portante in acciaio e vano ascensore in vetro.

#### ***4.7. Descrizione e rifiniture degli immobili***

L'immobile si sviluppa su quattro livelli fuori terra (il piano primo è di proprietà di terzi) ed è così composto: al piano terra, per una superficie di mq. 681,12 circa, da hall, reception, bar, n. 2 sale ristorante, uffici, cucine, locale tecnico e servizi (Allegato 6 – Foto n. 1-9), ed esternamente da n. 2 verande coperte (con una superficie di mq. 290,73) ed area di pertinenza (Allegato 6 – Foto n. 10, 11); al piano secondo, per una superficie di mq. 306,86 circa, composto da n. 11 camere, relativi servizi (Allegato 6 – Foto n. 12-16) e balcone esterno continuo di mq. 53,21 circa; al piano terzo mansarda, per una superficie di mq. 285,39 circa, composto da n. 6 camere con relativi servizi (Allegato 6 – Foto n. 17), n. 4 stanze private con relativi servizi e balcone esterno continuo di mq. 53,21; al piano seminterrato, per una superficie di mq. 375,72 circa, composto da locali tecnici, n. 2 magazzini, office, zona preparazione cibi, servizi (Allegato 6 – Foto n. 18-20) ed esternamente con scivola ed area di accesso per una superficie complessiva di mq. 178,42.

L'immobile ha una struttura portante in cemento armato, tamponature e tramezzature in blocchi forati di laterizio, controsoffitti in cartongesso, infissi esterni e porta d'ingresso in alluminio e vetro in buone condizioni, porte interne in legno, in ottime condizioni (Allegato 6 – Foto n. 8). È dotato di un ascensore esterno panoramico per l'accesso ai vari livelli (Allegato 6 – Foto n. 2).

Gli ambienti interni presentano buoni livelli di finiture in tutte le sue parti,

comprendenti, a secondo dei vari piani, varie tipologie di pavimentazioni e di tinteggiature. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario collegati alla reti comunali e di impianti di climatizzazione canalizzati.

Tutti gli ambienti risultano ben areati ed illuminati naturalmente.

L'immobile comprende, inoltre, un'area di pertinenza al piano terra, di mq. 871,18 circa oltre ad un terreno adiacente di mq. 4.918,00 circa.

Per quanto concerne il rilievo geometrico dell'immobile in oggetto, lo scrivente precisa di aver effettuato, in occasione delle operazioni peritali, delle misurazioni a campione al fine di verificare la corrispondenza dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali ottenute presso l'U.T.E. di Siracusa.

Per quanto riguarda i dati di interesse ai fini della stima, si ha:

superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali e delle tramezzature interne): 1.649,09 mq;

superficie commerciale dei n. 2 verande coperte: 290,73 mq;

superficie commerciale dei n. 2 balconi: 106,42 mq;

superficie commerciale area di pertinenza: 871,18 mq;

superficie commerciale terreno agricolo: 4.918,00 mq;

#### ***4.8. Regolarità edilizia degli immobili***

Dagli atti allegati alla presente esecuzione immobiliare e dalle ricerche condotte dallo scrivente non sono emerse irregolarità e violazioni in atto alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

Con una richiesta protocollata il 30/09/2009 presso l'U.T.C. del Comune di Priolo Gargallo (SR), 8° Settore - Urbanistica, al n. 20413 del Prot. Gen. (Allegato 5), il C.T.U. ha chiesto copia della documentazione inerente l'immobile in oggetto, in particolare copia delle planimetrie oggetto di

concessione edilizia del suddetto complesso aziendale, del relativo certificato di destinazione d'uso, della dichiarazione di agibilità o abitabilità, di eventuale documentazione riguardante una richiesta di concessione in sanatoria, di altra documentazione inerente il suddetto immobile, del certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno sito nel territorio del Comune di Priolo Gargallo (SR), Contrada Petrarò, censito al N.C.T. di Priolo Gargallo al foglio 8, particelle 166, 167 e 134.

In data 15/10/2009 l'U.T.C. del Comune di Priolo Gargallo (SR) rilasciava copia di n. 2 concessioni edilizie relative all'immobile in oggetto (C.E. n. 2302 del 11/10/2002 e C.E. n. 2699 del 19/07/2006) con il relativo "Certificato di destinazione d'uso", ed il "Certificato di destinazione urbanistica" delle particelle di terreno in oggetto (Allegato 5).

## **5. Criteri di stima degli immobili**

Con riferimento allo specifico incarico conferito dal G. E., lo scrivente C.T.U. procederà di seguito alla quantificazione del valore che gli immobili in questione possono avere con riferimento all'attualità.

Preliminarmente, però, appare opportuno svolgere alcune considerazioni teoriche, di fondamentale importanza per la piena intelligibilità del calcolo estimativo effettuato.

Com'è noto, il giudizio estimativo di un bene non costituisce un'espressione costante nel tempo, nè lo è, in senso assoluto, in un determinato istante.

Il risultato di una stima, infatti, non solo può diversificarsi nel tempo se mutano le condizioni che lo hanno determinato, ma può anche variare nello stesso momento a seconda della "ragion pratica" da cui è scaturito, e, cioè, in relazione all'aspetto economico che il bene stesso viene ad acquisire per la corretta evasione del quesito estimativo.

I tipi di valore, cioè gli aspetti economici che il bene può assumere, com'è noto, sono sei, e precisamente:

- il più probabile valore di mercato;
- il più probabile valore di costo;
- il più probabile valore di trasformazione;
- il più probabile valore di surrogazione;
- il più probabile valore di capitalizzazione;
- il più probabile valore complementare.

Ciascuno dei suddetti “valori” consente di risolvere nella maniera più opportuna qualsivoglia quesito estimativo, ed ognuno di essi è strettamente connesso alle finalità per cui la stima stessa viene effettuata.

In altri termini, se un bene, nel medesimo istante, può avere più valori di stima a seconda del diverso aspetto economico, di fatto, però, in relazione ad un preciso quesito estimativo, il valore del bene non può che essere uno, cioè quello logicamente più coerente col quesito posto.

Nella fattispecie, dal momento che il giudizio estimativo richiesto dal G. E. scaturisce da una precisa domanda tendente alla determinazione dell'odierno valore venale dei beni in esame, non v'è dubbio che l'aspetto economico più coerente sia rappresentato dal più probabile valore di mercato e dal più probabile valore di capitalizzazione.

Ciò posto, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto ad effettuare indagini di mercato condotte presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori di mercato.

Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili nel rispetto dei seguenti tre punti:

- “beni simili”, aventi cioè le medesime caratteristiche intrinseche ed

estrinseche (fisiche, manutentive, di zona, di destinazione, di livello, di prospetto, di orientamento, etc.);

- conoscenza, per i predetti beni simili, del valore unitario del mercato al periodo considerato (attualità);
- esistenza di un elemento di confronto tra i suddetti beni simili e quelli in esame, nella fattispecie un parametro tecnico, vale a dire il metro quadrato.

Il sottoscritto C.T.U., alla luce delle proprie indagini di mercato e nel rispetto di quanto rilevato e descritto in ordine alle peculiarità degli immobili in oggetto (ivi compreso, ove esistente, la presenza di superfici esterne), è pervenuto alla determinazione di valori medi unitari (per mq.) in seguito riportati, che interessano le unità immobiliari in oggetto; detti prezzi medi unitari sono riferiti, ovviamente, alla attualità.

## **6. Valutazione degli immobili**

Il valore di mercato dei beni in oggetto, secondo quanto riportato al precedente paragrafo, sarà calcolato tenendo conto dei seguenti procedimenti di stima ed effettuando poi la media aritmetica tra i valori trovati.

La particolare destinazione d'uso del suddetto immobile ha determinato le considerazioni che seguono.

### ***6.1. Valutazione analitica in base alle quotazioni di mercato***

Il metodo utilizzato è quello della stima sulla base del valore di mercato del costo a metro quadro per i locali commerciali del comune di appartenenza (940,00 €/mq), nell'ipotesi che il bene in oggetto possa essere considerato come un'attività commerciale, considerando un incremento di tale valore pari a 200,00 €/mq (valore medio per tutta la superficie interna) per tener conto della qualità delle rifiniture interne e degli arredamenti riscontrati.

Il metodo utilizzato è quello della stima sulla base del valore di mercato del costo a metro quadro per gli immobili, con riferimento al mercato di compravendita di unità immobiliari aventi caratteristiche similari a quelle dell'immobile oggetto della presente relazione.

Scca (superficie commerciale del complesso aziendale comprensiva dei muri perimetrali e delle tramezzature interne)= 1.649,09 mq;

Cq (coefficiente di qualità e stato di conservazione dell'immobile) = 1,00

Qm (quotazione media di mercato) = 1.140,00 €

$Vm_{ca} = Scca \times Cq \times Qm = 1.649,09 \text{ mq} \times 1,00 \times 1.140,00 \text{ €} = 1.879.962,60 \text{ €}$

**$Vm_{ca} = 1.879.900,00 \text{ €}$**

Scv (superficie verande coperte)= 290,73 mq;

Cq (coefficiente di qualità e stato di conservazione dell'immobile) = 1,00

Ct (coefficiente di tipologia dell'immobile) = 0,9

Qm (quotazione media di mercato) = 940,00 €

$Vm_v = Scv \times Cq \times Ct \times Qm = 290,73 \text{ mq} \times 1,00 \times 0,9 \times 940,00 \text{ €} = 245.957,58 \text{ €}$

**$Vm_v = 245.950,00 \text{ €}$**

Scb (superficie balconi) = 106,42 mq;

Cq (coefficiente di qualità e stato di conservazione dell'immobile) = 1,00

Ct (coefficiente di tipologia dell'immobile) = 0,3

Qm (quotazione media di mercato) = 940,00 €

$Vm_b = Scb \times Cq \times Ct \times Qm = 106,42 \text{ mq} \times 1,00 \times 0,30 \times 940,00 \text{ €} = 30.010,44 \text{ €}$

**$Vm_b = 30.000,00 \text{ €}$**

Sc ap (superficie commerciale area libera di pertinenza) = 871,18 mq;

Cq (coefficiente di qualità e stato di conservazione dell'immobile) = 1,00

Ct (coefficiente di tipologia dell'immobile) = 0,20

Qm (quotazione media di mercato) = 940,00 €

$Vm_{ap} = Scap \times Cq \times Ct \times Qm = 871,18 \text{ mq} \times 1,00 \times 0,20 \times 940,00 \text{ €} =$   
163.781,84 €

**$Vm_{ap} = 163.750,00 \text{ €}$**

La valutazione dell'intero immobile sarà dato dalla somma dei valori parziali:

$Vm = Vm_{ca} + Vm_v + Vm_b + Vm_{ap} =$

$Vm = 1.879.900,00 + 245.950,00 + 30.000,00 + 163.750,00 = 2.319.600,00 \text{ €}$

**$Vm = 2.319.600,00 \text{ €}$**

### ***6.2. Valutazione analitica per capitalizzazione dei redditi ricavabili dalla locazione dell'intero immobile:***

L'immobile in libera trattazione di mercato può essere locato a 10.200 € al mese; può pertanto fornire un reddito lordo mensile pari a:

$R_{lm} = 10.200 \text{ €}$

Ne scaturisce un reddito lordo annuo pari a:  $R_{la} = 122.400,00 \text{ €}$

Per pervenire al reddito netto annuo vanno però decurtate le spese e/o incidenze negative, che si ritengono congrue nella percentuale del 30%:

$R_n = R_{la} - 0,30 \times R_{la} = 122.400,00 - (0,30 \times 122.400,00) = 85.680,00 \text{ €}$

L'equo tasso di capitalizzazione, stante le caratteristiche generali e specifiche dell'immobile, può essere posto uguale a 4,0. Il valore dell'immobile sarà dunque:

**$V_a = R_n \times 100 / 4,0 = 85.680,00 \text{ €} \times 100 / 4,0 = 2.142.000,00 \text{ €}$**

### ***6.3. Considerazioni finali***

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in

oggetto, si ritiene opportuno eseguire la media aritmetica fra i valori venali  $V_m$  e  $V_a$ .

$$V_i = (V_m + V_a) / 2 = (2.319.600,00 \text{ €} + 2.142.000,00 \text{ €}) / 2$$

$$V_i = 4.461.600,00 \text{ €} / 2 = 2.230.800,00 \text{ €} \rightarrow \mathbf{2.230.800,00 \text{ €}}$$

Per la determinazione del valore dell'immobile in questione occorre calcolare il valore del terreno agricolo limitrofo e sommarlo al valore dell'immobile:

$$S_{ct} \text{ (superficie commerciale area } \underline{\text{terreno agricolo}}) = 4.918,00 \text{ mq;}$$

$$Q_m \text{ (quotazione media di mercato per mq)} = 4,00 \text{ €}$$

$$C_{bs} \text{ (coefficiente qualitativo)} = 1,00$$

$$V_{mt} = S_{ct} \times Q_m \times C_{bs} = 4.918,00 \text{ mq} \times 4,00 \text{ €} \times 1,00 = \mathbf{19.672.00 \text{ €}}$$

$$V_{mt} = \mathbf{19.672,00 \text{ €}} \rightarrow \mathbf{19.600,00 \text{ €}}$$

$$V_m = \mathbf{19.600,00 \text{ €}}$$

La valutazione a corpo del terreno, in base all'esperienza personale dello scrivente, coincide, in questo caso, con la valutazione analitica, dunque, non si procede alla media dei valori.

Sommando i valori venali parziali, avremo il valore dei beni stimati:

$$V = V_i + V_{mt} = 2.230.800,00 \text{ €} + 19.600,00 \text{ €} = 2.250.400,00 \text{ €}$$

**Valore dei beni stimati = 2.250.400,00 €**

**Valore dei beni posti in vendita: 2.250.400,00 €**



## **7. Conclusioni**

Con la presente consulenza si è cercato di fornire al G.E., oltre la stima, tutti i dati necessari per la individuazione, finalizzata alla vendita, degli immobili. Ritenendo di aver espletato nei termini il mandato affidatomi, si rassegna la presente relazione, corredata dei necessari allegati.

Siracusa, 01/10/2010

Il C.T.U.

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

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione Immobiliare: n° 265/2008 promossa da  
della Sicilia S.p.a. contro xxxxxxxx xxxxxxxx.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing.

**“ALLEGATI”**

1. Copia ordinanza, note di convocazione, ricevute fax;
2. Verbali di sopralluogo;
3. Estratti di mappa catastale, visure catastali e planimetrie catastali;
4. Certificati d'ispezione ipotecaria;
5. Richiesta per documentazione presso l'U.T.C. di Priolo Gargallo (SR),  
documentazione acquisita;
6. Rilievi fotografici degli immobili (n. 20 foto);
7. Ricevute delle spese;
8. Specifica di competenze tecniche.

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

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione Immobiliare: n° 265/2008 promossa da  
della Sicilia S.p.a. contro xxxxxxxx xxxxxxxx.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. .

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. .

**“ALLEGATO 1”**

- Copia ordinanza, note di convocazione, ricevute fax;

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

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione Immobiliare: n° 265/2008 promossa da  
della Sicilia S.p.a. contro xxxxxxxx xxxxxxxx.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing.

**“ALLEGATO 2”**

- Verbali di sopralluogo;

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

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione Immobiliare: n° 265/2008 promossa da  
della Sicilia S.p.a. contro xxxxxxxx xxxxxxxx.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. .

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. .

**“ALLEGATO 3”**

- Estratti di mappa catastale, visure catastali, planimetrie catastali;

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

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione Immobiliare: n° 265/2008 promossa da  
della Sicilia S.p.a. contro xxxxxxxx xxxxxxxx.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing.

**“ALLEGATO 4”**

- Certificati d'ispezione ipotecaria;

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

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione Immobiliare: n° 265/2008 promossa da  
della Sicilia S.p.a. contro xxxxxxxx xxxxxxxx.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing.

**“ALLEGATO 5”**

- Richiesta per documentazione presso U.T.C. di Priolo Gargallo (SR),  
documentazione acquisita;

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

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione Immobiliare: n° 265/2008 promossa da  
della Sicilia S.p.a. contro xxxxxxxx xxxxxxxx.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. \_\_\_\_\_

**“ALLEGATO 6”**

- Rilievi fotografici degli immobili (n. 20 foto);



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

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione Immobiliare: n° 265/2008 promossa da  
della Sicilia S.p.a. contro xxxxxxxx xxxxxxxx.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. .

**“ALLEGATO 7”**

- Ricevute delle spese;

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

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione Immobiliare: n° 265/2008 promossa da  
della Sicilia S.p.a. contro xxxxxxxx xxxxxxxx.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. .

**“ALLEGATO 8”**

- Specifica di competenze tecniche.

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

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**“CHIARIMENTI SULLA PRECEDENTE RELAZIONE”**

**Esecuzione Immobiliare: n° 265/2008 Reg. Es.**

promossa da

contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott.

Consulente Tecnico d'Ufficio: Dott. Ing.

# Indice

1. Premesse	pag. 2
2. Il mandato	pag. 2
3. Oggetto della C.T.U.	pag. 3
4. Quesiti posti al C.T.U. e relative risposte	pag. 3
5. Considerazioni	pag. 7
6. Conclusioni	pag. 8
7. Elenco allegati	pag. 9

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

Esecuzione Immobiliare: n° 265/2008 promossa da  
contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott.

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing.

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**1. Premesse**

\* Con ordinanza del 16/02/2009 il sottoscritto Ing. \_\_\_\_\_, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con il n. 1610 Sez. A, veniva nominato C.T.U. nella procedura in epigrafe.

\* In data 18/11/2011 il G.E. conferiva al C.T.U. l'incarico di fornire chiarimenti sulla precedente relazione peritale.

\* Contestualmente al provvedimento di nomina veniva conferito al sottoscritto C.T.U. il mandato di seguito esplicitato.

\* Successivamente lo scrivente C.T.U. effettuava le opportune e necessarie indagini tecniche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del mandato affidatogli.

\* Quanto sopra premesso, lo scrivente C.T.U. procede di seguito all'espletamento delle risposte ai vari quesiti oggetto di mandato.

**2. Il mandato**

Il mandato conferito con la sopra menzionata ordinanza di nomina così recita:

- Il C.T.U. “*chiarisca quali siano le differenze della posizione di alcune pareti divisorie rispetto a quanto riportato della planimetria catastale, se le stesse siano suscettibili di regolarizzazione, se ciò comporti oneri e quali essi siano*”;
- Il C.T.U. “*chiarisca se la circostanza che il piano primo dello stabile sia di proprietà di terzi, determini servitù a carico dell’immobile pignorato*”.

### **3. Oggetto della C.T.U.**

In considerazione di quanto al punto 2, l’oggetto della presente relazione si incentra sui seguenti aspetti:

- *rilevare la sussistenza di eventuali modifiche interne suscettibili di regolarizzazione e rispettivi oneri;*
- *rilevare la sussistenza di eventuali servitù dovute alla presenza di un piano intermedio di proprietà di terzi.*

### **4. Quesiti posti al C.T.U. e relative risposte**

In data 17/05/2011 l’Avv.  delegato alla vendita degli immobili oggetto della presente C.T.U., depositava presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa delle osservazioni, esponendo i due seguenti punti:

#### ***a. Sussistenza di modifiche interne***

*Dall’esame del verbale di sopralluogo redatto dal C.T.U. risulta che “durante il rilievo geometrico il C.T.U. ha riscontrato delle differenze della posizione di alcune pareti divisorie rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale”. Il C.T.U. non ha tuttavia specificato quali siano dette difformità, se siano regolarizzabili e se per la relativa regolarizzazione siano necessari esborsi.*

*È opportuno che il C.T.U. chiarisca tale circostanza.*

A tal proposito, si precisa che, in occasione delle operazioni peritali effettuate in data 08/10/2009, il C.T.U. verbalizzava quanto segue: *“I presenti danno inizio agli accertamenti visionando l’immobile sito nel piano sottostrada facente parte dell’ampliamento dell’intero immobile “ . Ivi il C.T.U. effettua la ricognizione dei luoghi effettuando il rilievo geometrico e fotografico degli stessi, annotando altresì informazioni in separato foglio. Durante il rilievo geometrico il C.T.U. ha riscontrato delle differenze nella posizione di alcune pareti divisorie interne rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale”.*

Si riporta, inoltre, quanto descritto al paragrafo “4.7. Descrizione e rifiniture degli immobili” della precedente relazione: *“L’immobile si sviluppa su quattro livelli fuori terra (il piano primo è di proprietà di terzi) ed è così composto: al piano terra, per una superficie di mq. 681,12 circa, da hall, reception, bar, n. 2 sale ristorante, uffici, cucine, locale tecnico e servizi (Allegato 6 – Foto n. 1-9), ed esternamente da n. 2 verande coperte (con una superficie di mq. 290,73) ed area di pertinenza (Allegato 6 – Foto n. 10, 11); al piano secondo, per una superficie di mq. 306,86 circa, composto da n. 11 camere, relativi servizi (Allegato 6 – Foto n. 12-16) e balcone esterno continuo di mq. 53,21 circa; al piano terzo mansarda, per una superficie di mq. 285,39 circa, composto da n. 6 camere con relativi servizi (Allegato 6 – Foto n. 17), n. 4 stanze private con relativi servizi e balcone esterno continuo di mq. 53,21; al piano seminterrato, per una superficie di mq. 375,72 circa, composto da locali tecnici, n. 2 magazzini, office, zona preparazione cibi, servizi (Allegato 6 – Foto n. 18-20) ed esternamente con scivola ed area di accesso per una superficie complessiva di mq. 178,42”*.

La “diversa posizione di alcune pareti interne” è riferita pertanto al piano

seminterrato dell'immobile, in particolare alla zona "servizi", costituita da una superficie rettangolare della dimensione di (5,60 x 4,80) mq, incluse le pareti perimetrali, all'interno della quale sono disposti bagni, antibagni e spogliatoi. Tali modifiche hanno comportato una differente disposizione dei servizi all'interno della suddetta superficie, con spostamento di alcune pareti, ciò in conformità a quanto riportato nel Progetto di Variante, "Pianta piano cantinato", oggetto di Concessione Edilizia n. 2302 del 11/10/2002, la cui copia è stata rilasciata allo scrivente C.T.U. in data 20/10/2009, in allegato alla presente relazione (Allegato n. 4).

Pertanto, il C.T.U. conferma quanto descritto al paragrafo "4.8. Regolarità edilizia degli immobili" della precedente relazione:

*"Dagli atti allegati alla presente esecuzione immobiliare e dalle ricerche condotte dallo scrivente non sono emerse irregolarità e violazioni in atto alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia".*

***b. Sussistenza di un piano intermedio di proprietà di terzi***

*Il bene pignorato è costituito dal piano seminterrato, dal piano terra, dal piano secondo e dal piano terzo di un fabbricato.*

*Il piano primo è invece di proprietà di terzi.*

*Nella relazione si da atto che sussiste un ascensore per l'accesso ai piani ma non è chiaro come (esistenza di servitù? altro?) sia garantito l'accesso al piano primo.*

*È opportuno che il C.T.U. chiarisca anche tale circostanza.*

Come riscontrato dal C.T.U., in seguito alle indagini tecniche effettuate in occasione del precedente mandato, il piano primo dell'immobile in esame è di proprietà di terzi.



Per quanto concerne la sussistenza di eventuali servitù e/o altro, lo scrivente in occasione dei sopralluoghi effettuati, ha constatato quanto segue:

- la scala interna presente al piano terra, angolo Nord-Est dell'edificio (vedere planimetrie - Allegato n. 3), secondo quanto dichiarato da parte debitrice è di esclusivo utilizzo del proprietario dell'immobile sito al piano primo;
- a conferma di ciò, durante il rilievo geometrico del piano secondo il C.T.U. ha verificato che l'accesso alla suddetta scala era impedito dalla presenza di una parete, posta in corrispondenza della originaria porta di ingresso al piano.

Da ciò è possibile dedurre che la scala interna sita nell'angolo Nord-Est dell'edificio sia di uso esclusivo dell'immobile posto al primo piano del medesimo edificio, che ha pertanto accesso indipendente dall'esterno, in corrispondenza del prospetto Est.

Per quanto concerne l'ascensore panoramico posto nella medesima zona, questo è di uso esclusivo dell'immobile oggetto di C.T.U., secondo quanto riportato nella Relazione Tecnica del Progetto di variante oggetto di Concessione Edilizia n. 2302 del 11/10/2002, paragrafo "4. Progetto di Variante", pag. 4 (Allegato 4):

*"La nuova ubicazione dell'ascensore, prevista in questo progetto di variante, permette di accedere ai piani superiori centralmente rispetto ai corridoi esistenti. Il macchinario previsto sarà del tipo oleodinamico con struttura in ferro e pannelli di vetro, e sarà posto all'esterno sul lato nord dell'edificio.*

*Il piano primo resta escluso dall'intervento proposto".*

Sempre allo stesso paragrafo, a pagina 5, è specificato che:

*"Nel progetto di variante si è mantenuta la scala interna in muratura posta sul*

*lato sud dell'edificio, escludendo la realizzazione di una nuova scala in ferro ubicata all'esterno".*

Ciò ad ulteriore conferma di quanto precedentemente esposto circa l'utilizzo delle scale interne, infatti, è possibile dedurre che la scala interna posta nell'angolo Nord-Est dell'edificio sia di esclusivo utilizzo dell'immobile sito al primo piano, mentre la scala posta nell'angolo Sud-Ovest dell'edificio sia di uso esclusivo dell'immobile oggetto di C.T.U..

Secondo quanto riportato a pagina 6 dell'Atto di pignoramento immobiliare presente agli atti, l'Ufficiale Giudiziario afferma quanto segue:

*“Complesso aziendale sito nel territorio del Comune di Priolo Gargallo contrada Petrarò con accesso dalla strada S.S. 114 Km 143+560 destinato a ristorante ed albergo ricadente sul lotto di terreno esteso mq. 6800, composto da 4 vani fuori terra di cui il primo destinato a civile abitazione e di proprietà di terzi. L'immobile, avente autonomia funzionale risulta così composto:- piano terra mq 500 circa destinato a ristorante, cucina e servizi; ...”.*

Ciò viene specificata la “autonomia funzionale” dell'immobile in esame, ad ulteriore conferma dell'inesistenza di eventuali servitù ricadenti sul suddetto immobile.

## **5. Considerazioni**

Alla luce di quanto esplicitato ai precedenti paragrafi, lo scrivente C.T.U. ritiene opportuno affermare quanto segue:

- Da quanto accertato dallo scrivente, anche in occasione della precedente consulenza, non sono emerse irregolarità e violazioni in atto alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia;

- Secondo quanto potuto appurare dallo scrivente, anche in base ai dati in possesso, non sono emerse servitù a carico dell'immobile in esame.

## **6. Conclusioni**

Con la presente relazione si è cercato di fornire al G.E. i chiarimenti necessari ai quesiti posti nel mandato ricevuto.

Ritenendo di aver espletato il mandato affidatomi, si rassegna la presente relazione, corredata dei necessari allegati.

Siracusa, 19/09/2012

Il C.T.U.

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

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione Immobiliare: n° 265/2008 promossa da  
contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ...

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. ...

**“ALLEGATI”**

1. Copia ordinanza;
2. Verbali di sopralluogo del precedente mandato;
3. Planimetrie catastali;
4. Documentazione acquisita all'U.T.C. di Priolo Gargallo (SR) in data 20/10/2009.

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

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione Immobiliare: n° 265/2008 promossa da  
. contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott.

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing.

**“ALLEGATO 1”**

- Copia ordinanza;

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

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione Immobiliare: n° 265/2008 promossa da  
. contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ]

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing.

**“ALLEGATO 2”**

- Verbali di sopralluogo del precedente mandato;

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

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione Immobiliare: n° 265/2008 promossa da  
. contro ]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. .

**“ALLEGATO 3”**

- Planimetrie catastali;

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

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione Immobiliare: n° 265/2008 promossa da  
. contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ]

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing.

**“ALLEGATO 4”**

- Documentazione acquisita presso U.T.C. di Priolo Gargallo (SR) in data 20/10/2009.



1



2



3



4

