

TRIBUNALE DI SIRACUSA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA C. SALAMONE  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 161/ 2013 R.G. ES.**

Promossa da:

- **Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. A.R.L.** – [REDACTED]

Creditori intervenuti:

- **Unicredit S.P.A.** – [REDACTED]
- **Erre Effe Mobili S.R.L.** – [REDACTED]
- **Riscossione Sicilia S.p.a.**

Nei confronti di:

**RELAZIONE DI CONSULENZA E DI STIMA**

- [REDACTED]
- *IMMOBILE SITO IN C.DA MASICUGNO N.C.E.U. Comune di Rosolini F. 40 p.lla 254;*
- [REDACTED]

Il CTU

.....  
(Dott. Ing. Manuela Grande)

Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio Via Roma n°12 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364

Fax 0931/578093 - e-mail: [manuelagrande3@hotmail.com](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)

PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)

## ***SOMMARIO***

|    |                                                                          |    |
|----|--------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | Premessa                                                                 | 3  |
| 2. | Descrizione generale delle operazioni                                    | 3  |
| 3. | Punto 1.a) Verbale di conferimento Incarico di stima                     | 4  |
| 4. | ██████████ Punto 1) e 2) Verbale di conferimento Incarico di stima       | 7  |
| 5. | ██████████ Punto 1) e 2) Verbale di conferimento Incarico di Stima       | 18 |
| 6. | <u>LOTTO 3</u> – Punto 1) e 2) Verbale di conferimento Incarico di Stima | 24 |

### **1.b) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

Grazie ai risultati ottenuti attraverso le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosolini, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, è stato accertato quanto segue:

- l'intero fabbricato rientra in zona B2/3 oggetto di Piano Particolareggiato di Recupero 3 Agglomerato 7;
- L'immobile è oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n°27/94 Prat. 474/1986 (ALL. A3);
- Non è stato rilasciato certificato di agibilità in quanto il magazzino è tutt'oggi allo stato rustico;
- l'organismo edilizio risulta iscritto al N.C.E.U. al F. 40 p.lla 254.

Dopo un attenta analisi, si è constatato che:

- l'immobile oggi esistente è pressoché conforme all'immobile approvato, sono state apportate delle modifiche nei prospetti modificando la posizione di alcune aperture ed è stato realizzato il torrino scala;
- il fabbricato è correttamente censito in Catasto.

### **1.c) RISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI**

**- Magazzino in catasto fabbricati al foglio 40 particella 254 di 251 mq vani cat. C/2- classe 3, in Rosolini C.da Masicugno P.T.- S.**

Facendo una visura storica (ALL.B3) e dall'estratto di mappa (ALL.C3) si deduce che l'ubicazione del fabbricato risulta essere corretta.

### **1.d) PROPRIETA' DEI BENI**

- ✓ *N.C.E.U. Comune di Rosolini F. 40 p.lla 254* [REDACTED]  
risultano intestatari per la quota di ½ ciascuno dell'edificio. L'immobile è pervenuto giusto Atto di Vendita del 16/03/94 Rep. N°4976 stipulato dal Notaio Filippo Morello.

### **2.a) INDICAZIONE DEL BENE**

Il fabbricato possiede un piano fuori terra ed un piano seminterrato, è sito in Rosolini (SR) in C.da Masicugno. L'immobile è utilizzato come magazzino ed è realizzato su un btto edificabile di cui non è stata sfruttata tutta la cubatura.

## 2.b) DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto si trova in una zona Semicentrale del comune di Rosolini, tale zona è identificata all'interno del P.R.G. come zona B2/3, comprendente le zone del territorio comunale oggetto di piani di recupero. La zona è fornita di servizi.

## 2.c) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Il lotto costituito risulta appartenere:

- F.40 p.lla 254- [REDACTED] 1/2 e [REDACTED] 1/2;

## 2.d) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

iii) *vincoli che restano a carico dell'acquirente:*

- non vi sono ad oggi vincoli ed oneri gravanti sul bene.

ii) *vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*

- **ipoteca volontaria** iscritta il 09/03/10 ai nn. 6120/1062 [REDACTED]

- **ipoteca giudiziale** iscritta il 12/01/2012 ai nn. 957/67 a favore della [REDACTED]

- **ipoteca giudiziale** iscritta il 26/04/2012 ai nn. 7669/735 [REDACTED]

- **pignoramento immobiliare** del 28/03/13 Tribunale di Siracusa trascritto ai nn. 7566/5855 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pachino contro [REDACTED]

iii) *altre informazioni per l'acquirente:*

- non ci sono informazioni su spese /fisse di gestione e manutenzione;
- non ci sono spese straordinarie deliberate;
- non ci sono spese condominiali;
- individuazioni dei precedenti proprietari nel ventennio:

Dall'esame della documentazione in atti, Relazione Notarile, per l'immobile in questione nell'ultimo ventennio risultano trascritti:

Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio Via Roma n°12 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364

Fax 0931/578093 - e-mail: [manuelagrande3@hotmail.com](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)

PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)

- Atto di Vendita del 16/03/94 Rep. n°4976 ai rogiti del Notaio Filippo Morello trascritto ai nn. 5469/4146 il 12/04/94;
- Atto di Vendita del 29/11/79 ai rogiti del Notaio Luca La Ciura trascritto ai nn. 18798/15982 il 12/12/79.

## 2.e) ELENCO PRATICHE EDILIZIE SVOLTE E REGOLARITÀ DELLO STESSO

- Il fabbricato è oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n°27/94 Prat. 474/86;
- l'immobile è allo stato rustico per cui non può essere rilasciato certificato di agibilità;
- il magazzino risulta iscritto al N.C.E.U. al F. 40 p.lla 254.

Dopo un attenta analisi, si è constatato che l'immobile esistente:

- è pressoché conforme all'immobile oggetto di concessione edilizia in sanatoria. Rispetto al progetto approvato sono state apportate delle modifiche nelle aperture ed è stato realizzato il torrino scala;
- è correttamente censito in Catasto.

## 2.f) DESCRIZIONE ANALITICA

Il magazzino si trova allo stato rustico quindi, privo di finiture. Gli spazi interni non risultano delimitati e troviamo un unico ambiente. Lungo il muro perimetrale Est è collocato il vano scala che conduce al livello seminterrato. Quest'ultimo ha una superficie inferiore rispetto al piano sovrastante. I locali hanno le seguenti caratteristiche:

| Locale                                    | Sup. Princ.<br>[mq] | Coeff.<br>ponderali | Condizioni<br>manutenzione | Esposizione    |
|-------------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------------|----------------|
| P.T.                                      | 175,90              | 1                   | Rustico                    | Nord/Sud/Ovest |
| <b>TOT. SUP.<br/>PRINCIPALI 175,90 mq</b> |                     |                     |                            |                |

Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio Via Roma n°12 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364

Fax 0931/578093 - e-mail: [manuelagrande3@hotmail.com](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)

PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)

### Superfici Secondarie

|                                         |       |      |         |         |
|-----------------------------------------|-------|------|---------|---------|
| Vano scala                              | 14,16 | 0,30 | Rustico | Nord    |
| Scala P.Sem.                            | 3,15  | 0,30 | Rustico | Nessuna |
| <b>TOT. SUP.<br/>SECONDARIE 5,20 mq</b> |       |      |         |         |

### Superfici Pertinenza

|                                          |       |      |         |           |
|------------------------------------------|-------|------|---------|-----------|
| P. Seminterrato                          | 68,70 | 0,50 | Rustico | Sud/Ovest |
| <b>TOT. SUP.<br/>PERTINENZA 34,35 mq</b> |       |      |         |           |

**Superficie Lotto edificabile = 393,75 mq**

***SUP. COMMERCIALE = Sup. principale + Sup. Secondaria + Sup. Pertinenza***

**Sup. Principale = 175,90 mq**

**Sup. Secondaria = 5,20 mq**

**Sup. Pertinenza = 34,35 mq**

***SUP. COMMERCIALE = 215,45 mq***

Il magazzino risulta privo di qualsiasi tipo di finitura, non è intonacato, non è presente alcun tipo di rivestimento o impianto. Gli unici infissi esistenti sono le porte d'ingresso in ferro. La stabilità dell'insieme dell'intero organismo edilizio è affidata ad uno scheletro portante in C.A., i solai hanno una struttura latero-cementizia. L'interpiano del piano terra e del seminterrato è pari a circa 2,40 m. La copertura è piana. I muri perimetrali hanno dimensioni di circa 34 cm. La volumetria del fabbricato è inferiore a quella realizzabile nel lotto.

### 2.g) EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di eventuali dotazioni condominiali.

[REDACTED]

Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio Via Roma n°12 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364

Fax 0931/578093 - e-mail: [manuelagrande3@hotmail.com](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)

PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

Per tutto quanto non espressamente detto nella presente relazione si fa riferimento agli elaborati allegati alla stessa. La sottoscritta resta a vostra disposizione per qualunque chiarimento ed integrazione.

Siracusa, \_\_\_\_\_

Il C.T.U

Dott. Ing. Manuela Grande

---

ALLEGATI:

- 1) All. A, All. B, All. C, ALL. E – Comunicazione parti;
- 2) All. D – Verbali;
- 3) All. F – Documentazione fotografica;
- 4) All. G – 
- 5) All. H1 – Nulla Osta 27/08/59;
- 6) All. I1 – Nulla Osta 08/03/67;
- 7) All L1 – Atto Rep.93947 03/03/75;
- 8) All M1 – Estratto di Mappa;
- 9) All N1 – Abitabilità;
- 10) All O1 – Visura;
- 11) All. P1 – Atto Rep. 13287 05/05/09;
- 12) All. Q1– Atto Rep. 86268 24/08/72;
- 13) All. R1 – Rilievo;
- 14) All. S1 – Planimetria catastale;
- 15) All. A2 – C.E. n°39/95;
- 16) All. B2 – Abitabilità 21/12/98;
- 17) All. C2 – Visura storica;
- 18) All. D2 - Estratto di Mappa;
- 19) All. E2 – Planimetria catastale;
- 20) All. A3 – C.E. sanatoria 27/94;
- 21) All. B3 – Visura storica, Planimetria catastale;
- 22) All. C3 – Estratto di mappa.

Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio Via Roma n°12 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364

Fax 0931/578093 - e-mail: [manuelagrande3@hotmail.com](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)

PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)