



David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

## **TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**-CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI-**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**Oggetto: Procedura N° 284/2023 R.G. Es. Imm.**

**G.E.I Dott.ssa Concita CULTRERA**

**C.T.U. Dott. Agr. David Bono**



Pagina | 1





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

L' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Concita CULTRERA, con decreto di nomina emesso in data 28.12.2023, nominava il Sottoscritto Dott. David Bono, agronomo, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Prov. di Siracusa al n.373, C.T.U., esperto estimatore per la valutazione dei beni pignorati nella procedura esecutiva.

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, il Sottoscritto ha provveduto ad espletare il mandato riportato nelle sottostanti righe ove il

**Giudice ha disposto che l'esperto:**

**1. CONTROLLI**, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

**2. COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

**3. PROVVEDA:** all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;  
-all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea pla-



Pagina | 2





nimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

- alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

**4. REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione: l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

**I. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;** specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5-i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

e sul canone massimo di locazione)

l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:

atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali; iscrizioni di ipoteche;

trascrizioni di pignoramenti;

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di

Pagina | 4





trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale av-

venuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul

bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei sud-

detti titoli; importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese

condominiale ordinarie);

eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;

eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori

alla data della perizia;

pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della

dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiorna-

mento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, pae-

saggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria

ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno

2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale

presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della

normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedi-

mento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni

già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istan-

Pagina | 5





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

za di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti

eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo stan-



Pagina | 6





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

dard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;

- i criteri di stima utilizzati;

- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;

- il valore per metro quadro e il valore complessivo,

- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la

riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del

bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di re-

golarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i

vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

nonché per le eventuali spese condominiali insolute

- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di

sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del

bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già

emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un pe-

riodo di dieci anni;

- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e

giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali con-



Pagina | 7





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

tratti in corso;

nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

**ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;

- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;

- planimetria del bene;

- visure catastali relative al bene;

- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;

- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;

- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;

- copia dell'atto di provenienza del bene;

- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;

- visure catastali storiche;

**DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l.

179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569

Pagina | 8





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura omissis - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

**INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

**RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

**RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti

Pagina | 9





David Bono  
 Agronomo  
 Valutatore Immobiliare

da parte della pubblica amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

\*\*\*\*\*





Accettato l'incarico con il giuramento di rito, acquisite tutte le informazioni preliminari dal fascicolo telematico, il Sottoscritto congiuntamente al Custode giudiziario nominato, concordava l'accesso peritale in data 31 Gennaio 2024 ore 9.30, detto accesso è stato successivamente rinviato alla data del 07/02/2024 ore 9.30

**Sopralluogo:**

Alla suddetta data puntuale alle ore 09.30, il Sottoscritto C.T.U. accompagnato dal Custode si recava nei luoghi oggetto di pignoramento, ove riscontrava la presenza dell'esecutato e dava inizio alle operazioni peritali consistite in:

- Presa visione dei luoghi;
- Rilievo Fotografico;
- Rilievo metrico dei Fabbricati e delle pertinenze;
- Acquisizione appunti in separati fogli;

le operazioni peritali concluse alle ore 11.00 come da verbale di sopralluogo

**allegato 1** alla presente Relazione.





**RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**

**Risposte al quesito I (individuazione dei beni pignorati)**

I beni oggetto della presente procedura risultano censiti presso l'Agenda del Territorio di Siracusa nel **Comune di Rosolini** così come meglio specificati nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	P.IIa	Subalterno	Categoria	Consistenza
F	Rosolini	37	1568	3	A/3	5,5 vani
F	Rosolini	37	1568	4	A/3	5,5 Vani
F	Rosolini	37	1568	5	F/5	lastr. sol
F	Rosolini	37	1568	6	C/1	mq 49
F	Rosolini	37	1568	7	C/6	mq 34

\*Vedasi Visure allegato 2

**Pertanto il compendio di cui alla presente relazione consta di:**

- ✓ **Un Appartamento di vani 5,5 ubicato al piano primo dello stabile;**
- ✓ **Un Appartamento di vani 5,5 ubicato al piano secondo dello stabile;**
- ✓ **Un lastrico solare di m<sup>2</sup> 82,00 circa ubicato al piano terzo dello stabile;**
- ✓ **Un locale commerciale di m<sup>2</sup> 53,00 circa ubicato al piano terra dello stabile;**
- ✓ **Un locale garage di m<sup>2</sup> 34,00 circa ubicato al piano terra dello stabile;**

**I confini del cespite di cui al F.M. 37 p.IIa 1568 del Comune Rosolini sono i seguenti:** a Nord-Est confina con la p.IIa 1414 a Sud-Est confina con la p.IIa 670 a Sud con la via Sipione, a Nord-Ovest con la via Cernaia, il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale **allegato 3**.



\*\*\*\*\*





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

**Risposta al quesito II - accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.**

Dall'accurato studio dei documenti depositati negli atti e dell'atto di pignoramento, il C.T.U. ha rilevato che l'intestazione catastale degli immobili di cui alla presente relazione è conforme alla risultanza degli atti

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito III**

Dagli accertamenti eseguiti, preso atto della conformazione degli immobili e della possibilità di avere u.i. alienabili in modo indipendente, il C.T.U. ha ritenuto opportuno suddividere il cespite *de quo* in n.3 lotti di vendita, **precisando che le**

**u.i. (sub 6 e sub 7) a causa della diversa distribuzione degli spazi interni**

**(modificata RISPETTO AL PROGETTO ORIGINARIO) costituiranno un unico lotto di vendita. Le unità immobiliari abitative di cui ai piani primo e secondo costituiranno lotti indipendenti.**

**Il lastrico solare a copertura dell'u.i. di cui al piano secondo sarà attribuito per la quota di 1/2 indiviso ai due appartamenti, in quanto ospita i serbatoi dell'acqua che servono gli appartamenti.**

**Lotto I** consta di due unità immobiliari, la prima adibita a garage (C/6) di cui al F.M. 37 p.Illa 1568 sub 7 e la seconda adibita ad attività commerciale (C/1) di cui al F.M. 37 p.Illa 1568 sub 6;

**Lotto II** consta dell'unità immobiliare abitativa (A/3 - 5,5 vani) di cui al F.M. 37 p.Illa 1568 sub 3 (Abitazione a piano primo) con 1/2 indiviso del lastrico solare;

**Lotto III** consta dell'unità immobiliare abitativa (A/3 - 5,5 vani) di cui al F.M. 37

Pagina | 13





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

p.lla 1568 sub 4 (Abitazione a piano secondo) con 1/2 indiviso del lastrico solare.

Nell'**allegato 4** sono stati riportati tutti gli elaborati planimetrici catastali che si sono succeduti dal momento della costituzione dei subalterni.

\*\*\*\*\*





## Relazione tecnica di stima

### Lotto I di vendita

#### Risposte al quesito I

Le unità immobiliari di che trattasi risultano censiti presso l'Agencia del Territorio di Siracusa nel Comune di Rosolini al Foglio di Mappa 37, **p.IIa 1586 subalterni 6 e 7** così come riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	P.IIa	Subalterno	Categoria	Consistenza
F	Rosolini	37	1586	6	C/1	49 mq
F	Rosolini	37	1586	7	C/6	34 mq

Il lotto di vendita di cui alla superiore tabella (foto satellitare **allegato 5**, E.D.M. in **allegato 3**), consta di un locale adibito ad attività commerciale, oggi adibita a Panineria, sita al piano terra di uno stabile a quattro elevazioni fuori terra (**foto 1**) e dell'adiacente locale adibito a garage.

L'accesso al suddetto locale deposito si ha dall'avvolgibile in metallo (saracinesca) ubicata ad angolo fra la via Sipione e la Via Cernaia 33 (**foto 2**), non risulta accessibile dall'apertura in metallo di cui al civico 150 della via Sipione (**foto 3**), in quanto le modifiche interne effettuate nel locale hanno eliminato tale accesso.

I confini sono quelli indicati nelle superiori righe e nell' E.D.M. Catastale (**allegato 3**). Il locale garage ha accesso dalla via Cernaia 33 (**foto 2**) e consta di un unico locale.

L'edificio in cui ricadono le u.i. oggetto del presente lotto ha le seguenti coordinate G.P.S. medie: 36° 49' 24.50" N e 14° 56' 36.24" E ed un'altimetria di m 70,00 s.l.m.





**Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni**

Descrizione del locale commerciale di cui al sub 6.

Il locale commerciale della presente procedura esecutiva, è distribuito su unico livello, l'accesso principale si ha per il tramite di una serranda avvolgibile in metallo ubicata al civico 33 della via Cernaia angolo Via Sipione.

Alzando l'avvolgibile in metallo si intercetta un infisso in alluminio con porta che permette l'accesso ad un piccolo disimpegno/corridoio di m<sup>2</sup> 7,00 circa (**foto 4**) che permette l'accesso per il tramite di una porta pieghevole in plastica al locale cucina (**foto 5**), dallo stesso disimpegno si intercetta un vano (**foto 6 - 7**) di m<sup>2</sup> 19,00 circa, che permette a sua volta di accedere sia ad un ripostiglio (**foto 8**) di m<sup>2</sup> 4,00 circa che ai servizi bagno/antibagno complessivamente di **m<sup>2</sup> 7,00 (foto 9)**. l'altezza dell'interpiano è pari a m 2,90; detto locale risulta pavimentato con piastrelle in ceramica, i divisori del vano cucina sono realizzati in cartongesso, mentre i divisori dei servizi igienici sono realizzati in laterizio.

La superficie catastale riportata in visura (m<sup>2</sup> 49,00) non corrisponde con lo stato di fatto che si attesta m<sup>2</sup> 53,00 circa.

Tale differenza di superficie è dovuta allo spostamento del divisorio che separa detto locale dall'adiacente garage che di conseguenza ha perso superficie in favore del locale commerciale.

Si evidenzia la non corrispondenza fra lo stato di fatto che lo scrivente ha prodotto nella bozza planimetrica (**allegato 6a**) e quanto riportato in planimetria catastale (**allegato 6b**); entrambi gli stati (fatto e catastale) non corrispondono a quanto assentito nel titolo edilizio C.E. 35/1991 (**allegato 7**).





Descrizione del locale garage di cui al sub 7

Trattasi di un locale garage di consistenza pari a m<sup>2</sup> 34,00 circa, l'altezza dell'interpiano si attesta pari a m 2,80 circa ed è distribuito su unico livello, l'accesso si ha per il tramite di una serranda avvolgibile in metallo ubicata al civico 31 della via Cernaia.

Al momento del sopralluogo l'u.i. si presentava finita (**foto 10 - 11 - 12**), le pareti perimetrali risultavano finite con intonaco a tre mani ultimato con tonachina e finito con idropittura, la pavimentazione è data da piastrelle tradizionali in monocottura. e l'impianto elettrico è della tipologia sotto traccia.

All'interno del suddetto garage è stata riscontrata la presenza di una cisterna di accumulo acque che serve i serbatoi ubicati nel lastrico solare dello stabile (**foto 13**).

La superficie catastale riportata in visura (m<sup>2</sup> 34,00) corrisponde con lo stato di fatto, ma non corrisponde con lo stato di Progetto (m<sup>2</sup> 45,00).

Tale differenza di superficie è dovuta allo spostamento del divisorio che separa detto locale dall'adiacente locale commerciale.

Si evidenzia la non corrispondenza fra lo stato di fatto riportato in planimetria catastale (**allegato 8**) con lo stato di progetto assentito nel titolo edilizio C.E. 35/1991 (**allegato 7**).

Lo stabile ove ricadono le u.i. oggetto del presente lotto di vendita risulta realizzato in forza alla **Concessione Edilizia n. 35/1991** avente ad oggetto "la costruzione di una casa ad uso civile abitazione e negozio" (**allegato 7**).

Dalla documentazione rilasciata dal competente U.T.C. non si evince il certificato





di Agibilità/Abitabilità.

Per le unità immobiliare di cui al presente lotto, considerata la non sanabilità delle opere effettuate, **le superfici commerciali** corrispondono alle superfici lorde di cui al titolo edilizio, ovvero **m<sup>2</sup> 33,00** per il locale commerciale e **m<sup>2</sup> 45,00** per il garage.

**Il bene di cui alle superiori righe NON rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.**

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni**

La proprietà del cespite di cui al presente lotto di vendita, da relazione ipocatastale risulta in ditta al sottostante soggetto:

...*Omissis*..., nato a ...*Omissis*...C.F.: S...*Omissis*... per l'intera Proprietà 1000/1000.

Per l'unità immobiliare adibita a locale commerciale (sub 6) risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, stipulato in data 01.02.2023 con scadenza in data 31.01.2029 e, pertanto risulta occupato dal sig. ...*Omissis*..., nato a ...*Omissis*...il ...*Omissis*... (**allegato 9**).

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente**

Per il bene di cui alle superiori righe gli oneri che saranno a carico dell'acquirente riguardano la regolarizzazione edilizia.

\*\*\*\*\*





**Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente**

***i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:***

i vincoli che resteranno:

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

ii vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

**Le p.ile oggetto dell'esecuzione e del presente lotto di vendita** risulta gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

**- Ipoteca volontaria n. 2862 del 20/09/2011** favore...*Omissis*...con sede in ...*Omissis*..., (domicilio ipotecario eletto: ...*Omissis*...) e contro: ...*Omissis*...nato a Noto il ...*Omissis*... (debitore ipotecario) per Euro 150.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito ...*Omissis*..., Notaio in ...*Omissis*..., in data 14/09/2011 rep. 45910/17778.

**- Ipoteca volontaria n. 2883 del 22/09/2011** favore di ...*Omissis*... con sede in ...*Omissis*..., (domicilio ipotecario eletto: ...*Omissis*...) e contro: ...*Omissis*... (debitore ipotecario) per Euro 247.500,00 di cui Euro 165.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito ...*Omissis*..., Notaio in ...*Omissis*..., in data 16/09/2011

Pagina | 19





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

rep.45925/17787.

**- Ipoteca legale n. 3515 del 02/12/2011** a favore di ...Omissis... (domicilio ipotecario eletto: Viale ...Omissis...) e contro ...Omissis...per Euro 98.242,36 di cui Euro 49.121,18 per capitale, derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77, del DPR 602/73, Pubblico Ufficiale: ...Omissis...con sede in Siracusa in data 01.12.2011 rep. 29085/2010.

**- Ipoteca legale n. 347 del. 19/02/2016** a favore di ...Omissis..., (domicilio ipotecario eletto: ...Omissis...) e contro: ...Omissis...; per Euro 141.494,98 di cui Euro 70.747,49 per capitale, derivante da ipoteca ai sensi dell' art.77 del DPR 602/73, Pubblico Ufficiale: ...Omissis..., in data 01/12/2011 rep.29085/2010; (Grava sola- mente sulle unità immobiliari Foglio 37 p.lle 1568 sub 6 e 7);

**- Pignoramento Immobiliare n. 17536 del 27/11/2023** a favore di ...Omissis..., (richiedente: ...Omissis...) e contro: ...Omissis..., Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Siracusa, in data 03/11/2023 rep.4365.

\*\*\*\*\*

#### **Provenienza del Bene:**

Originariamente i beni di piena ed esclusiva proprietà di ...Omissis...gli sono pervenuti in forza di atto notarile pubblico di Compravendita dott. ...Omissis..., Notaio in ...Omissis..., in data 07/11/1994 rep.5991, trascritto a ...Omissis... in data 03/12/1994 al n.13780 di formalità, vedasi **allegato 10**.

#### **Risposte al quesito VI regolarità urbanistica**

Sotto il profilo edilizio - urbanistico, gli immobili di cui alle superiori righe si presentano difformi rispetto al Titolo Edilizio Abilitativo.

Pagina | 20





**Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica**

Le difformità interessano lo spostamento del divisorio che separa il locale commerciale con il locale garage che di fatto ha ampliato il locale commerciale a discapito del locale garage con conseguente modifica della distribuzione degli spazi interni.

Poiché nel Titolo edilizio abilitativo è indicata (ed autorizzata) la superficie minima a parcheggio pari a m<sup>2</sup> 43,50, allo stato attuale detta condizione non risulta essere soddisfatta e, pertanto, la difformità non risulta sanabile.

Per quanto sopra argomentato risulta necessario il ripristino allo stato assentito come da titolo edilizio, ovvero riposizionamento del divisorio nella posizione di cui alle Tavole allegate alla C.E. n. 35/1991; i cui costi quantificati a corpo si attestano pari a **€ 5.000,00** che saranno detratti dal valore finale di stima.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.**

Per l'u.i. di cui al sub 6 non risulta rilasciato l' A.P.E., considerato che al momento del sopralluogo sono stati riscontrati climatizzatori (con etichetta tecnica illeggibile) e non sono stati forniti i libretti d'impianto e di manutenzione periodica, non vi sono le condizioni tecnico-legislative per poter redigere l'A.P.E.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni**

**Individuazione del più probabile valore di mercato del locale commerciale e del locale garage.**

Per la valutazione delle u.i. costituente il lotto 1 di vendita, lo scrivente tecnico ha





ritenuto opportuno applicare la metodologia estimativa **Sintetica** basata sulla **Comparazione**, tenendo conto dell'ubicazione (centralissima Via Sipione dirim-  
petto ad un istituto scolastico) e verificando il valore ottenuto dall'indagine di  
mercato con le quotazioni immobiliari.

Rosolini, con una popolazione di 21.526 abitanti, è un Comune della Provincia di  
Siracusa che dista circa 40 Km da Siracusa.

Le u.i. risultano ubicate in una zona servita

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo dei locali commerciali nelle diverse zone a Roso-  
lini è compreso in tutta la città tra 570 €/m<sup>2</sup> e 1.450 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e  
tra 5,3 €/m<sup>2</sup> mese e 9,3 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Per quanto riguarda il segmento di mercato in cui ricadono i bene oggetto di stima  
si riscontra una leggera fase di incremento prezzi, focalizzando l'indagine di mer-  
cato su immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato le cui condizioni ma-  
nutentive/conservative si presentano ottimali e con caratteristiche simili al bene  
oggetto di stima, è emerso un valore, riferito alla **superficie commerciale di lo-  
cali C/1**, di €/m<sup>2</sup> 1.100,00. Detto valore risulta in linea rispetto alla forbice dei  
valori riportati sia dall'Osservatorio Mercato Immobiliare che dal Borsino immobi-  
liare (**allegato 11**). Relativamente ai locali garage, da indagine di mercato è  
emerso un valore unitario pari a €/m<sup>2</sup> 450,00; detto valore risulta in linea rispetto  
alla forbice dei valori riportati sia dall'Osservatorio Mercato Immobiliare che dal  
Borsino immobiliare (**allegato 11**).

#### **Valutazione del locale commerciale di cui al sub 6**

Preso atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di sti-





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

ma, considerato che la superficie assentita a negozio si attesta pari a m<sup>2</sup> 33,00 a fronte degli attuali m<sup>2</sup> 53,00; poiché non è possibile regolarizzare le difformità riscontrate la superficie commerciale a negozio che sarà valutata è di m<sup>2</sup> 33,00.

Acquisito un valore unitario pari €/m<sup>2</sup> 1.100,00, è stato determinato **il probabile valore di mercato in condizioni ordinarie (Vs6) del locale commerciale**

**pari a:**

$$\text{Vs6} = \text{m}^2 33,00 \times \text{€/m}^2 1.100,00 = \text{€ } 36.300,00.$$

**Valutazione del locale garage di cui al sub 7**

Preso atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima; nota la superficie commerciale assentita dalla C.E., pari a m<sup>2</sup> 45,00; acquisito un valore unitario pari €/m<sup>2</sup> 450,00, è stato determinato **il probabile valore di**

**mercato in condizioni ordinarie (Vs7) del locale commerciale pari a :**

$$\text{Vs7} = \text{m}^2 45,00 \times \text{€/m}^2 450,00 = \text{€ } 20.250,00.$$

Alla luce di quanto sopra argomentato è stato possibile addivenire al più probabile valore di mercato del lotto 1 di stima (VI1) che sarà dato dalla somma dei probabili valori di mercato delle u.i. di cui ai sub 6 e 7, detratti i costi di ripristino allo stato assentito delle difformità riscontrate ed abbattuto di una percentuale del 2% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'eventuale presenza di vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti allo scrivente.

$$\text{VI1} = \text{€ } 36.300,00 + \text{€ } 20.250,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 51.550,00, \text{ valore arroton-$$

**dato a**

**€ 50.000,00**

**(diconsiEurocinquantamila)**

\*\*\*\*\*

Pagina | 23





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

**Risposta al Quesito X – Individuazione valore locativo dell’immobile, con  
specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni  
di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;**

In ossequio al mandato ricevuto lo scrivente, previa disamina del contratto di locazione in essere ha individuato mediante analisi di mercato il probabile valore locativo del locale commerciale. Dall’indagine di mercato è emerso un valore locativo €/m<sup>2</sup> mese di 10,00, valore in linea con i dati O.M.I. di cui **all’allegato 11**.

Nota la superficie commerciale del cespite pari a m<sup>2</sup> 53,00 è stato possibile determinare il più probabile valore locativo (Pvl):

$$Pvl = (\text{€/m}^2 \text{ mese } 10,00) \times \text{m}^2 \text{ } 53,00 = \text{€/mese } 530,00.$$

Pertanto, il valore di locazione indicato nel contratto risulta essere congruo.

L’Esperto Stimatore

*Dott. Agr. David Bono*





## Relazione tecnica di stima

### Lotto II di vendita

#### Risposte al quesito I

L'immobile di che trattasi risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel Comune di Rosolini al Foglio di Mappa 37 così come riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	P.IIa	Subalterno	Categoria	Consistenza
F	Rosolini	37	1586	3	A/3	5,5 VANI
F	Rosolini	37	1586	5	F/5	lastr. Sol

L'immobile di cui alla superiore tabella (foto satellitare **allegato 5**, E.D.M. in **allegato 3**), consta di un appartamento al piano primo di uno stabile a quattro elevazioni fuori terra (**foto 1**) e della quota di 1/2 indiviso del lastrico solare.

Si accede all'appartamento dal portone in alluminio ubicato al civico 148 della via Sipione (**foto 14**), i confini delle u.i. del presente lotto sono stati riportati nelle superiori righe ed indicate nell'E.D.M. Catastale (**allegato 3**).

L'edificio in cui ricadono le u.i. oggetto del presente lotto ha le seguenti coordinate G.P.S. medie: 36° 49' 24.50" N e 14° 56' 36.24" E ed un'altimetria di m 70,00 s.l.m.

#### Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'appartamento, oggetto della presente procedura esecutiva, è distribuito su unico livello di piano, l'accesso si ha per il tramite di un portone in alluminio posto al civico 148 di via Sipione; dal portone si intercetta un ingresso comune di m<sup>2</sup> 13,80 circa (con l'appartamento di cui al piano secondo e lastrico solare) che intercetta le scale (**foto 15 e 16**) che conducono ai piani superiori.

Al primo piano ove si intercetta un portone blindato (**foto 17**) che permette





l'accesso all'u.i. oggetto del presente lotto di vendita; entrati nell'appartamento, il primo locale che si intercetta è un disimpegno a forma di L di m<sup>2</sup> 7,80 circa (**foto 18**), dal suddetto disimpegno si intercettano i vani che costituiscono l'u.i., ovvero:

- Soggiorno di m<sup>2</sup> 19,50 circa (**foto 19**), che permette l'accesso al vano cucina di m<sup>2</sup> 14,30 circa (**foto 20 e 21**) che permette l'accesso al balcone di m<sup>2</sup> 4,80 circa, che affaccia su via Sipione;
- Cameretta di m<sup>2</sup> 8,40 circa;
- Camera Letto di m<sup>2</sup> 14,80 circa (**foto 22**) con affaccio sulla via Cernaia;
- Bagno di m<sup>2</sup> 6,30 circa (**foto 23**);
- Cameretta di m<sup>2</sup> 9,85 circa (**foto 24**);
- Servizio WC secondario di m<sup>2</sup> 3,60 circa;
- Piccolissimi locali ripostiglio.



La pavimentazione interna dei locali è realizzata con piastrelle in ceramica, il servizio bagno si presenta in discrete condizioni ed è dotato di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria, le pareti risultano rivestite con piastrelle di ceramica sino ad un'altezza di m 2,40 circa.

Gli infissi (finestre, porta-finestre) sono in metallo con profilato alluminio tipo vecchio N40 le cui ante interne si presentano con vetro-camera, mentre all'esterno sono presenti le persiane. Le porte interne sono in legno tamburato e si presentano in discreto stato conservativo.

Nel vano Cucina e nella Camera Letto è stata riscontrata la presenza di climatizzatori non funzionanti.

Gli impianti (elettrico ed idrico) sono della tipologia sottotraccia, risalgono





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

all'epoca di costruzione dell'immobile ed al momento del sopralluogo risultavano funzionanti.

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare sopra descritto risulta essere leggermente difforme sia alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio (**allegato 12**) che al titolo edilizio abilitativo "**Concessione Edilizia n. 35/1991** avente ad oggetto "la costruzione di una casa ad uso civile abitazione e negozio" (**allegato 7**); relativamente a quest'ultimo si segnala che le aperture nel prospetto di via Cernaia si presentano difformi (sono state realizzate finestre in luogo di porte-finestre con ringhiera).

Dalla documentazione rilasciata dal competente U.T.C. non si evince il certificato di Agibilità/Abitabilità.

Le difformità planimetriche riscontrate riguardano lo spostamento di una porta ed un piccolo divisorio fra il servizio wc secondario ed il cavedio; dette difformità di lieve entità sono facilmente regolarizzabili ed i dettagli sono stati riportati in apposito paragrafo.

Dal vano scala comune si accede al lastrico solare di **m<sup>2</sup> 81,35 circa (foto 25 e 26)** la cui spettanza all'appartamento è la quota di 1/2 indivisa, ove è presente un torrino copri-scala di m 5,90 x m 4,50 (**foto 27**).

**In sede peritale è stata rilevata un'impronta netta** dell'unità immobiliare (Superficie coperta) **di m<sup>2</sup> 107,00 circa, la superficie interna utile del piano primo è di m<sup>2</sup> 90,32 circa, l'altezza dell'interpiano pari a m 2,70.**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale del presente lotto di vendita è stato effet-

Pagina | 27





tuato ai sensi del D.P.R. 138/98 come dappresso indicato:

Nella sottostante tabella è stato riportato il calcolo della superficie commerciale che tiene conto delle pertinenze di servizio (superficie dell'ingresso comune a piano terra di **m<sup>2</sup> 13,80 circa, del locale presente nel terrazzo a copertura del vano scala di m<sup>2</sup> 14,90) comuni ai due appartamenti.**

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI**

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile: Abitazioni residenziali (da A/1 a A/6)

Superficie:  **Complessiva**  Singoli Vani

Metri quadri: 107

**Pertinenze Esclusive (4)**

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Balcone	4,8	si
Terrazza	40,65	<input type="checkbox"/>
Altra pertinenza di servizio	7,45	<input type="checkbox"/>
Altra pertinenza di servizio	6,9	<input type="checkbox"/>
<b>Totale Pertinenze Mq:</b>	<b>59,8</b>	

[Aggiungi pertinenza](#)



<b>Superficie commerciale calcolata:</b>		
<b>117 Mq</b>		
<b>SVILUPPO del CALCOLO</b>		
<b>Superficie</b>	<b>Totale</b>	<b>Commerciale</b>
Vani principali e accessori diretti:	107 Mq	107 Mq
Pertinenze di ornamento:	45,45 Mq	5,97 Mq
Pertinenze di servizio:	14,35 Mq	3,59 Mq
<b>Totale pertinenze:</b>	<b>59,8 Mq</b>	<b>9,56 Mq</b>
<b>Totale immobile:</b>	<b>166,8 Mq</b>	<b>117 Mq</b>

La superficie commerciale dell'u.i. de quo si attesta pari a m<sup>2</sup> 117,00.





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

Preso atto della cisterna acque presente nel locale garage di cui al lotto 1 di vendita che serve le unità immobiliari di cui ai lotti di vendita 2 e 3, considerato che nel terrazzo sono presenti i serbatoi di accumulo acque, i futuri acquirenti dovranno interrompere l'approvvigionamento idrico dal garage e munirsi di utenza propria che servirà i serbatoi presenti nel lastrico solare.

Alla luce di quanto sopra argomentato lo scrivente ha quantificato, a corpo, in **€ 3.500,00** le opere necessarie ad avere approvvigionamento idrico autonomo; detti costi saranno detratti dal valore finale di stima.

**I beni di cui alle superiori righe NON rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.**

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni**

La proprietà del cespite di cui al presente lotto di vendita, da relazione ipocatastale risulta in ditta al sottostante soggetto:

...Omissis..., nato a ...Omisss.. C.F.: ...Omissis... per l'intera Proprietà 1000/1000.

Per l'unità immobiliare adibita abitativa (sub 3) risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, stipulato in data 01.06.2022 con scadenza in data 31.05.2026 e, pertanto risulta occupato dal sig ...Omissis..., nato a ...Omissis... (**allegato 13**).

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente**

Per il bene di cui alle superiori righe gli oneri che resteranno a carico degli acquirenti riguardano la regolarizzazione delle difformità riscontrate e la separazione





dell'impianto idrico.

**Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente**

***i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:***

i vincoli che resteranno:

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

**ii** vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

**Le p.ile oggetto dell'esecuzione e del presente lotto di vendita** risulta gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

**- Ipoteca volontaria n. 2862 del 20/09/2011** favore...*Omissis*...con sede in ...*Omissis*..., (domicilio ipotecario eletto: ...*Omissis*...) e contro: ...*Omissis*...nato a Noto il ...*Omissis*... (debitore ipotecario) per Euro 150.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito ...*Omissis*..., Notaio in ...*Omissis*..., in data 14/09/2011 rep. 45910/17778.

**- Ipoteca volontaria n. 2883 del 22/09/2011** favore di ...*Omissis*... con sede in ...*Omissis*..., (domicilio ipotecario eletto: ...*Omissis*...) e contro: ...*Omissis*... (debitore ipotecario) per Euro 247.500,00 di cui Euro 165.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 15 anni, come da atto notarile

Pagina | 30





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

pubblico a rogito ...Omissis..., Notaio in ...Omissis..., in data 16/09/2011  
rep.45925/17787.

**- Ipoteca legale n. 3515 del 02/12/2011** a favore di ...Omissis... (domicilio  
ipotecario eletto: Viale ...Omissis...) e contro ...Omissis...per Euro 98.242,36 di cui  
Euro 49.121,18 per capitale, derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77, del DPR  
602/73, Pubblico Ufficiale: ...Omissis...con sede in Siracusa in data 01.12.2011  
rep. 29085/2010.

**- Ipoteca legale n. 347 del. 19/02/2016** a favore di ...Omissis..., (domicilio  
ipotecario eletto: ...Omissis...) e contro: ...Omissis...; per Euro 141.494,98 di cui  
Euro 70.747,49 per capitale, derivante da ipoteca ai sensi dell' art.77 del DPR  
602/73, Pubblico Ufficiale: ...Omissis..., in data 01/12/2011 rep.29085/2010;  
(Grava sola- mente sulle unità immobiliari Foglio 37 p.lle 1568 sub 6 e 7);

**- Pignoramento Immobiliare n. 17536 del 27/11/2023** a favore di  
...Omissis..., (richiedente: ...Omissis...) e contro: ...Omissis..., Pubblico Ufficiale:  
Unep Tribunale di Siracusa, in data 03/11/2023 rep.4365.

\*\*\*\*\*

#### **Provenienza del Bene:**

Originariamente i beni di piena ed esclusiva proprietà di ...Omissis...gli sono per-  
venuti in forza di atto notarile pubblico di Compravendita dott. ...Omissis..., Notaio  
in ...Omissis..., in data 07/11/1994 rep.5991, trascritto a ...Omissis... in data  
03/12/1994 al n.13780 di formalità, vedasi **allegato 10**.

#### **Risposte al quesito VI regolarità urbanistica**

Sotto il profilo edilizio – urbanistico, l’immobile presenta delle lievissime difformità

Pagina | 31





rispetto al titolo edilizio abilitativo.

\*\*\*\*\*

### **Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica**

Le difformità riguardano il prospetto su via Cernaia ove sono state realizzate delle finestre in luogo di porta-finestre e la distribuzione degli spazi interni per come si evince dal confronto fra la planimetria catastale (**allegato 12**) e l'elaborato grafico del titolo edilizio (**allegato 7**).

Dette difformità risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del T.U.E. 380/2001 in Scia che sarà completata con la S.C.A. (Segnalazione certificata di abitabilità), i cui costi comprensivi dell'eventuale Sanzione di € 516,00 si attestano pari **€ 3.500,00** che saranno detratti dal valore finale di stima.

\*\*\*\*\*

### **Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.**

Per l'abitazione di cui alle superiori righe non risulta rilasciato attestato di prestazione energetica, considerato che al momento del sopralluogo sono stati riscontrati climatizzatori e caldaia non muniti dei libretti d'impianto e di manutenzione, non vi sono le condizioni tecnico-legislative per poter redigere l'A.P.E.

\*\*\*\*\*

### **Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni**

#### **Individuazione del più probabile valore di mercato.**

Per la valutazione dell'U.I. costituente il lotto 2 di vendita, lo scrivente tecnico ha ritenuto opportuno applicare la metodologia estimativa **Sintetica** basata sulla

**Comparazione**, verificando il valore ottenuto dall'indagine di mercato con le quo-





tazioni immobiliari.

Rosolini, con una popolazione di 20.602 abitanti, è un comune della provincia di Siracusa. Dista circa 40 Km da Siracusa, in totale sono presenti in città 279 annunci immobiliari, di cui 275 in vendita e 4 in affitto, con un indice complessivo di 13 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (6) zone a Rosolini è compreso in tutta la città tra 400 €/m<sup>2</sup> e 795 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 1,5 €/m<sup>2</sup> mese e 3,4 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (695 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 36% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.095 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 34% inferiore alla quotazione media provinciale (1.055 €/m<sup>2</sup>).

La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la cittadina a Rosolini è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 420 €/m<sup>2</sup> e 970 €/m<sup>2</sup>.

Per quanto riguarda il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di stima si riscontra una leggera fase di incremento prezzi, focalizzando l'indagine di mercato su immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato le cui condizioni mantenitive/conservative si presentano mediocri e con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, è emerso un valore, riferiti alla **superficie commerciale**, di €/m<sup>2</sup> 800,00.

Detto valore risulta in linea con la forbice dei valori riportati sia dall'Osservatorio Mercato Immobiliare che dal Borsino immobiliare (**allegato 11**). Preso atto delle





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima; nota la superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a m<sup>2</sup> 117,00; acquisito un valore unitario pari €/m<sup>2</sup> 800,00, è stato determinato **il probabile valore di mercato dell'u.i. de quo (Vs3)**

**Vs3 = m<sup>2</sup> 117,00 x €/m<sup>2</sup> 800,00 = € 93.600,00.**

**Al suddetto valore vanno detratti € 7.000,00 fra costi per sanare le difformità riscontrate nell'u.i. de quo e costi per rendere autonomo l'approvvigionamento idrico ed applicato un abbattimento del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'eventuale presenza di vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti allo scrivente.**

Pertanto il probabile valore di mercato dei beni di cui al lotto 2 (VI2), allo stato di fatto si attesta pari a:

**VI2 = (€ 93.600,00 - € 7.000,00) - 5% = € 82.250,00.**

**(diconsi euro ottantadue mila duecentocinquanta/00)**

**Risposta al Quesito X – Individuazione valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;**

In ossequio al mandato ricevuto lo scrivente, previa disamina del contratto di locazione in essere ha individuato mediante analisi di mercato il probabile valore locativo dell'u.i. abitativa al piano primo.

Dall'indagine di mercato è emerso un valore locativo €/m<sup>2</sup> mese di 3,00, valore in linea con i dati O.M.I. di cui **all'allegato 11.**

Nota la superficie commerciale del cespite pari a m<sup>2</sup> 117,00 è stato possibile de-

Pagina | 34





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

terminare il più probabile valore locativo (Pvl):

$Pvl = (\text{€}/\text{m}^2 \text{ mese } 3,00) \times \text{m}^2 117,00 = \text{€}/\text{mese } 351,00.$

Pertanto, il valore di locazione indicato nel contratto risulta essere congruo.

L'Esperto stimatore

*Dott. Agr. David Bono*





## Relazione tecnica di stima

### Lotto III di vendita

#### Risposte al quesito I

L'immobile di che trattasi risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel Comune di Rosolini al Foglio di Mappa 37 così come riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Subalterno	Categoria	Consistenza
F	Rosolini	37	1586	4	A/3	5,5 VANI
F	Rosolini	37	1586	5	F/5	lastr. Sol

L'immobile di cui alla superiore tabella (foto satellitare **allegato 5**, E.D.M. in **allegato 3**), consta di un appartamento posto al piano secondo di uno stabile a quattro elevazioni fuori terra (**foto 1**) e della quota di  $\frac{1}{2}$  indiviso del lastrico solare.

Si accede all'appartamento dal portone in alluminio ubicato al civico 148 della via Sipione (**foto 14**), i confini delle u.i. del presente lotto sono stati riportati nelle superiori righe ed indicate nell' E.D.M. Catastale (**allegato 3**).

L'edificio in cui ricadono le u.i. oggetto del presente lotto ha le seguenti coordinate G.P.S. medie: 36° 49' 24.50" N e 14° 56' 36.24" E ed un'altimetria di m 70,00 s.l.m.

#### Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'appartamento, oggetto della presente procedura esecutiva, è distribuito su unico livello di piano, l'accesso si ha per il tramite di un portone in alluminio posto al civico 148 di via Sipione; dal portone si intercetta un ingresso comune di m<sup>2</sup> 13,80 circa (con l'appartamento di cui al piano secondo e lastrico solare) che intercetta le scale (**foto 15 e 16**) che conducono ai piani superiori.

Pagina | 36





Al primo piano ove si intercetta un portone blindato (**foto 28**) che permette l'accesso all'u.i. oggetto del presente lotto di vendita; entrati nell'appartamento, il primo locale che si intercetta è un disimpegno a di m<sup>2</sup> 3,25 circa (**foto 29**), dal suddetto disimpegno si intercettano i vani che costituiscono l'u.i., ovvero:

- Soggiorno di m<sup>2</sup> 19,50 circa (**foto 30**), che permette l'accesso al vano cucina di m<sup>2</sup> 14,30 circa (**foto 31**) che permette l'accesso al balcone di m<sup>2</sup> 10,50 circa, che affaccia su via Sipione;
- Cameretta di m<sup>2</sup> 8,40 circa (**foto 32**);
- Camera Letto di m<sup>2</sup> 14,80 circa (**foto 33**) con affaccio sulla via Cernaia;
- Cameretta di m<sup>2</sup> 9,80 circa (**foto 34**);
- Bagno di m<sup>2</sup> 6,30 circa (**foto 35**);
- Rip. secondario di m<sup>2</sup> 3,60 circa (**foto 36**);
- Piccolissimi locali ripostiglio.

La pavimentazione interna dei locali è realizzata con piastrelle in ceramica, il servizio bagno si presenta in discrete condizioni ed è dotato di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria, le pareti risultano rivestite con piastrelle di ceramica sino ad un'altezza di m 2,40 circa.

Gli infissi (finestre, porta-finestre) sono in metallo con profilato alluminio tipo vecchio N40 le cui ante interne si presentano con vetro-camera, mentre all'esterno sono presenti le persiane. Le porte interne sono in legno tamburato e si presentano in discreto stato conservativo.

Nel vano Cucina e nella Camera Letto è stata riscontrata la presenza di climatizzatori non funzionanti.





Gli impianti (elettrico ed idrico) sono della tipologia sottotraccia, risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile ed al momento del sopralluogo risultavano funzionanti. Lo stato di fatto dell'unità immobiliare sopra descritto risulta essere leggermente difforme sia alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio (allegato 14) che al titolo edilizio abilitativo "Concessione Edilizia n. 35/1991 avente ad oggetto "la costruzione di una casa ad uso civile abitazione e negozio" (allegato 7).

Dalla documentazione rilasciata dal competente U.T.C. non si evince il certificato di Agibilità/Abitabilità.

Le difformità riscontrate riguardano lo spostamento di una porta (vano cucina) ed un piccolo divisorio nel ripostiglio/cavedio; dette difformità di lieve entità sono facilmente regolarizzabili ed i dettagli sono stati riportati in apposito paragrafo.

Dal vano scala comune si accede al lastrico solare di **m<sup>2</sup> 81,35 circa (foto 25 e 26)** la cui spettanza all'appartamento è la quota di 1/2 indivisa, ove è presente un torrino copri-scala di m 5,90 x m 4,50 (**foto 27**).

**In sede peritale è stata rilevata un'impronta netta** dell'unità immobiliare (Superficie coperta) **di m<sup>2</sup> 107,00 circa, la superficie interna utile del piano primo è di m<sup>2</sup> 90,32 circa, l'altezza dell'interpiano pari a m 2,70.**

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale del presente lotto di vendita è stato effettuato ai sensi del D.P.R. 138/98 come dappresso indicato:

Nella sottostante tabella è stato riportato il calcolo della superficie commerciale che tiene conto delle pertinenze di servizio (superficie dell'ingresso comune a pia-





no terra di m<sup>2</sup> 13,80 circa, del locale presente nel terrazzo a copertura del vano scala di m<sup>2</sup> 14,90) comuni ai due appartamenti.

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI**

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile:

Superficie:  Complessiva  Singoli Vani

Metri quadri:

**Pertinenze Esclusive (4)**

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Balcone	10,5	si
Terrazza	40,65	<input type="checkbox"/>
Altra pertinenza di servizio	7,45	<input type="checkbox"/>
Altra pertinenza di servizio	6,9	<input type="checkbox"/>

Totale Pertinenze Mq:

Aggiungi pertinenza

<b>Superficie commerciale calcolata:</b> 118 Mq																		
<b>SVILUPPO del CALCOLO</b>																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><thead><tr><th>Superficie</th><th>Totale</th><th>Commerciale</th></tr></thead><tbody><tr><td>Vani principali e accessori diretti:</td><td>107 Mq</td><td>107 Mq</td></tr><tr><td>Pertinenze di ornamento:</td><td>51,15 Mq</td><td>7,68 Mq</td></tr><tr><td>Pertinenze di servizio:</td><td>14,35 Mq</td><td>3,59 Mq</td></tr><tr><td>Totale pertinenze:</td><td>65,5 Mq</td><td>11,27 Mq</td></tr><tr><td>Totale immobile:</td><td>172,5 Mq</td><td>118 Mq</td></tr></tbody></table>	Superficie	Totale	Commerciale	Vani principali e accessori diretti:	107 Mq	107 Mq	Pertinenze di ornamento:	51,15 Mq	7,68 Mq	Pertinenze di servizio:	14,35 Mq	3,59 Mq	Totale pertinenze:	65,5 Mq	11,27 Mq	Totale immobile:	172,5 Mq	118 Mq
Superficie	Totale	Commerciale																
Vani principali e accessori diretti:	107 Mq	107 Mq																
Pertinenze di ornamento:	51,15 Mq	7,68 Mq																
Pertinenze di servizio:	14,35 Mq	3,59 Mq																
Totale pertinenze:	65,5 Mq	11,27 Mq																
Totale immobile:	172,5 Mq	118 Mq																

La superficie commerciale dell'u.i. de quo si attesta pari a m<sup>2</sup> 118,00.

Preso atto della cisterna acque presente nel locale garage di cui al lotto 1 di vendita che serve le unità immobiliari di cui ai lotti di vendita 2 e 3, considerato che





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

nel terrazzo sono presenti i serbatoi di accumulo acque, i futuri acquirenti dovranno interrompere l'approvvigionamento idrico dal garage e munirsi di utenza propria che servirà i serbatoi presenti nel lastrico solare.

Alla luce di quanto sopra argomentato lo scrivente ha quantificato, a corpo, in **€ 3.500,00** le opere necessarie ad avere approvvigionamento idrico autonomo; detti costi saranno detratti dal valore finale di stima.

**I beni di cui alle superiori righe NON rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.**

\*\*\*\*\*

#### **Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni**

La proprietà del cespite di cui al presente lotto di vendita, da relazione ipocatastale risulta in ditta al sottostante soggetto:

...Omissis..., nato a ...Omissis...C.F.: ...Omissis... per l'intera Proprietà 1000/1000.

Per l'unità immobiliare abitativa (sub 4) risulta in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, stipulato in data 01.07.2018 con rinnovo tacito e, pertanto risulta occupato dalla sig.ra ...Omissis..., nata in ...Omissis... (**allegato 15**).

\*\*\*\*\*

#### **Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente**

Per il bene di cui alle superiori righe gli oneri che resteranno a carico degli acquirenti riguardano la regolarizzazione delle difformità riscontrate e la separazione dell'impianto idrico.

#### **Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente**





**i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

i vincoli che resteranno:

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

**ii** vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimen-

to ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

**Le p.ile oggetto dell'esecuzione e del presente lotto di vendita** risulta

gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria n. 2862 del 20/09/2011** favore...*Omissis*...con sede in ...*Omissis*..., (domicilio ipotecario eletto: ...*Omissis*...) e contro: ...*Omissis*...nato a Noto il ...*Omissis*... (debitore ipotecario) per Euro 150.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito ...*Omissis*..., Notaio in ...*Omissis*..., in data 14/09/2011 rep. 45910/17778.

- **Ipoteca volontaria n. 2883 del 22/09/2011** favore di ...*Omissis*... con sede in ...*Omissis*..., (domicilio ipotecario eletto: ...*Omissis*...) e contro: ...*Omissis*... (debitore ipotecario) per Euro 247.500,00 di cui Euro 165.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito ...*Omissis*..., Notaio in ...*Omissis*..., in data 16/09/2011 rep.45925/17787.

- **Ipoteca legale n. 3515 del 02/12/2011** a favore di ...*Omissis*... (domicilio

Pagina | 41





ipotecario eletto: Viale ...Omissis...) e contro ...Omissis...per Euro 98.242,36 di cui Euro 49.121,18 per capitale, derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77, del DPR 602/73, Pubblico Ufficiale: ...Omissis...con sede in Siracusa in data 01.12.2011 rep. 29085/2010.

**- Ipoteca legale n. 347 del. 19/02/2016** a favore di ...Omissis..., (domicilio ipotecario eletto: ...Omissis...) e contro: ...Omissis...; per Euro 141.494,98 di cui Euro 70.747,49 per capitale, derivante da ipoteca ai sensi dell' art.77 del DPR 602/73, Pubblico Ufficiale: ...Omissis..., in data 01/12/2011 rep.29085/2010; (Grava solamente sulle unità immobiliari Foglio 37 p.lle 1568 sub 6 e 7);



**- Pignoramento Immobiliare n. 17536 del 27/11/2023** a favore di ...Omissis..., (richiedente: ...Omissis...) e contro: ...Omissis..., Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Siracusa, in data 03/11/2023 rep.4365.

\*\*\*\*\*

**Provenienza del Bene:**

Originariamente i beni di piena ed esclusiva proprietà di ...Omissis...gli sono pervenuti in forza di atto notarile pubblico di Compravendita dott. ...Omissis..., Notaio in ...Omissis..., in data 07/11/1994 rep.5991, trascritto a ...Omissis... in data 03/12/1994 al n.13780 di formalità, vedasi **allegato 10**.

**Risposte al quesito VI regolarità urbanistica**

Sotto il profilo edilizio – urbanistico, l’immobile presenta delle lievissime difformità rispetto al titolo edilizio abilitativo.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica**





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

Le difformità riguardano la distribuzione degli spazi interni per come si evince dal confronto fra la planimetria catastale (**allegato 14**) e l'elaborato grafico del titolo edilizio (**allegato 7**).

Dette difformità risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del T.U.E. 380/20001 in Scia che sarà completata con la S.C.A. (Segnalazione certificata di abitabilità), i cui costi comprensivi dell'eventuale Sanzione di € 516,00 si attestano pari **€ 1.000,00** che saranno detratti dal valore finale di stima.

\*\*\*\*\*

#### **Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.**

Per l'abitazione di cui alle superiori righe on risulta rilasciato attestato di prestazione energetica, considerato che al momento del sopralluogo sono stati riscontrati climatizzatori non muniti dei libretti d'impianto, non vi sono le condizioni tecnico-legislative per poter redigere l'A.P.E.

#### **Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni**

##### **Individuazione del più probabile valore di mercato.**

Per la valutazione dell'U.I. costituente il lotto 2 di vendita, lo scrivente tecnico ha ritenuto opportuno applicare la metodologia estimativa **Sintetica** basata sulla **Comparazione**, verificando il valore ottenuto dall'indagine di mercato con le quotazioni immobiliari.

Rosolini, con una popolazione di 20.602 abitanti, è un comune della provincia di Siracusa. Dista circa 40 Km da Siracusa, in totale sono presenti in città 279 annunci immobiliari, di cui 275 in vendita e 4 in affitto, con un indice complessivo di 13 annunci per mille abitanti.

Pagina | 43





Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (6) zone a Rosolini è compreso in tutta la città tra 400 €/m<sup>2</sup> e 795 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 1,5 €/m<sup>2</sup> mese e 3,4 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (695 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 36% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.095 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 34% inferiore alla quotazione media provinciale (1.055 €/m<sup>2</sup>).

La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la cittadina a Rosolini è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 420 €/m<sup>2</sup> e 970 €/m<sup>2</sup>.

Per quanto riguarda il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di stima si riscontra una leggera fase di incremento prezzi, focalizzando l'indagine di mercato su immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato le cui condizioni mantenitive/conservative si presentano mediocri e con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, è emerso un valore, riferiti alla **superficie commerciale**, di €/m<sup>2</sup> 800,00.

Detto valore risulta in linea con la forbice dei valori riportati sia dall'Osservatorio Mercato Immobiliare che dal Borsino immobiliare (**allegato 11**). Preso atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima ubicato al piano secondo senza ascensore; nota la superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a m<sup>2</sup> 118,00; acquisito un valore unitario pari €/m<sup>2</sup> 780,00, è stato determinato **il probabile valore di mercato dell'u.i. de quo (Vs4)**

**Vs4= = m<sup>2</sup> 118,00 x €/m<sup>2</sup> 780,00 = € 90.040,00.**

Pagina | 44





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

Al suddetto valore vanno detratti € 4.500,00 fra costi per sanare le difformità riscontrate nell'u.i. *de quo* e costi per rendere autonomo l'approvvigionamento idrico ed applicato un abbattimento del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'eventuale presenza di vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti allo scrivente.

Pertanto il probabile valore di mercato dei beni di cui al lotto 2 (VI2), allo stato di fatto si attesta pari a:

$$VI2 = (\underline{\underline{\text{€ } 92.040,00}} - \text{€ } 4.500,00) - 5\% = \underline{\underline{\text{€ } 83.000,00.}}$$

**(diconsieuroottandatremila/00)**

**Risposta al Quesito X – Individuazione valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;**

In ossequio al mandato ricevuto lo scrivente, previa disamina del contratto di locazione in essere ha individuato mediante analisi di mercato il probabile valore locativo dell'u.i. abitativa al piano secondo. Dall'indagine di mercato è emerso un valore locativo €/m<sup>2</sup> mese di 2,50, valore in linea con i dati O.M.I. di cui **all'allegato 11.**

Nota la superficie commerciale del cespite pari a m<sup>2</sup> 118,00 è stato possibile determinare il più probabile valore locativo (Pvl):

$$Pvl = (\text{€/m}^2 \text{ mese } 2,50) \times \text{m}^2 \text{ } 118,00 = \text{€/mese } 295,00.$$

Pertanto, il valore di locazione indicato nel contratto risulta essere congruo.

L'Esperto stimatore

*Dott. Agr. David Bono*



Pagina | 45





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

## CONCLUSIONI

L'individuazione del più probabile valore di mercato del cespite è stata effettuata mediante accurata indagine di mercato dalla quale è stato possibile individuare i più probabili valori di mercato dei tre lotti di vendita.

Per i tre lotti di vendita sono state rilevate delle criticità relative al profilo edilizio-urbanistico che sono state puntualmente argomentate.

**In definitiva il più probabile valore di mercato del Lotto 1 di vendita si attesta pari ad € 50.000,00;**

**Il più probabile valore di mercato del Lotto 2 di vendita si attesta pari a € 82.250,00;**

**Il più probabile valore di mercato del Lotto 3 di vendita si attesta pari a € 83.000,00;**

La presente si compone di n. 46 facciate compresa la presente, allegato fotografico in n. pagine 27 ed allegato documentale in n. pagine 63.

*Del che il presente, in ossequio al mandato ricevuto.*

Noto lì 24/05/2024

L'Esperto Stimatore.

*Dott. Agr. David Bono*

