

Dott. Arch. STEFANO D'AMICO

TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. : Dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO

Procedura esecutiva immobiliare n° 252/2021 R.G. Es.

Promossa da: Fire S.p.A con l'Avv. Alessandro Barbaro

Contro: [REDACTED]

STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

ID	Descrizione dei beni oggetto di pignoramento
A.	1/1 Fabbricato adibito ad attività commerciale, posto in Rosolini (SR) in Via Gubernale n°38, piano interrato, terra e 1°.



SOMMARIO

PREMESSA	2
1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 567	3
2. OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI	5
3. BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	7
I. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	7
II. Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali	7
III. Formazione lotti di vendita	8
A. Fabbricato adibito ad attività commerciale posto in Rosolini (SR) in Via Gubernale, 38 piano interrato e piano terra e primo	
I. Individuazione del bene	9
II. Descrizione complessiva e sintetica del bene	9
III. Stato di possesso dell'immobile	12
IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente	12
V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili dall'acquirente	13
VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene	13
VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene	14
VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)	15
IX. Valutazione del bene	15
X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota	17
RIEPILOGO DELLA STIMA	17
CONCLUSIONI	17



PREMESSA

Il Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa **Maria Cristina DI STAZIO**, a seguito del provvedimento emesso in data 28.03.2022 in seno alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G. Es. al n°252/2021, nominava come esperto per la stima dei beni immobili pignorati il sottoscritto Arch. Stefano D'Amico, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n°661, il quale accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica in data 30.03.2022.

Il sottoscritto, tramite il Portale dei Servizi Telematici del Tribunale di Siracusa, accedeva così alla consultazione dei registri e del fascicolo telematico, da cui procedeva ad estrarre la documentazione in esso contenuta, consistente in:

- a) Copia del Contratto di mutuo fondiario del **06.11.2008** tra la Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. coop. per azioni e la [REDACTED];
- b) Copia dell'Atto di Precetto a firma dell'Avv. Alessandro Barbaro del **15.07.2021**, notificato al debitore in data 05.08.2021;
- c) Copia dell'Atto di Pignoramento immobiliare a firma dell'Avv. Alessandro Barbaro del **07.09.2021**, notificato al debitore in data **03.11.2021**;
- d) Copia dell'iscrizione del pignoramento immobiliare al ruolo generale delle espropriazioni immobiliari presso il Tribunale di Siracusa;
- e) Copia dell'Istanza di vendita a firma dell'Avv. Alessandro Barbaro del **29.11.2021**;
- f) Copia della nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Siracusa ai nn. 21098/16972 del **01.12.2021**;
- g) Copia della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ex art. 567 co. II c.p.c., del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, a firma di Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano, del **14.01.2022**;
- h) Copia Decreto di Nomina dell'esperto estimatore Arch. Stefano D'Amico - conferimento di incarico di stima - del **28.03.2022**;
- i) Copia del Verbale di Giuramento per il conferimento dell'incarico di stima del **30.03.2022**;



- j) Copia dell'intervento, da parte dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione tributi per la Provincia di Siracusa, nella procedura di espropriazione n°252/2021 presso il Tribunale di Siracusa, del **07.04.2022**;

1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co.2, c.p.c.

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, controllava la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. II c.p.c.; la relazione di visura ipocatastale contenuta nel fascicolo telematico di parte precedente, così come rappresentata dall'Avv. Alessandro Barbaro con studio in Messina in Via Orso Corbino n°7, ed inerente il pignoramento immobiliare a favore della **Fire S.p.A.** (quale procuratrice di **Pop Npls 2019 S.r.l.**) con sede legale in Messina in Via Bonsignore n°1 (C.F. e P.IVA: 01787570835) contro [REDACTED] [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] [REDACTED] elenca tutte le iscrizioni e trascrizioni effettuate nei vent'anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento immobiliare del 01.12.2021. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di seguito elencata:

A. **Fabbricato adibito ad attività commerciale, posto in Rosolini (SR) in Via Gubernale n°46, piano interrato, terra e primo.**

L'immobile risulta così riportato sui vigenti registri catastali:

- Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini (SR) foglio di mappa **44**, p.lla **4632**, sub. **6 e 9** (graffati) (ex mapp. 4632 sub 6 graff. al fg. 46 mapp. 619 sub 2), cat. C/1 (negozio), classe 1, consistenza 401 mq, sito in Via Gubernale n°46, piano interrato, terra e 1°;
- Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini (SR) foglio di mappa **44**, p.lla **4632**, sub. **10** (ex mapp. 624 fg. 46) cat. A/6 (abitazione) classe 1, vani 2, sito in Via Gubernale n°38, piano terra.



Detto immobile risulta appartenere per la quota di 1/1 in capo alla [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita del 27.08.1993 rep. 16853 Notaio Ottaviano Evangelista di Modica, trascritto in data 03.09.1993 ai nn. 13167/10104.

Si espone a seguire l'elenco delle formalità pregiudizievoli relative all' immobile pignorato, susseguitesi nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento:

1. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 10.11.2008 ai nn. 27083/5987, in forza di atto notarile pubblico del 06.11.2008 rep. 40905/14556 Notaio Morello Filippo in Ispica(RG), a favore di **Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per Azioni** con sede legale in Ragusa in Viale Europa, 65 (C.F. 00026870881), contro [REDACTED] con sede legale in [REDACTED], per la complessiva somma di euro 900.000,00 di cui capitale euro 600.000,00 della durata di 15 anni, grava su beni siti in Rosolini(SR) al Catasto Fabbricati al fg. 44 mapp. 4632 sub.6 cat. C/1 mq 532 via Gubernale n°46, piano T-1-S1, Catasto Fabbricati fg. 46 mapp. 619 sub.2 cat. C/1 via Gubernale n°46, piano T-1-S1 e Catasto Fabbricati fg. 46 mapp. 624 cat. A/6 vani 2 via Gubernale n°38 piano T;
2. Ipoteca giudiziale iscritta in data 14.12.2016 ai nn. 19390/2808, in forza di atto giudiziario del 23.05.2016 rep. 2176 Tribunale Civile di Ragusa, a favore di **Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per Azioni** con sede legale in Ragusa in Viale Europa, 65 (C.F. 00026870881) grava su beni siti in Rosolini(SR) al Catasto Fabbricati fg. 44 mapp. 4632 sub.6 cat. C/1 mq 532 via Gubernale n°46, piano T-1-S1 e al Catasto Fabbricati fg. 44 mapp. 4632 sub.10 cat. A/6 via Gubernale n°38, piano T;
3. Ipoteca legale iscritta in data 09.10.2017 ai nn. 15118/2193, in forza di atto amministrativo del 27.09.2017 rep. 1464/2016 [REDACTED], grava su beni siti in Rosolini (SR) al Catasto Fabbricati fg. 44 mapp. 4632 sub.6 cat. C/1 e al Catasto Fabbricati fg. 44 mapp. 4632 sub.10 cat. A/6;



4. Verbale di pignoramento immobili, notificato in data 03.11.2021 rep. 3350 Ufficiali Giudiziari di Siracusa, trascritto in data 01.12.2021 ai nn. 210981/169721, a favore di [REDACTED] [REDACTED] credito di euro 565.405,2 oltre interessi e spese, grava su beni siti in Rosolini (SR) al Catasto Fabbricati fg. 44 mapp. 4632 sub.6 cat. C/1 e al Catasto Fabbricati fg. 44 mapp. 4632 sub.10 cat. A/6.

2. OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI

Il sottoscritto, ritenendo la documentazione completa ed idonea, ha potuto procedere con le comunicazioni tramite PEC (posta elettronica certificata) all'Avv. Alessandro Barbaro, legale di parte creditrice, e tramite posta ordinaria (raccomandata con R.R.) alla parte debitrice rappresentata dalla [REDACTED] [REDACTED] (*Comunicazioni alle parti*, All. "A"). L'avvio delle operazioni peritali veniva fissato in prima convocazione per il 13.05.2022 ed in seconda convocazione per il 24.05.2022 alle ore 09:30, giorno in cui mi recavo presso il bene oggetto di pignoramento sito in Rosolini. Accolto dalla [REDACTED], amministratore unico e legale rappresentante della [REDACTED] [REDACTED] mi veniva consentito di effettuare i rilievi metrici e fotografici interni ed esterni del compendio pignorato, procedendo dal piano interrato e proseguendo al piano terra ed al piano primo (*Verbale operazioni peritali*, All. "B").

Terminate le operazioni peritali sui luoghi, in data 07.06.2022 trasmettevo all'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Rosolini, tramite PEC, istanza di accesso agli atti per le ricerche inerenti la regolarità urbanistica del bene staggito. Tutta la documentazione richiesta, comprensiva del certificato di destinazione urbanistica, mi veniva consegnata in data 25.07.2022.

Previa esamina di tutti gli atti del procedimento, il sottoscritto ha pertanto provveduto durante e dopo lo svolgimento delle operazioni peritali a:

- a. individuare con esattezza i beni oggetto di pignoramento;
- b. verificare la regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico degli stessi e della loro agibilità, assumendo tali informazioni presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Rosolini;



- c. identificare gli immobili, con l'accertamento della corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, assumendo le informazioni presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Siracusa;
- d. verificare la proprietà dei beni in capo al debitore.



3. BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

E' oggetto della presente relazione di stima il seguente bene immobile, che l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa pignorava con verbale del 07.09.2021, notificato al debitore esecutato il 03.11.2021 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Siracusa ai nn. 21098/16972 il 01.12.2021, a favore **Fire S.p.A.** (quale procuratrice di **Pop Npls 2019 S.r.l.**) con sede legale in Messina in Via Bonsignore n°1 (C.F. e P.IVA: 01787570835) contro [REDACTED] con sede legale in [REDACTED]):

- A. 1/1 Fabbricato adibito ad attività commerciale, posto in Rosolini (SR) in Via Gubernale n°46, piano interrato, terra e 1°.**

II. Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Dal confronto tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale con quelli desunti dalle risultanze catastali vigenti, si è accertata l'esatta corrispondenza.

Si segnala che la planimetria catastale dell'immobile riferito alla p.lla **4632** sub. **10** non presente in atti come appurato attraverso ricerca effettuata sul "Sister" telematico dell' Ufficio dell' Agenzia del Territorio di Siracusa, non risulta identificabile sulla planimetria catastale tutt'ora esistente (*Doc. catastale immobile – planimetria catastale*, All. "C") che, in atti dal 14.03.2008, non è stata aggiornata in relazione alla Bonifica di identificativo catastale n°6469, 1/2013 con la quale si sopprimeva la precedente p.lla 624 al fg. di mappa 46.

Ambedue gli immobili oggetto del pignoramento, hanno però esatta corrispondenza all'omonimo foglio 44, p.lla 4632 del Catasto Terreni, come indicato sulle visure (*Doc. catastale immobile – visure storiche*, All. "C").

Per finire, da quanto emerso dal sopralluogo del 24.05.2022, si sottolinea inoltre che l'esatta numerazione toponomastica dell'immobile adibito ad attività commerciale sito al Piano interrato,



Terra e 1° (p.lla **4632**, sub. **6 e 9**) , corrisponde realmente al civico n°**38** di Via Gubernale (da cui ha l'accesso principale) e non al n°**46**, come indicato nella documentazione ipo-catastale e sull'atto di pignoramento.

III. Formazione lotti di vendita

Non si ritiene opportuno, vista l'odierna composizione e disposizione planimetrica dei beni staggiati peraltro anche unificati (*Doc. catastale immobile – estratto di mappa*, All. "C") , la formazione di più lotti di vendita; essi verranno pertanto stimati come un unico lotto:

A. 1/1 Fabbricato adibito ad attività commerciale, posto in Rosolini (SR) in Via Gubernale n°38, piano interrato, terra e 1°.



A. 1/1 Fabbricato adibito ad attività commerciale, posto in Rosolini (SR) in Via Gubernale n°38, piano interrato, terra e 1°.

I. Individuazione del bene

Fabbricato adibito ad attività commerciale (negoziato di elettronica) composto da piano interrato, terra e 1° della consistenza catastale di mq 401: confina a nord-ovest con Vico Finocchio, a nord-est con altra ditta proprietaria, a sud-est con la Via Gubernale (da cui ha l'accesso principale al civico n°38) e a sud-ovest con altra Ditta proprietaria. Presenta esposizione eliotermica a sud-est.

L'immobile è inoltre individuabile attraverso le seguenti coordinate G.P.S.:

- Latitudine N : 36° 49' 03.58''
- Longitudine E : 14° 56' 02.00''

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini (SR) ed identificato dai seguenti riferimenti catastali; la ditta catastale corrisponde con la proprietà (*Doc. catastale immobile - visure storiche*, All. "C"):

ID	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
1	44	4632	6 e 9	C/1	1	401 m ²	Totale: 532 m ²	€ 6.482,21
1	44	4632	10	A/6	1	2 vani		€ 43,38
<i>Indirizzo:</i> Via Gubernale, n°38			piano: S, T e 1°1;					

In proprietà per 1/1 a

[REDACTED]

II. Descrizione complessiva e sintetica del bene

L'immobile ricade in "**Zona A**" del P.R.G. vigente del Comune di Rosolini: la zona "A" "... rappresenta il nucleo originario del centro abitato nel quale la maggioranza degli edifici ha conservato i caratteri morfologici ed i segni del linguaggio architettonico originario" (*Doc. urbanistica - Cert. Dest. Urbanistica*, All. "D").



Il quartiere possiede complessivamente buona qualità edilizia, con edifici vari di età coeva, antecedente e successiva a quella del fabbricato oggetto della presente perizia.

L'intero immobile, oggi negozio di elettronica ed in passato adibito a "Cinema Odeon" della cittadina iblea, si sviluppa tra piano interrato, piano terra e piano 1°: presenta l'accesso principale da sud-est dalla Via Governale al civico n°38.

Il piano interrato, in unico ambiente, è destinato in gran parte all'esposizione di grandi elettrodomestici (frigoriferi, cucine, etc.) (*Doc. fotografica immobile - Fot. n°1, 2 e 3, All. "E"*), ed in piccola parte a deposito (*Doc. fotografica immobile - Fot. n°4, All. "E"*) nella sua parte opposta alla scala che da accesso dal piano terra (*Doc. fotografica immobile - Fot. n°5 All. "E"*); al piano interrato è possibile accedere anche attraverso un ascensore interno di collegamento, attualmente non utilizzato (*Doc. fotografica immobile - Fot. n°6, All. "E"*).

Il piano primo, comprende una grande spazio adibito a vendita ed esposizione (*Doc. fotografica immobile - Fot. n°7, 8 e 9, All. "E"*), di piccoli e medi elettrodomestici (lavastoviglie, lavabiancherie, aspirapolveri, condizionatori d'aria, etc.) e prodotti di elettronica (telefoni, TV, etc.): sulla grande sala si aprono verso nord-est i servizi igienici (*Doc. fotografica immobile - Fot. n°10, All. "E"*), mentre dalla parte opposta è un vano adibito ad ufficio.

Sempre dalla sala al piano terra, adiacente allo spazio dedicato alle casse (*Doc. fotografica immobile - Fot. n°11, All. "E"*), si diparte la scala di accesso al piano primo (*Doc. fotografica immobile - Fot. n°12, All. "E"*) ove è presente un'altra sala espositiva e di vendita di articoli da regalo e bomboniere (*Doc. fotografica immobile - Fot. n°13, 14 e 15 All. "E"*), con una parte riservata a deposito (*Doc. fotografica immobile - Fot. n°16, All. "E"*) e servizi igienici (*Doc. fotografica immobile - Fot. n°17, All. "E"*). Anche il piano 1° è servito dall'ascensore interno, non utilizzabile al momento del sopralluogo (*Doc. fotografica immobile - Fot. n°18, All. "E"*).

La struttura portante dello stabile è in muratura: l'intervento di adeguamento sismico cui è stato sottoposto l'immobile nel rispetto della Concessione Edilizia n°105 del 16.09.1998 (*Doc. urbanistica - Relazione tecnica, All. "D"*) e dei relativi permessi, ha comportato il mantenimento della struttura architettonica originaria, al cui interno è stata realizzata una struttura portante ed indipendente con profilati in ferro tra loro bullonati (travi tipo HEA, pilastri a sezione circolare, scala di collegamento) ed un solaio in lamiera grecata gettato in opera mentre il tetto di copertura è stato



realizzato con struttura composta da grandi capriate in legno lamellare e soprastante termocopertura.

La pavimentazione interna, costituita da piastrelle ceramiche lucide di medio/grande formato, si estende "a tappeto" sui vani del piano interrato, terra e primo ad eccezione dei servizi igienici che presentano rivestimenti in maiolica lucida di formato 20x20, fino ad un'altezza di c.ca ml 2,00.

Gli infissi esterni prospicienti la Via Gubernale ed il Vico Finocchio, al piano terra, sono realizzati in ferro e vetro antisfondamento, avendo funzione di vetrine; al piano primo le alte finestre a nastro sono in ferro e vetro.

L'intera unità immobiliare, che presenta allaccio alla rete elettrica, idrica e fognaria (*Doc. urbanistica, Autorizzazione allo scarico pubblica fognatura del 29.07.1999, All. "D"*) si presenta complessivamente in ottimo stato manutentivo: l'impianto elettrico (*Doc. fotografica immobile - Fot. n°19, All. "E"*) ed idrico sono di recente fattura e conformi alla legislazione vigente; l'impianto termico è rappresentato da pompe di calore presenti sia al piano terra che al piano 1° ed installate sul prospetto di Vico Finocchio (*Doc. fotografica immobile - Fot. n°20, All. "E"*).

I prospetti esterni sulla Via Gubernale si presentano in ottime condizioni, ove si evidenzia in particolare il valore architettonico del bene in oggetto nelle sue parti e negli intagli in pietra (*Doc. fotografica immobile - Fot. n°21, 22, 23, 24, All. "E"*).

Dal rilievo metrico effettuato in loco, si desume la seguente tabella degli ambienti interni, con le relative superfici utili (tra parentesi viene indicata l'altezza libera interna degli ambienti):

LOCALE	Superficie netta in mq
Piano interrato	
Superficie SNR	
Deposito-esposizione(H=2,20ml)	<i>ml (6,40 x 20,00) = mq 128,00</i>
Vano ascensore	<i>ml (1,50 x ml 2,30) = mq 3,45</i>
Superficie Utile Commerciale	
Piano Terra	
Sala esposizione e vendita (H=4,30 ml)	<i>mq 235,00</i>
Ufficio	<i>ml (3,50 x 3,70) = mq 12,95</i>
Anti WC	<i>ml (2,30 x 1,70) = mq 3,91</i>
WC	<i>ml (2,30 x 1,70) = mq 3,91</i>
Piano 1°	
Sala esposizione e vendita (H=3,80 ml)	<i>mq 235,00</i>

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892



Ufficio	$ml (3,50 \times 3,70) = mq 12,95$
Anti WC	$ml (2,30 \times 1,70) = mq 3,91$

- **Superficie non residenziale commerciale (p. interrato)**, al netto dei muri: = mq 128,00 + mq 3,45 = mq 131,45 x coeff. di merito (Riduzione del 30%) = mq 92,00;
- **Superficie utile commerciale:**
Piano terra = mq (235,00 + 12,95 + 3,91 + 3,91) = mq 255,77;
Piano primo = mq (235,00 + 3,91 + 3,91) = mq 242,82;
- **Superficie utile commerciale:** mq 255,77 + mq 242,82 = mq 498,59 x coeff. di merito (Posizione favorevole al commercio + 20%) = mq 598,00

Superficie commerciale totale = mq 598,00 + mq 92,00 = mq 690,00

III. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile risulta appartenere, per la quota di 1/1 alla [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in forza dell'atto di compravendita del 27.08.1993 rep. 16853 Notaio Ottaviano Evangelista di Modica, trascritto in data 03.09.1993 ai nn. 13167/10104 (*Atto di compravendita*, All. "G").

IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Formalità che resteranno a carico dell'acquirente:

1. Ipoteca giudiziale iscritta in data 14.12.2016 ai nn. 19390/2808, in forza di atto giudiziario del 23.05.2016 rep. 2176 Tribunale Civile di Ragusa, a favore di **Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per Azioni** con sede legale in Ragusa in Viale Europa, 65 (C.F. 00026870881) grava su beni siti in Rosolini(SR) al Catasto Fabbricati fg. 44 mapp. 4632 sub.6 cat. C/1 mq 532 via Gubernale n°46, piano T-1-S1 e al Catasto Fabbricati fg. 44 mapp. 4632 sub.10 cat. A/6 via Gubernale n°38, piano T;
2. Ipoteca legale iscritta in data 09.10.2017 ai nn. 15118/2193, in forza di atto amministrativo del 27.09.2017 rep. 1464/2016 [REDACTED]
[REDACTED]



██████████, grava su beni siti in Rosolini (SR) al Catasto Fabbricati fg. 44 mapp. 4632 sub.6 cat. C/1 e al Catasto Fabbricati fg. 44 mapp. 4632 sub.10 cat. A/6;

V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente.

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, come già indicati al paragrafo COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co. 2, c.p.c., sono i seguenti:

1. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 10.11.2008 ai nn. 27083/5987, in forza di atto notarile pubblico del 06.11.2008 rep. 40905/14556 Notaio Morello Filippo in Ispica(RG), a favore di **Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per Azioni** con sede legale in Ragusa in Viale Europa, 65 (C.F. 00026870881), contro ██████████
██████████, per la complessiva somma di euro 900.000,00 di cui capitale euro 600.000,00 della durata di 15 anni, grava su beni siti in Rosolini(SR) al Catasto Fabbricati al fg. 44 mapp. 4632 sub.6 cat. C/1 mq 532 via Gubernale n°46, piano T-1-S1, Catasto Fabbricati fg. 46 mapp. 619 sub.2 cat. C/1 via Gubernale n°46, piano T-1-S1 e Catasto Fabbricati fg. 46 mapp. 624 cat. A/6 vani 2 via Gubernale n°38 piano T;
2. Verbale di pignoramento immobili, notificato in data 03.11.2021 rep. 3350 Ufficiali Giudiziari di Siracusa, trascritto in data 01.12.2021 ai nn. 210981/169721, a favore di POP Npls 2019 S.r.l. con sede in Conegliano(TV) (C.F. 05043330264) credito di euro 565.405,2 oltre interessi e spese, grava su beni siti in Rosolini (SR) al Catasto Fabbricati fg. 44 mapp. 4632 sub.6 cat. C/1 e al Catasto Fabbricati fg. 44 mapp. 4632 sub.10 cat. A/6.

VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

L'immobile ricade in "**Zona A**" del P.R.G. vigente del Comune di Rosolini: la zona "A" "... rappresenta il nucleo originario del centro abitato nel quale la maggioranza degli edifici ha conservato i



caratteri morfologici ed i segni del linguaggio architettonico originario” (Doc. urbanistica - Cert. Dest. Urbanistica, All. “D”).

Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso l’Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Rosolini, hanno consentito di rintracciare la Concessione per l’esecuzione di opere n°55 del 17.05.1994 rilasciata alla [REDACTED] [REDACTED] per la “*Ristrutturazione con parziale demolizione dell’edificio(ex Odeon) da adibire a negozio*” dell’ immobile in oggetto (Doc. urbanistica - Concess. edilizia n°55/1994, All. “D”). e la successiva Concessione per l’esecuzione di opere n°105 del 16.09.1998 rilasciata alla [REDACTED] [REDACTED] per la “*Ristrutturazione di un fabbricato sito in Via Gubernale (ex Cinema Odeon) alle condizioni di cui al parere della Soprintendenza ai Beni Culturali n°1118 del 11.02.1998*” (Doc. urbanistica - Concess. edilizia n°105/1998, All. “D”).

Dalle medesime ricerche, effettuate presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Rosolini , risulta in atti il Certificato o Permesso di Abitabilità e/o Uso n° 33 del 12.10.2000 (Doc. urbanistica - Permesso di Agibilità, All. “D”).

VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene

Sull’immobile, regolarmente assentito, non sono stati commessi abusi edilizi inerenti aumenti di volume urbanistico: si segnalano però alcune difformità rispetto agli elaborati grafici di progetto, inerenti le aperture (finestre e porta di accesso) del vano adibito ad ufficio e di quello adibito a servizio igienico, sul prospetto su Via Gubernale (Doc. urbanistica - Elaborati di progetto , All. “D”). Tali difformità, non essendo state rintracciate presso l’Ufficio tecnico pratiche di sanatorie edilizie (Doc. urbanistica – Comunicazione di consegna atti , All. “D”), possono essere regolarizzate attraverso presentazione di pratica onerosa S.C.I.A. (Segnalazione certificata di inizio attività), previa acquisizione del parere della Soprintendenza ai BB. CC. e AA. di Siracusa;

Tutto quanto, comprensivo di costi di istruttoria, diritti di segreteria, marche da bollo ed onorari tecnici, può essere ragionevolmente stimato in **€ 3.000,00**: tali somme dovranno pertanto essere detratte dal prezzo di stima totale.



VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Rosolini, risulta inesistente in atti l'attestazione di classificazione energetica (A.C.E.) e/o di prestazione energetica (A.P.E.). Il sottoscritto, come prescritto in seno al Verbale di conferimento dell'incarico di stima da parte del G.E., ha provveduto a redigere l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio adibito ad abitazione (A.P.E.) (A.P.E., All. "F").

IX. Valutazione del bene

La qualità architettonica del fabbricato è complessivamente ottima, per le motivazioni addotte ai precedenti paragrafi; l'immobile insiste in un quartiere centralissimo, che possiede complessivamente una buona qualità edilizia, con edifici di età coeva, antecedente o successiva a quella del fabbricato oggetto della presente perizia. Presenta inoltre facilità di raggiungimento e di parcheggio.

Critério estimativo a vista o sintetico-comparativo

Di regola si ricorre alla comparazione di più valori e di più quotazioni immobiliari, capaci di offrire, nella loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possono caratterizzare il quartiere o la via in oggetto.

Nella fattispecie, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione, che risultano oggi compravenduti al prezzo unitario di € 1.100/mq e quindi:

$$€ 1.100,00,00 \times mq 690,00 = € 759.000,00$$

Critério estimativo per valore di mercato

Dai dati reperiti presso l'*Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni Immobiliari - anno 2021-semester 2*, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione.



Valore di mercato medio

(Tipologia: Negozi – Stato conservativo ottimo : € 1.250,00/mq

E quindi: € 1.250,00 x mq 690,00 = € 862.500,00

Criterio di stima analitico per capitalizzazione dei redditi lordi

Il piu' probabile valore di mercato di un bene, si può ricavare mediante la capitalizzazione dei redditi lordi che il bene stesso è capace di fornire, scontati all'attualità con un adeguato saggio di capitalizzazione, detratte le spese medie annue di mantenimento.

Considerate ubicazione, caratteristiche e stato di manutenzione del bene oggetto si può considerare un valore di locazione medio di 7,50 al mq = 7,50 x mq 690,00 = € 5.175,00; si ha quindi un *reddito annuo lordo* di:

€ 5.175,00 x 12 mesi = € 62.100,00

Le *spese di mantenimento* (manutenzione, luce, imposte, etc) si possono ragionevolmente stimare nella misura del 30%, cosicché il reddito annuo netto da affitto risulta essere:

€ 62.100,00 – (€ 62.100,00 x 0,30) = € 62.100,00 - € 18.630,00 = € 43.470,00 ed in cifra tonda € 43.500,00

Il *saggio di capitalizzazione*, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della zona etc, può assumersi pari al 4%, per cui il valore dell'immobile è:

€ 43.500,00 ÷ 0,04 = c.ca € 1.087.500,00

Dalla media e arrotondamento dei valori ottenuti con i criteri di stima adottati, si ricava il piu' probabile valore medio di mercato dell'immobile:

(€ 759.00,00 + € 862.500,00 + € 1.087.500,00)/3 = € 903.000,00

A tale somma va detratta la spesa per la regolarizzazione delle difformità di prospetto pari a circa € 3.000,00: pertanto di avrà:

€ 903.000,00 - € 3.000,00 = € 900.000,00

Valore unitario = 900.000/mq 690 = € 1.304,35/mq.



X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota

<i>P.Ila</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Quota indivisa</i>	<i>Valore quota indivisa</i>
4632. sub 6-9-10	mq 690,00	Euro 1.304,35 mq	(1/1)	€ 900.000,00

L'immobile oggetto di stima, per le sue caratteristiche descritte ai precedenti paragrafi, non è comodamente divisibile e risulta essere in proprietà per l'intero a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e si valuta in **€ 900.000,00 (diconsieuronovecentomila,00)**.

RIEPILOGO DELLA STIMA

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo della valutazione desunta dalla relazione di stima del bene pignorato.

<i>ID</i>	<i>Descrizione del bene</i>	<i>Valutazione complessiva</i>
		<i>Euro</i>
A.	1/1 Fabbricato adibito ad attività commerciale, posto in Rosolini (SR) in Via Governale n°38, piano interrato, terra e 1°.	€ 900.000,00

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., con le sovraesperte relazioni di stima, ritiene di avere assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per qualsiasi chiarimento.

Arch. Stefano D'Amico
Stefano D'AMICO
2005

