

# TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°234/2010 R.G.es. PROMOSSA  
da *omissis* CONTRO *omissis*

## PREMESSO

- che, l'anno 2022 il giorno 28 del mese di Marzo, in Siracusa, il sottoscritto "*omissis*", iscritto regolarmente all'albo professionale della provincia di Siracusa al n° "*omissis*", in adempimento all'incarico conferitogli dalla "*omissis*", in qualità di Giudice dell'esecuzione, ha prestato giuramento accettando di eseguire una consulenza tecnica d'ufficio riguardante la stima dei beni pignorati, di proprietà del Sig. "*omissis*", concernente nei seguenti beni:

### Cespite 1:

A) Terreno in Rosolini, località Granati Nuovi, con entrostanti fabbricati, riportato nel Catasto del Comune di Rosolini, al Foglio n°25, P.lle 223, 229 (oggi particella 441);



Cespite 2:

- A) Unità immobiliare posto al piano terra di un edificio residenziale sito in Rosolini, località Granati Nuovi, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Rosolini, al Foglio n°31, P.IIa 1379, Sub.12 con locale garage posto anch'esso al piano terra riportato nel Catasto NCEU del Comune di Rosolini, al Foglio n°31, P.IIa 1379, Sub.11
- B) Unità immobiliare posto al piano primo di un edificio residenziale sito in Rosolini, località Granati Nuovi, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Rosolini, al Foglio n°31, P.IIa 1379, Sub.4 con superiore lastrico solare riportato nel Catasto NCEU del Comune di Rosolini, al Foglio n°31, P.IIa 1379, Sub.6

- che in data 08 Aprile 2022 alle ore 9:30 come concordato con l'Avv. "omissis", nominato custode del suddetto bene immobiliare, si procedeva ad effettuare il sopralluogo dei beni immobiliari con la presenza del mio collaboratore "omissis" ed in tale occasione, non sono sorte contestazioni in merito all'operato del ctu ed è stato sottoscritto il verbale del sopralluogo allegato alla presente;
- che, il sottoscritto, si è recato presso gli uffici tecnici e nell'hinterland di Rosolini per reperire gli elementi necessari al compimento dell'incarico.



Ciò premesso si rileva quanto segue.

## 1- DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

### 1.1- Identificazione catastale ed ispezione ipotecaria

*Catasto Fabbricati e Terreni – Comune: Rosolini (SR)*

Il sottoscritto ha effettuato presso gli Uffici del Territorio richiesta delle visure catastali, catastali storiche, planimetrie catastali, dell'estratto di mappa e l'ispezione ipotecaria riguardanti i beni immobiliari oggetto di pignoramento ed ha appurato che i dati identificativi dei beni convergono:

#### Cespite 1:

- A) Terreno in Rosolini, località Granati Nuovi, riportato nel Catasto del Comune di Rosolini, al Foglio n°25, P.IIa 223, qualità seminativo classe 3, superficie 707 mq, all'ex Foglio n°25, P.IIa 229, qualità mandorleto classe 3, superficie 1136 mq, attualmente accatastato al Foglio n°25, P.IIa 441 sub.2, categoria A/7, classe 1, vani 5, superficie catastale 126 mq, 118 mq escluse aree scoperte e al Foglio n°25, P.IIa 441 sub.3 in corso di costruzione.



Cespite 2:

- A) Unità immobiliare posto al piano terra di un edificio residenziale sito in Rosolini, località Granati Nuovi, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Rosolini, al Foglio n°31, P.IIa 1379, Sub.12, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, Sup. catastale 53mq, con locale garage posto anch'esso al piano terra riportato nel Catasto NCEU del Comune di Rosolini, al Foglio n°31, P.IIa 1379, Sub.11, categoria C/6, classe 2, consistenza e sup. catastale 22mq.
- B) Unità immobiliare posto al piano primo di un edificio residenziale sito in Rosolini, località Granati Nuovi, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Rosolini, al Foglio n°31, P.IIa 1379, Sub.4 categoria A/3, classe 3, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale 75mq, con superiore lastrico solare riportato nel Catasto NCEU del Comune di Rosolini, al Foglio n°31, P.IIa 1379, Sub.6

Cespite A – provenienza:

I beni appartengono al signor “*omissis*” ed alla moglie “*omissis*”, in comunione dei beni, ognuno per la quota  $\frac{1}{2}$ , tramite atto di proprietà del 23/07/1987, voltura in atti dal 07/02/1989, repertorio 105188, del Notaio “*omissis*” con sede in Rosolini.



Cespite B – provenienza:

- I beni immobiliari appartengono al signor “*omissis*” per la quota 1000/1000, tramite atto di donazione del 02/12/1991, voltura in atti dal 24/03/1999, repertorio 110321, del Notaio “*omissis*” con sede in Rosolini.

(Di seguito gli allegati relativi ai dati catastali)

## 1.2 A - Disciplina Urbanistica e altre disposizioni.

*Ufficio Urbanistica di Rosolini (Stacco di terreno con fabbricati annessi – cespite1)*

In data 16 Aprile 2022 il sottoscritto produceva istanza tramite posta certificata pec, inviata all’ufficio protocollo del Comune di Rosolini, per il rilascio in copia degli atti amministrativi, riguardanti i beni pignorati:

- licenza o concessione edilizia
- eventuali varianti alla concessione
- certificato di abitabilità
- verifica dell’eventuali presentazioni di sanatorie
- certificato di destinazione urbanistica

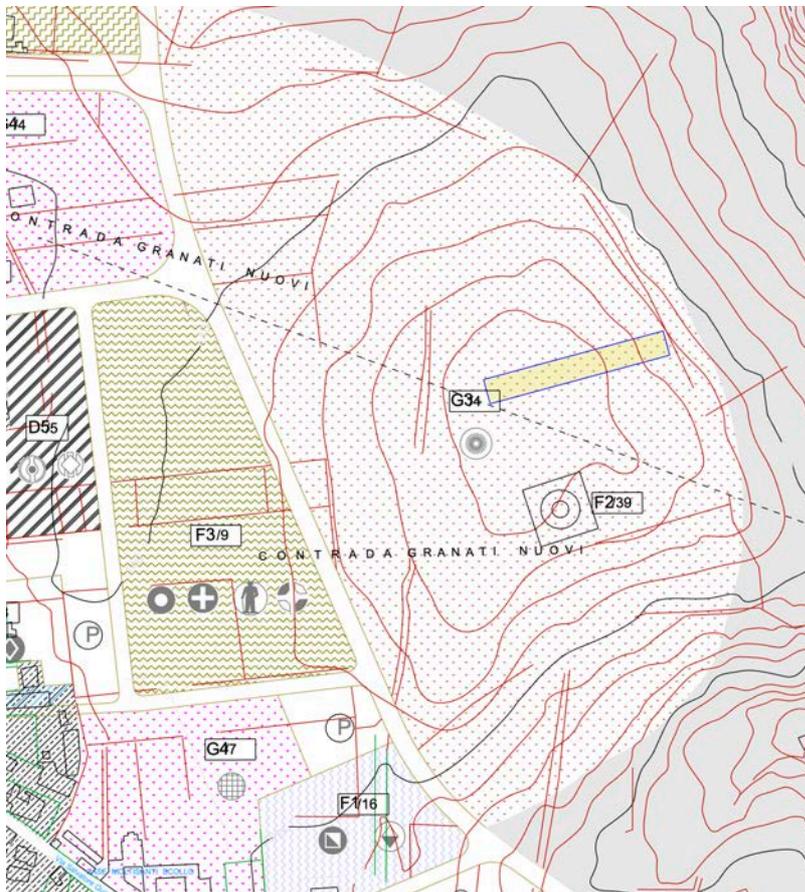
Per i fabbricati in questione, all’ufficio tecnico del comune di Rosolini, come da attestazione rilasciata dal comune stesso, non è stata ritrovata alcuna documentazione, quindi trattasi di fabbricati edificati in assenza di licenza edilizia.



L'area relativa al Foglio 25, P.I. 223, 441, ricade in zona G3/4 di P.R.G.

Si riporta lo stralcio della tavola di P.R.G. e lo stralcio delle N.T.A. (art. 51) del comune di Pachino della zona G3 (Zona a parco urbano e territoriale)





**Art. 51 - Zona a Parco urbano e territoriale "G3"**

1.- Sono destinate a Parco urbano e territoriale le aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi, per il riposo, lo svago ed il tempo libero degli adulti.

2.- La manutenzione degli edifici eventualmente compresi nella zona non consente alcuna trasformazione edilizia e di uso fino all'adozione del Piano particolareggiato di esecuzione, che dovrà prevederne l'acquisizione pubblica ed una utilizzazione consona alla salvaguardia dell'ambiente naturale.

3.- In queste aree i progetti di sistemazione dovranno tener conto della salvaguardia dell'ambiente naturale.

4. - E' consentita la realizzazione di :

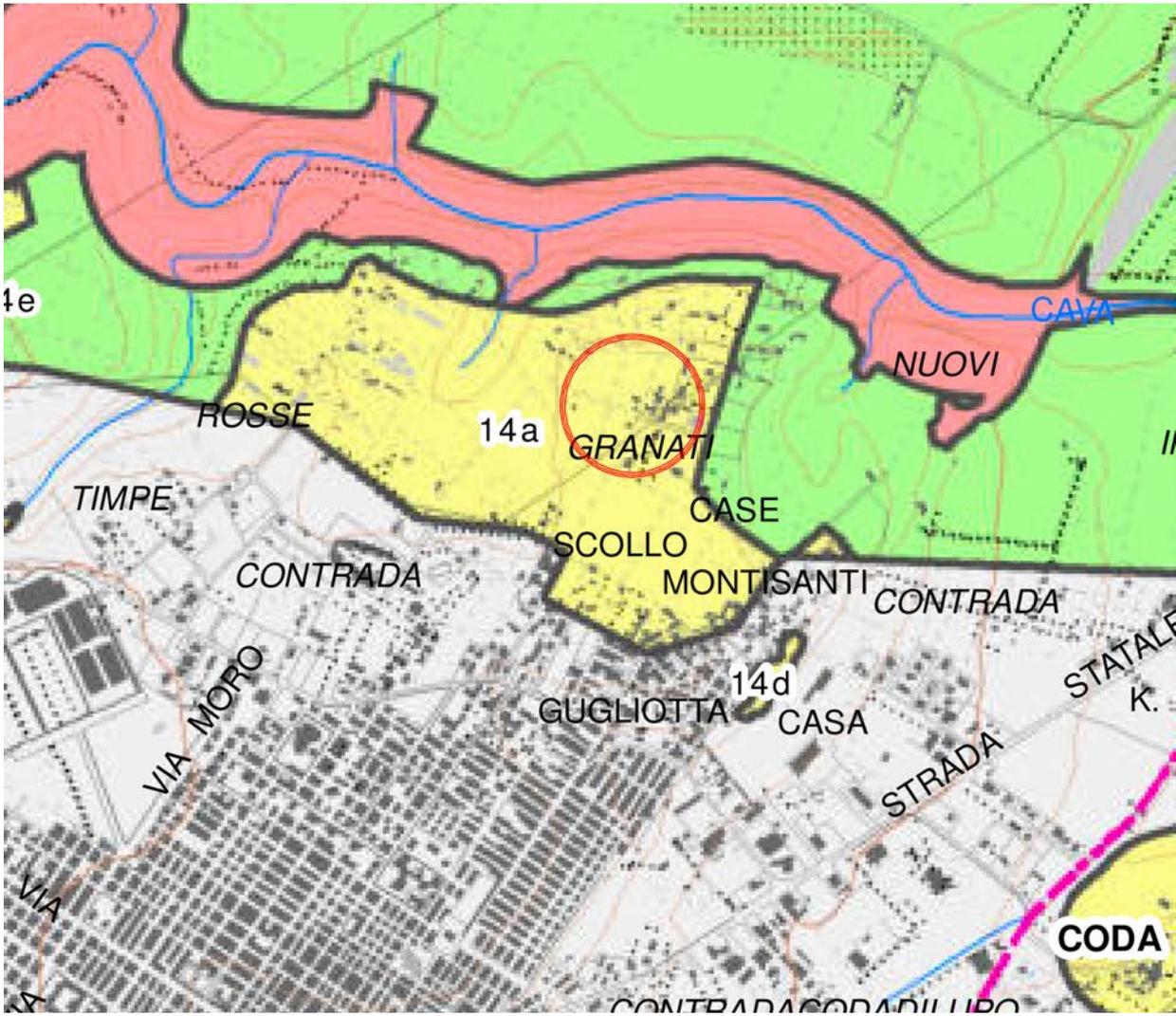
- chioschi e costruzioni precarie per il deposito dei materiali e degli attrezzi necessari alla manutenzione dei parchi;
- attrezzature per la sosta ed il ristoro, quali panchine, tavoli all'aperto per pic-nic;
- attrezzature per il gioco dei bambini quali giostre, altalene, campi Robinson;
- attrezzature per la ginnastica all'aperto;
- viabilità pedonale e ciclabile, e solo marginalmente al parco per la viabilità motorizzata con moderatori di velocità;
- parcheggi marginali.

5.- Le costruzioni e gli impianti di cui sopra devono essere realizzate in armonia con i caratteri dell'ambiente e non possono avere un'altezza superiore a m.3,50.

6.- La realizzazione di tali chioschi e attrezzature, secondo le previsioni del Piano Particolareggiato di esecuzione, spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, ma è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 18, garantendo durante questo periodo il controllo sui servizi; scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario, che ne cessa l'uso. Gli edifici eventualmente compresi nella zona saranno acquisiti dal Comune e utilizzati in conformità, alla destinazione di parco attrezzato, in base alle prescrizioni del Piano Particolareggiato di esecuzione.

Inoltre come da stralcio della tavola 29\_7 riguardante le aree sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art.20 delle N.d.A. il bene ricade in area con livello di tutela 1. Si allega stralcio della tavola di cui sopra.





## 1.2 B Disciplina Urbanistica e altre disposizioni.

Ufficio Urbanistica del Comune Rosolini (Immobili in località granati nuovi –cespite 2)

In data 16 Aprile 2022 il sottoscritto produceva istanza tramite posta certificata pec, inviata all'ufficio protocollo del Comune di Rosolini, per il rilascio in copia degli atti amministrativi, riguardanti i beni pignorati:

- licenza o concessione edilizia
- eventuali varianti alla concessione
- certificato di abitabilità
- verifica dell'eventuali presentazioni di sanatorie
- certificato di destinazione urbanistica.

Con il ritiro della documentazione, si è desunto che per gli immobili in questione veniva rilasciata concessione edilizia in sanatoria n°30/2011 del 05/04/2011.

Come risulta dall'elaborato grafico di progetto, a firma dell'arch. "omissis", la concessione edilizia di cui sopra riguarda la sanatoria di un edificio residenziale costituito da un piano terra, da un primo piano e da una sovrastante terrazza praticabile.

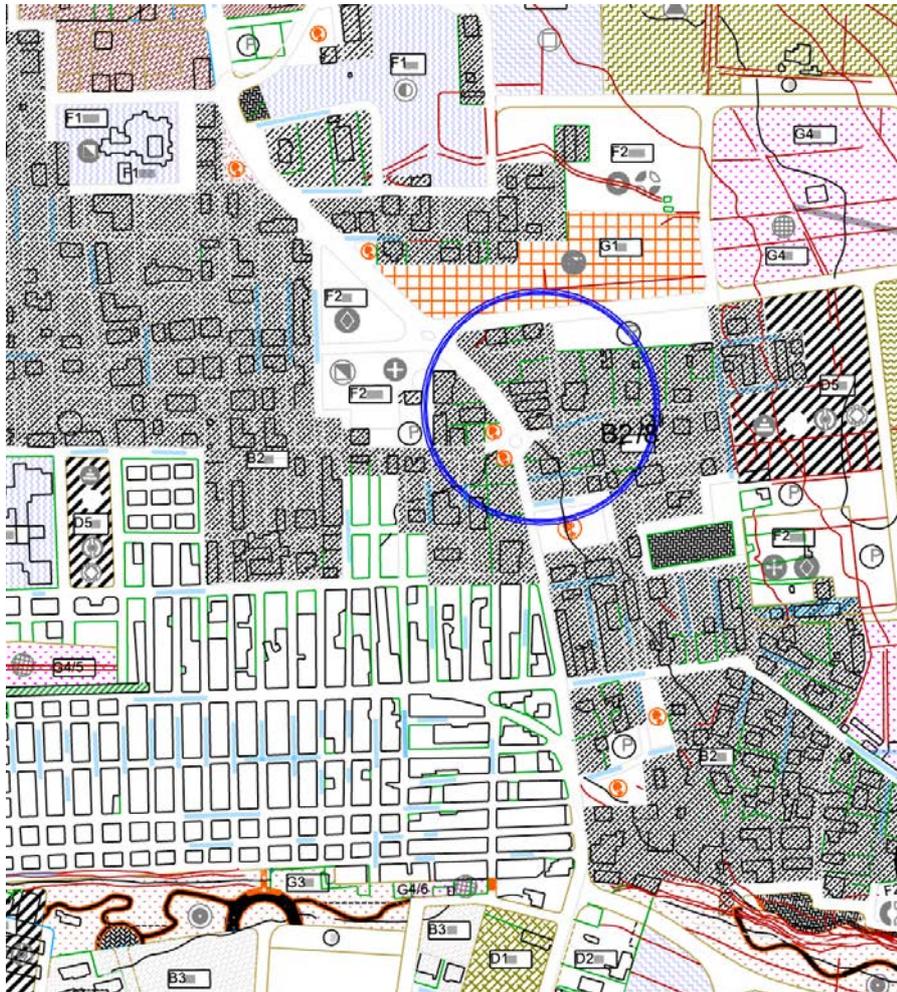
Oltre alla concessione in sanatoria di cui sopra, che si allega in copia, come da attestazione rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Rosolini, non si riscontrano altre pratiche concessorie o di agibilità.

L'area relativa al foglio n°31, particella 1379 ricade in zona B2 agglomerato 8 di P.R.G., parte del territorio interessata da prevalenza residenziale



esistente che non presenti valori storico-ambientali da salvaguardare.

Si riporta lo stralcio della tavola Prg e lo stralcio delle N.T.A. (art. 21 – 23) del comune di Rosolini della zona B2.



### CAPO III - Zone "B" - DI COMPLETAMENTO

#### Art. 21 - Classificazione delle zone "B"

##### 1. - Classificazione e destinazioni d'uso

Le zone classificate B ai sensi dell'art.2 del D.M. 1444/1968 delimitate nelle tavole del P.R.G. sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentino valori storico-ambientali da salvaguardare, nella esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
  - b) servizi sociali di proprieta' pubblica;
  - c) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;
  - d) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- nonche', limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G., in caso di restauro, di ricostruzione o trasformazione:
- e) attrezzature a carattere religioso;
  - f) ristoranti, bar, locali di divertimento;
  - g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
  - h) commercio al dettaglio;
  - i) teatri e cinematografi;
  - l) uffici pubblici e privati, studi professionali;
  - m) alberghi e pensioni;
  - n) garages di uso pubblico.

2. - Nelle zone B gli interventi edilizi devono riservare a garage la superficie di 1 mq ogni 10 mc di volume destinato all'abitazione.

##### 3.- Suddivisione delle zone B

Le zone B sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- Zone "B1", immediatamente adiacenti al centro storico e a morfologia compatta, rappresentano la parte di prima espansione della citta' a partire dagli anni '40, e risultano completamente edificate ed urbanizzate;
- Zone "B2", comprendono le aree ricadenti nei Piani Particolareggiati di Recupero redatti ai sensi della L.R.n. 37/85;
- Zone "B3", comprendono le aree di recente edificazione ed in via di completamento, interessate da costruzioni abusive e non comprese nelle zone B2;
- Zone "B4", comprendono le aree di recupero individuate ai sensi della legge n.457/78.

**Art. 23 - Zone "B2"**

1. - Le zone B2 riguardano le aree comprese nei Piani Particolareggiati di Recupero adottati ai sensi della l.r. n.37/85 e destinate prevalentemente alla residenza.

2. - I parametri edilizi sono riportati nella normativa a corredo dei suddetti P.P.R. con le seguenti integrazioni e modifiche:

a ) densita' edilizia fondiaria :

agglomerati 5 e 8:	lotti con tipologia B:	4,00 mc/mq
	lotti con tipologia B1:	2,50 mc/mq
	lotti con tipologia B2:	1,50 mc/mq
	lotti con tipologia B3:	0,60 mc/mq
agglomerato 9:	lotti con tipologia B:	4,00 mc/mq
	lotti con tipologia B1:	2,50 mc/mq
	lotti con tipologia B2:	1,50 mc/mq
	lotti con tipologia B3:	0,60 mc/mq
agglomerato 12:	lotti con tipologia B:	4,00 mc/mq
	lotti con tipologia B3:	0,60 mc/mq

Si produce copia conforme dell'istanza, degli elaborati delle varie concessioni, licenze ed autorizzazioni sopra descritte, reperite presso l'ufficio tecnico del comune di Rosolini.



## 2- CARATTERISTICHE DEI BENI RILEVATI

### 2.2- Caratteristiche Generali - cespite 1

*Ubicazione, consistenza, accessibilità e descrizione*

I beni facenti parte del cespite 1, relativi al Foglio 25, P.Ile 223, 441, in località Granati Nuovi, ricadono in zona G3/4 di P.R.G., zona destinata attualmente a parco urbano e territoriale.

Il comprensorio si presenta pianeggiante ed ha una superficie catastale complessiva pari a 1843 mq. L'intera area è costituita da due particelle appartenenti al foglio catastale 25: la particella 223, posta a nord, con estensione pari a 707mq lasciata a verde agricolo e la particella 441(ex 229), posta a sud, di 1136 mq su cui insistono i fabbricati di seguito descritti. Entrando all'interno del lotto, dalla viabilità posta a sud, è presente frontalmente un primo fabbricato, a due elevazioni fuori terra, destinato a civile abitazione. Tale immobile, come riferito in fase di sopralluogo dalla sig.ra "omissis", è abitato da lei stessa e dal marito, Sig. "omissis".

L'immobile al piano terra ha una veranda coperta di circa 30 mq, che prospetta sull'ingresso a sud.

Entrando nell'unità abitativa, è presente un'ampia zona living di circa 28 mq con cucina annessa. Frontalmente è posto un corridoio che consente l'accesso a sinistra alle due camere da letto, invece sulla destra ai due servizi igienici e ad un piccolo ripostiglio.



Al piano superiore, raggiungibile mediante una scala in metallo posta all'esterno, è presente un grande vano di circa 82 mq, allo stato grezzo, destinato a locale di sgombero, con travi in metallo e superiore termocopertura.

All'interno del lotto, a seguire, sono presenti altri capannoni, tettoie e manufatti allo stato grezzo, destinati a depositi, magazzini e stalla, tutti ad una elevazione fuori terra, realizzati in muratura e aventi coperture precarie in metallo e pavimentazioni in battuto di cemento.

La restante porzione del lotto, corrispondente alla particella 441 in cui non sono presenti costruzioni edilizie risulta per 430 mq pavimentata con battuto di cemento e per i restanti 180 mq, lasciata a terreno.

I manufatti sopra descritti, di cui due accatastati al catasto urbano al sub 2 (residenza) e al sub 3 (in corso di costruzione) della particella 441, risultano urbanisticamente totalmente abusivi, infatti come da attestato rilasciato dal VII Settore, urbanistica del Comune di Rosolini, non risulta agli atti alcuna documentazione circa la regolarità edilizia ed urbanistica.

Come si evince dal titolo di proprietà del 23/07/1987, con rogito del Notaio "*omissis*", i coniugi "*omissis*" acquistavano "un appezzamento di terra dalla estensione di are 18,43".

Non vi era quindi alcuna traccia dei fabbricati insistenti all'interno dell'appezzamento di terreno, inoltre anche nella cartografia del 1987 allegata al certificato di destinazione urbanistica del 19/06/1987 non vi è alcuna



traccia dei manufatti, per cui si esclude l'esistenza di tali fabbricati in data anteriore al 1967.

Come detto sopra, tali particelle catastali ricadono in zona G3/4 di P.R.G., zona soggetta ad esproprio, destinata attualmente da quanto previsto dal PRG a parco urbano e territoriale. Tra l'altro si tratta di una zona con vincolo paesaggistico di tutela 1, per cui tali immobili, privi di regolarità edilizia e urbanistica, sono soggetti a demolizione.

Si procederà quindi, in fase di stima, con l'individuazione del valore dell'area di sedime al netto dei costi di abbattimento dei fabbricati abusivi, incrementata del valore locatizio del bene per un periodo di dieci anni.

## 2.3- Caratteristiche Generali cespite 2

### *Ubicazione, consistenza, accessibilità e descrizione*

L'unità edilizia rilevata, ubicata nel territorio di Rosolini, in località Granati Nuovi, precisamente al vicolo privato 26 di Viale Libertà, frontalmente al civico 23, ricadente in zona B2, agglomerato 8 di P.R.G., è situata in una zona a prevalenza residenziale esistente che non presenta valori storico-ambientali da salvaguardare.

L'ingresso all'edificio, con struttura in C.A. di due elevazioni fuori terra, avviene da un portone in cui è posto il vano scala che permette la distribuzione alle unità immobiliari presenti.



A) Al piano terra è presente l'unità immobiliare riportata nel Catasto NCEU del Comune di Rosolini, al Foglio n°31, P.IIa 1379, Sub.12, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, Sup. catastale 53mq.

All'ingresso è presente un corridoio di distribuzione che permette l'accesso alle varie stanze facenti parte dell'immobile.

Nello specifico sulla destra è presente un servizio igienico di circa 5 mq, un ripostiglio ed una camera matrimoniale di circa 14 mq.

Sulla sinistra invece sono presenti una camera e la cucina abitabile, di superficie pari a circa 20 mq. L'altezza dell'immobile è pari a 3,20 m.

L'appartamento, si caratterizza per le finiture di discreta fattura: si rilevano pavimenti in gres, pareti piastrellate in cucina e nei servizi igienici, pareti rifinite e tinteggiate negli altri ambienti. Le porte interne sono in legno di tipo tamburato.

Dall'indagine visiva si constata che gli ambienti sono riscaldati tramite pompe di calore, invece per l'acqua calda sanitaria è presente una caldaia, funzionante ma priva di certificazione di conformità.

L'impianto elettrico, sottotraccia, è da verificare ai sensi del D.L. 22/01/08 N° 37, così come l'impianto idrico e fognario.

Tale immobile, come riferito in fase di sopralluogo dal sig. "*omissis*", genero del Sig. "*omissis*", è abitato al piano terra dalla figlia del Sig. "*omissis*" (usufruttuaria).

Dall'esame della documentazione urbanistica acquisita presso l'ufficio



tecnico del Comune di Rosolini si è accertata la difformità tra il progetto autorizzato e lo stato dei luoghi, poiché il vano attualmente destinato a cucina, nella concessione edilizia è un vano destinato a garage, con mq. 20,75 di superficie netta non residenziale, accessibile dalla stradella laterale, ed internamente dal corridoio. Si necessita quindi il ripristino delle destinazioni d'uso, così come da concessione edilizia in sanatoria n°30/2011 del 05/04/2011. Inoltre si è accertata la mancanza del titolo autorizzativo edilizio relativa l'apertura di due finestre e la lieve modifica della distribuzione interna di alcuni vani.

Tali difformità sono sanabili effettuando una SCIA in sanatoria, di cui all'articolo 37, DPR 380/2001, con pagamento di sanzione in acconto pari pari ad € 516,00 per le modifiche esterne e € 1.000,00 ai sensi dell'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016, per quelle relative la distribuzione interna dei vani.

Tali opere dovranno comunque essere asseverate da un progettista che dovrà redigere una dichiarazione di regolare esecuzione. Dopodiché si necessita la redazione di un nuovo docfa con l'aggiornamento della planimetria catastale. Tutte le regolarizzazioni sopraindicate, urbanistiche catastali e di ripristino destinazioni d'uso, compreso gli oneri di un tecnico, ammontano ad un importo complessivo di circa € 4.000,00.



B) Al piano primo invece è presente l'unità immobiliare riportata nel Catasto NCEU del Comune di Rosolini, al Foglio n°31, P.IIa 1379, Sub.4 categoria A/3, classe 3, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale 75mq, con sovrastante lastrico solare riportato nel Catasto NCEU del Comune di Rosolini, al Foglio n°31, P.IIa 1379, Sub.6

Accedendo all'immobile è presente un corridoio di distribuzione che permette l'accesso alle varie stanze presenti.

Nello specifico sulla destra è presente un servizio igienico di circa 6 mq, un piccolo vano di circa 6mq adibito a camera, ed una camera matrimoniale di circa 16 mq.

Sulla sinistra è invece presente un vano di circa 26 mq destinato a cucina Abitabile, invece in fondo si trova un ripostiglio di 3,61 mq. L'altezza dell'immobile è pari a 2,70 m.

L'appartamento, si caratterizza per le finiture di discreta fattura: si rilevano pareti piastrellate in cucina e nei servizi igienici, pareti rifinite e tinteggiate negli altri ambienti. Le porte interne sono in legno di tipo tamburato.

Dall'indagine visiva si constata che gli ambienti sono riscaldati tramite pompe di calore, invece per l'acqua calda sanitaria è presente una. Caldaia a metano, funzionante ma privi di certificazione di conformità.

Inoltre, come sopra detto, è presente sulla terrazza il solare termico.

L'impianto elettrico, sottotraccia, è da verificare ai sensi del D.L. 22/01/08



N° 37, così come l'impianto idrico e fognario.

Al piano superiore, il vano scala conduce al sovrastante lastrico solare con superficie pari a circa 70 mq.

Al suo interno è presente un casotto dall'altezza media di 2 metri, adibito a ripostiglio. Tale manufatto ha muri perimetrali in mattoni e copertura a falda in lamiera.

Tale immobile, come riferito in fase di sopralluogo dal sig. "omissis", è abitato al piano primo da lui stesso unitamente alla moglie, figlia degli esecutari (usufruttuaria).

Dall'esame della documentazione urbanistica acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Rosolini si è accertata la mancanza del titolo autorizzativo edilizio relativo alle lievi modifiche della distribuzione interna di alcuni vani e al casotto presente sul sovrastante lastrico solare.

Il casotto è un aumento di volumetria non sanabile per cui deve essere rimosso, invece le altre difformità sono sanabili effettuando una CILA in sanatoria, di cui all'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016, con pagamento di sanzione di € 1.000,00.

Tali opere dovranno comunque essere asseverate da un progettista che dovrà redigere una dichiarazione di regolare esecuzione. Dopodiché si necessita la redazione di un nuovo docfa con l'aggiornamento della planimetria catastale. Le regolarizzazioni sopraindicate, urbanistiche e



catastali, compreso gli oneri di un tecnico, ammontano ad un importo complessivo di circa € 3.000,00.

A seguito della verifica sui luoghi delle unità immobiliari appena descritte, si è potuto riscontrare che non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene. Inoltre, come riferito dal Sig. “*omissis*” in fase di sopralluogo, non vi sono spese condominiali.

Non risulta agli atti alcuna certificazione di abitabilità o agibilità dell’immobile.

Al fine di ottenere l’eventuale agibilità dello stabile, presentando presso il comune di Rosolini la S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità) è necessario innanzitutto sanare le difformità presenti nel fabbricato, accertare che siano rispettate tutte le condizioni igienico-sanitarie, dopodiché bisognerà verificare la conformità di tutti gli impianti, e produrre rispettive certificazioni da parte di ditte specializzate, allegando certificato di idoneità sismica redatto da un tecnico.

Il costo complessivo, compreso gli oneri di un tecnico, ammonta indicativamente a circa € 5.000,00.

Gli immobili non rientrano nell’ambito di edilizia convenzionata e agevolata, per cui non rientra nell’applicazione dell’art.1commi 376, 377, 378 della Legge 178/2020.



Per quanto potuto accertare dagli atti visionati delle unità immobiliari, non è stato riscontrato nessun attestato di prestazione energetica APE e nessun libretto degli impianti termici esistenti, depositato presso il catasto impianti enea. Poiché l'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto degli impianti presenti nell'immobile debba essere allegato all'attestato di prestazione energetica e poiché ai sensi del Decreto del MISE del 10 febbraio 2014, "il libretto dell'impianto è obbligatorio per tutti gli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva, indipendentemente dalla loro potenza termica, sia esistente che di nuova installazione", non è stato possibile produrre l' Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare.



### 3- STIMA DEI BENI RILEVATI

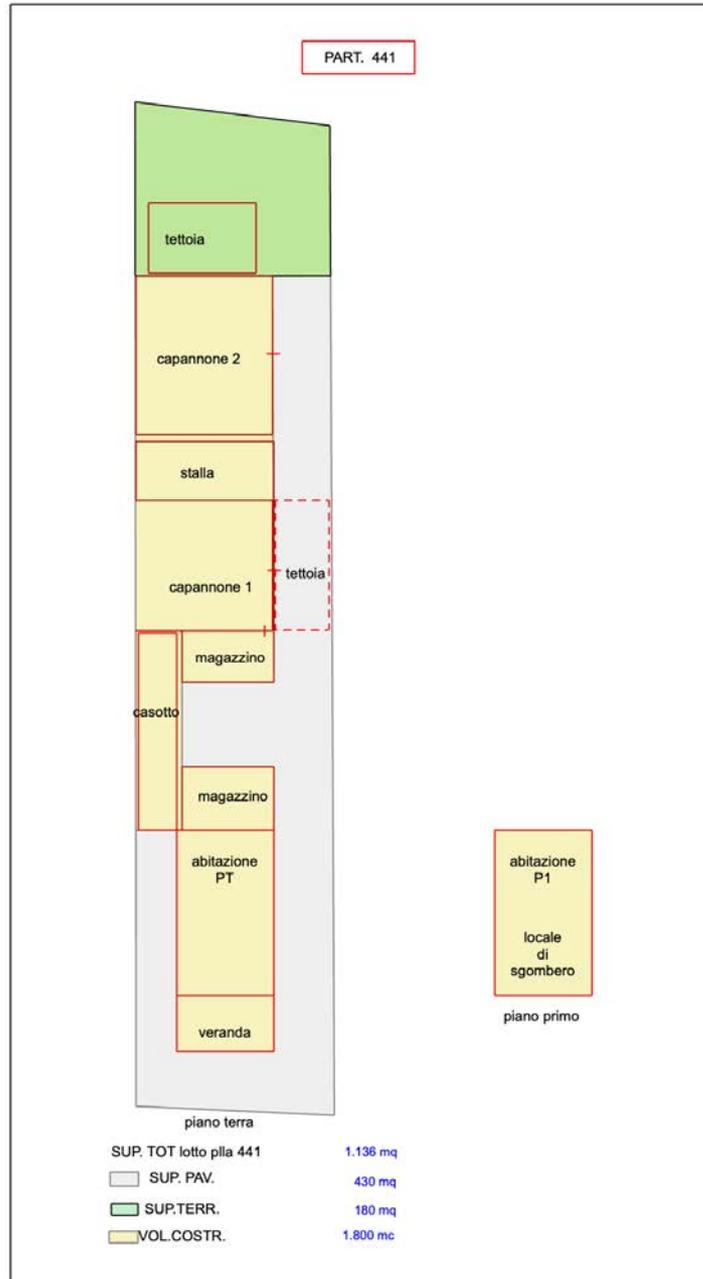
#### Consistenza e stima (cespite1: Stacco di terreno)

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'area di sedime, si procede alla stima del bene con riferimento ai più recenti valori agricoli medi della regione agraria n.3 (Rosolini), opportunamente trattati mediante l'adozione di coefficienti di differenziazione considerati in base all'andamento del mercato immobiliare del circondario ove insiste il fondo in esame. Pertanto, per tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e per le valutazioni sopra esposte si ritiene di poter assumere come prezzo unitario €/mq 5,00 quindi il valore del cespite risulta pari a:

$$V.A. = 1.843 \text{ mq} \times \text{€/mq } 5,00 = \text{€ } 9.215,00$$

Ad esso, come detto, bisogna detrarre i costi per l'abbattimento totale delle opere abusive.





Secondo il più recente prezziario regionale, considerando la demolizione dei fabbricati al metro cubo, vuoto per pieno, da eseguirsi con mezzi meccanici, la demolizione del battuto in cemento, eseguito anch'esso con mezzo meccanico, il trasporto a rifiuto alle discariche del comprensorio e



gli oneri per il conferimento, il totale delle opere di demolizione dei manufatti ammonterebbe ad una spesa complessiva pari a circa:

C.D. = 30.000,00 euro.

Occorre aggiungere quindi il valore locatizio del bene per un periodo di dieci anni. Considerando un valore di locazione pari a 3,1 €/mq della superficie commerciale degli immobili residenziali con categoria catastale A7 (fonte omi anno 2021 semestre 2), tralasciando le pertinenze allo stato grezzo, si avrà:

V.L.= 180 mq x 3,1 €/mq x12 mesi x 10 anni = € 66.960,00

Per cui il valore totale del cespite 1 sarà: V.A. – C.D. + V.L.=

= € 9.215,00 – € 30.000,00 + € 66.960,00= 46.175,00 €

**Il valore complessivo arrotondato è pari a 46.000 €**



## 4- STIMA DEI BENI RILEVATI

### 4.1 Criteri di stima (cespite 2)

I principi teorici adottati, per la valutazione economica del bene oggetto di stima, sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva, nonché, valida formulazione del giudizio di stima. Infatti, i criteri di valutazione scelti, individuano i più attendibili valori di mercato dopo aver definito le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e la sua appetibilità nella zona di appartenenza.

Tali principi si distinguono nel:

#### 1) CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO

Tale criterio si basa sulla scelta di un solo parametro tecnico di confronto, nella fattispecie la superficie commerciale (lorda) e il rispettivo prezzo desunto dalle rivelazioni O.M.I., del mercato dell'usato immobiliare, relative al II semestre del 2021.

#### 2) CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE INDIRECTA

Tale criterio, permette di determinare il valore economico del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi; pertanto si richiamano alcuni concetti di matematica finanziaria, dai quali è possibile dedurre



l'algoritmo risolutivo per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile

La media aritmetica dei due valori, così desunti, consente di ottenere il valore di mercato del bene in esame.

## 5 - Consistenza (cespite 2: immobile A) *Calcolo delle superfici commerciali dei fabbricati*

NORMA UNI 10750/2005 "Servizi-Agenzie immobiliari-Requisiti del Servizio"

Per il computo della superficie vendibile (S.c.), regolarizzata urbanisticamente, si considera:

- la somma delle superfici coperte;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi e chiostrine;

Nelle quantità pari a:

- a) 100% delle superfici calpestabili abitabili (S.I.);
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino a 50 cm di spessore;
- c) 50% delle superfici perimetrali confinanti sino a 25 cm di spessore;
- d) 50% delle superfici lorde con destinazione non abitabile (S.N.R.)

Per le superfici scoperte (S.s.) devono considerarsi il



- 25% di balconi, verande e terrazze scoperte;

Da cui la superficie commerciale dell'appartamento (S.c.)

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso

(D.P.R. 138/98)

**S.I.residenziale= 53,00 mq**

Da cui la superficie commerciale del garage (S.c.)

**S.I.garage= 22,00 mq**

#### 5.1 a - CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO

Per la determinazione del valore economico del bene, si considerano i valori max e min, stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), e i coefficienti di merito che legati alle caratteristiche del fabbricato sono volti ad individuarne il valore "normale", pertanto il

***Valore normale = Valore normale unitario x superficie lorda (mq)***

Il valore normale unitario (Val.u.) degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

***Val.u. = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K***

dove ***Val OMI MIN e Val OMI MAX*** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenuti nella banca dati dell'OMI, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato. Mentre,  **$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$**  rappresenta



la media ponderata di due coefficienti di merito, **K1** (taglio superficie) e **K2** (livello di piano). Tali coefficienti si attengono, considerando il taglio di superficie, il livello del piano e la categoria catastale, ai sensi delle Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007).

Nel caso specifico, l'appartamento ricade nella fascia "periferica" D1, in cui i valori di mercato per la tipologia di immobile corrispondente classificato catastalmente come abitazione di tipo economico/popolare, (max e min espressi in €/mq) equivalgono a VMax=560 €/mq e VMin=390 €/mq.

Sulla base delle formule sopradette e individuati i valori di

$$k1 = 0,8 \quad k2 = 0,2$$

$$K = (0,8 + 3 \cdot 0,2) / 4 = 0,35$$

$$\text{Val.U.} = 390 \text{ €/mq} + (560 \text{ €/mq} - 390 \text{ €/mq}) \cdot 0,35 = 449,50 \text{ €/mq}$$

$$\text{Val.normale (V1)} = 53 \text{ mq} \times 449,50 \text{ €/mq} = 23.823,50 \text{ €}$$

**Il valore complessivo arrotondato è pari a 24.000 €**



## 5.2 b – CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE INDIRECTA

Il metodo della capitalizzazione dei redditi si fonda sull'uso di alcune formule di matematica finanziaria che, attraverso il calcolo di un interesse composto, conducono alla seguente relazione:

$$Vm = Rn/r$$

$$\text{Reddito netto annuo} = \text{Reddito lordo annuo} - \text{Totale spese annue}$$

Le spese in detrazione sono stimate nel 30% del reddito lordo.

$$RI \text{ min} = 1,4 \text{ €/mq} \times 53 \text{ mq} \times 12 = 890,40 \text{ €}$$

$$RI \text{ max} = 2,0 \text{ €/mq} \times 53 \text{ mq} \times 12 = 1.272,00 \text{ €}$$

$$RI = (RI \text{ max} + RI \text{ min})/2 = 1.081,20 \text{ €}$$

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato: centro di media dimensione 1,50% - 5,50%.

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio  $r_m$  la media aritmetica fra i valori minimo e massimo.

Il saggio di capitalizzazione  $r$  si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche posizionali,



intrinseche. Dal giudizio più sfavorevole (+) , si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole (-).

1) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.  $\pm 0,22 \%$

2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.)  $\pm 0,28 \%$

3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.  $\pm 0,18 \%$

4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.  $\pm 0,08 \%$

5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.  $\pm 0,06 \%$

6) Caratteristiche di panoramicità.  $\pm 0,36 \%$

7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.  $\pm 0,20 \%$

8) Quota rispetto al piano stradale.  $\pm 0,08 \%$  (piano primo  $+0,04\%$ )

9) Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.  $\pm 0,06 \%$

10) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.  $\pm 0,16 \%$

11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.  $\pm 0,12 \%$

12) Età dell'edificio.  $\pm 0,10 \%$

13) Superficie dell'appartamento



Da < 60 mq	-0,08 %
Da 60 a 80 mq	-0,04 %
Da 80 a 90 mq	-0,02 %
Da > 90 mq	0,00 %

La percentuale stimata dell'ammontare delle caratteristiche intrinseche dell'immobile è + 0,16%

Saggio considerato con i coefficienti:  $3,00 + 0,16 = 3,16\%$

Per cui si ha:

Detrazione per tasse/manut./et.  $30\% \times \text{€ } 1.081,20 = \text{€ } 324,36$

Reddito annuo netto  $\text{€ } 1.081,20 - \text{€ } 324,36 = \text{€ } 756,84$

Il Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$\text{€ } 756,84 \times 100/3,16 = \text{€ } 23.950,63$

**Il valore complessivo arrotondato è pari a 24.000 €**



### 5.3 c Stima dell'immobile destinato a garage

Per la determinazione del valore economico del bene, si considerano i valori max e min, stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), e i coefficienti di merito che legati alle caratteristiche del fabbricato sono volti ad individuarne il valore al metro quadro ” compreso tra il:

*Val OMI MIN = 250 €/mq*

*Val OMI MAX = 370 €/mq*

Considerando lo stato di manutenzione del vano, è possibile prendere in considerazione il valore massimo Omi, per cui si avrà un valore unitario dell'immobile pari a:

V. garage = € 370,00 x 22,00 mq = € 8.140,00

**Il valore complessivo arrotondato è pari a 8.000 €**

### 5.4 D - VALORE FINALE CESPITE 2 – IMMOBILE A

Per l'individuazione del valore economico del bene in questione sono stati adottati i metodi estimativi considerati, scientificamente ed analiticamente, più idonei al caso.

Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e dello stato di fatto, si è ottenuto il più probabile valore di mercato. Analizzando l'unità abitativa:



- il **Criterio di stima sintetico monoparametrico** ha prodotto il seguente risultato:  $V_a = 24.000 \text{ €}$

- il Criterio di stima per comparazione indiretta ha prodotto il seguente risultato:  $V_m = 24.000 \text{ €}$

La media aritmetica dei due valori, ci da il valore di mercato del bene, pari

al valore:  $V_{\text{immobile}} = 24.000 \text{ €}$  **€ 24.000,00**

Il valore del garage è pari a:

$V_{\text{garage}} = 8.000 \text{ €}$  **€ 8.000,00**

**Per cui il valore complessivo è pari a** **€ 32.000,00**

A detrarre:

Spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale: **€ 4.000,00**

Valore finale netto dell'unità: **€ 28.000,00**



6 - Consistenza (cespite 2: immobile B)  
*Calcolo delle superfici commerciali dei fabbricati*

NORMA UNI 10750/2005 "Servizi-Agenzie immobiliari-Requisiti del Servizio"

Per il computo della superficie vendibile (S.c.), regolarizzata urbanisticamente, si considera:

- la somma delle superfici coperte;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi e chiostrine;

Nelle quantità pari a:

- a) 100% delle superfici calpestabili abitabili (S.l.);
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino a 50 cm di spessore;
- c) 50% delle superfici perimetrali confinanti sino a 25 cm di spessore;

Per le superfici scoperte (S.s.) devono considerarsi il:

- 25% di balconi, verande e terrazze scoperte a livello (S.s.1);
- 10% di terrazze scoperte non a livello – lastrico solare (S.s.2).

Da cui la superficie commerciale dell'appartamento (S.c.)

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98)

**S.l.residenziale = 79,00 mq**

**S.s1 = 8,00 mq**

**S.s2 = 70,00 mq**

**S.C.= S.l. + 25 % S.s1 + 10 % S.s2 = 88,00 mq**



### 6.1 a - CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO

Per la determinazione del valore economico del bene, si considerano i valori max e min, stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), e i coefficienti di merito che legati alle caratteristiche del fabbricato sono volti ad individuarne il valore "normale", pertanto il

**Valore normale = Valore normale unitario x superficie lorda (mq)**

Il valore normale unitario (Val.u.) degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

**Val.u. = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K**

dove **Val OMI MIN** e **Val OMI MAX** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenuti nella banca dati dell'OMI, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato. Mentre, **K = (K1 + 3 x K2) / 4**

rappresenta la media ponderata di due coefficienti di merito, **K1** (taglio superficie) e **K2** (livello di piano). Tali coefficienti si attengono, considerando il taglio di superficie, il livello del piano e la categoria catastale, ai sensi delle Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007).



Nel caso specifico, l'appartamento ricade nella fascia "periferica" D1, in cui i valori di mercato per la tipologia di immobile corrispondente classificato catastalmente come abitazione di tipo economico/popolare, (max e min espressi in €/mq) equivalgono a VMax=560 €/mq e VMin=390 €/mq.

Sulla base delle formule sopradette e individuati i valori di

$$k1 = 0,5 \quad k2 = 0,4$$

$$K = (0,5 + 3 \cdot 0,4) / 4 = 0,42$$

$$\text{Val.U.} = 390 \text{ €/mq} + (560 \text{ €/mq} - 390 \text{ €/mq}) \cdot 0,42 = 449,50 \text{ €/mq}$$

$$\text{Val.normale (V1)} = 88 \text{ mq} \times 461,40 \text{ €/mq} = 40.603,20 \text{ €}$$

**Il valore complessivo arrotondato è pari a 40.000 €**

## 6.2 b – CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE INDIRECTA

Il metodo della capitalizzazione dei redditi si fonda sull'uso di alcune formule di matematica finanziaria che, attraverso il calcolo di un interesse composto, conducono alla seguente relazione:

$$Vm = Rn/r$$

$$\text{Reddito netto annuo} = \text{Reddito lordo annuo} - \text{Totale spese annue}$$

Le spese in detrazione sono stimate nel 30% del reddito lordo.



$$RI \text{ min} = 1,4 \text{ €/mq} \times 88 \text{ mq} \times 12 = 1.478,40 \text{ €}$$

$$RI \text{ max} = 2,0 \text{ €/mq} \times 88 \text{ mq} \times 12 = 2.112,20 \text{ €}$$

$$RI = (RI \text{ max} + RI \text{ min}) / 2 = 1.795,30 \text{ €}$$

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato: centro di media dimensione 1,50% - 5,50%.

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio  $r_m$  la media aritmetica fra i valori minimo e massimo.

Il saggio di capitalizzazione  $r$  si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche posizionali, intrinseche. Dal giudizio più sfavorevole (+), si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole (-).

1) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.  $\pm 0,22 \%$

2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.)  $\pm 0,28 \%$

3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.  $\pm 0,18 \%$



4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.

± 0,08 %

5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio. ±0,06 %

6) Caratteristiche di panoramicità. ±0,36 %

7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità. ±0,20 %

8) Quota rispetto al piano stradale. ±0,08 % (piano primo +0,04%)

9) Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti.

±0,06 %

10) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti. ±0,16 %

11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali. ±0,12 %

12) Età dell'edificio. ±0,10 %

13) Superficie dell'appartamento

Da < 60 mq	-0,08 %
Da 60 a 80 mq	-0,04 %
Da 80 a 90 mq	-0,02 %
Da > 90 mq	0,00 %

La percentuale stimata dell'ammontare delle caratteristiche intrinseche dell'immobile è + 0,16%

Saggio considerato con i coefficienti:  $3,00 + 0,16 = 3,16\%$

Per cui si ha:

Detrazione per tasse/manut./et.  $30\% \times \text{€ } 1.795,30 = \text{€ } 538,59$

Reddito annuo netto  $\text{€ } 1.795,30 - \text{€ } 538,59 = \text{€ } 1.256,71$



Il Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$$€ 1.256,71 \times 100/3,16 = € 39.769,30$$

**Il valore complessivo arrotondato è pari a 40.000 €**

### 6.3 C - VALORE FINALE CESPITE 2 – IMMOBILE B

Per l'individuazione del valore economico del bene in questione sono stati adottati i metodi estimativi considerati, scientificamente ed analiticamente, più idonei al caso.

Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e dello stato di fatto, si è ottenuto il più probabile valore di mercato. Analizzando l'unità abitativa:

- il **Criterio di stima sintetico monoparametrico** ha prodotto il seguente risultato:  $V_a = 40.000 €$

- il Criterio di stima per comparazione indiretta ha prodotto il seguente risultato:  $V_m = 40.000 €$

La media aritmetica dei due valori, ci da il valore di mercato del bene, pari al valore:  $V = 40.000 €$  **€ 40.000,00**

A detrarre:

Spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale: **€ 3.000,00**

Valore finale netto dell'unità abitativa: **€ 37.000,00**



## 7- CONCLUSIONI

<b>(CESPITE 1)</b>	<b>VALORE FINALE DEL BENE € <u>46.000,00</u></b>
<b>(CESPITE 2 A)</b>	<b>VALORE FINALE DEL BENE € <u>28.000,00</u></b>
<b>(CESPITE 2 B)</b>	<b>VALORE FINALE DEL BENE € <u>37.000,00</u></b>

Tale valutazione professionale di giudizio di stima non si separa dalla conoscenza tecnica del bene.

In definitiva, la formulazione del giudizio finale, non soggettivo, si è avvalso di metodi puramente scientifici, quantitativi e qualitativi espressi in termini monetari.

C.T.U.

*“omissis”*

