

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL' ESECUZIONE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°77/23 R.G. ES.

Creditore Procedente:

- **COMMERFIDI Soc. Coop.** – P.IVA 00247670888, Via Enzo Baldoni 23
con Avv. Antonio Giannone - Via Dante 120/A – 97100 Ragusa - 0932246623
PEC antonio.giannone@avvragusa.legalmail.it

Debitore:

- **ROSOLINI V. SALVO D'AQUISTO** - V. Libertà ang. Via Salvo D'Aquisto – 96019 Rosolini
(Sr)
Con Avv. Cesare Spadaro – V. Bellini 70 – 96019 Rosolini
cesare.spadaro@avvocatisiracusa.legalmail.it

RELAZIONE DI CONSULENZA E DI STIMA

1. IMMOBILE SITO A ROSOLINI V. SALVO D'AQUISTO/V.LE LIBERTÀ N.C.E.U. F. 30

P.LLA 502 SUB 10

2. IMMOBILE SITO A ROSOLINI V. SALVO D'AQUISTO N.C.E.U. F. 30 P.LLA 502 SUB 12

3. IMMOBILE SITO A ROSOLINI V. SALVO D'AQUISTO N.C.E.U. F. 30 P.LLA 502 SUB 2



Dott. Ing. Manuela Grande
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364
e-mail: manuelagrande3@hotmail.com
PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it

SOMMARIO

1.	Premessa	3
2.	Descrizione generale delle operazioni	3
3.	Punto 3. Verbale di conferimento Incarico di stima	4
4.	LOTTO 1	7
5.	LOTTO 2	15
6.	Elenco allegati	23

1.PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Manuela Grande, nata a Novara il 03/04/1984 C.F.: GRNMNL84D43F952Q, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n°2033, con Studio in Avola (Sr) V.le Lido C. Santuccio n°81, iscritta all'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale, viene nominata Esperto Estimatore nella procedura a frontespizio con provvedimento in udienza del 11/09/2023. Viene nominata dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Concita Cultrera, al fine di redigere Relazione di Consulenza e di Stima relativa ai beni oggetto di pignoramento. In data 26/09/2023 deposita atto di accettazione dell'incarico e di giuramento.

2.DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI

Preventivamente all'inizio delle operazioni di accertamento, l'Esperto esamina gli atti e i documenti di causa e fissa l'inizio delle operazioni peritali per il 6 Novembre 2023, presso l'immobile oggetto di pignoramento sito a Rosolini ad angolo fra Viale Libertà e la Via Salvo D'Acquisto. Le parti vengono regolarmente convocate: a mezzo raccomandata A/R n°20054525049-0 (ALL.A) la debitrice e l'Avv. Antonio Giannone, per creditore procedente, a mezzo Pec (ALL.B). All'apertura delle operazioni peritali sui luoghi, oltre alla sottoscritta, è presente la Sig.ra _____ la quale non consente lo svolgimento delle operazioni peritali, dichiara che contatterà la scrivente per concordare una data per il sopralluogo. Il 10/11/23 parte debitrice consente all'Esperto Estimatore di svolgere tutte le operazioni necessarie per adempiere al mandato ricevuto, come da verbale (ALL.C).

Il percorso peritale, oltre ad essere supportato da rilievi strumentali necessari per rispondere al quesito, è caratterizzato da una continua attività conoscitiva, durante la quale non solo si esaminano i luoghi di causa, ma si assumono pareri e informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosolini, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Modica. Inoltre, durante l'esame dei luoghi, si realizza opportuna documentazione fotografica (ALL.D).

La fase di rilievo ha il fine di valutare gli immobili nel loro complesso anche per verificare la conformità alle norme vigenti. Eseguite quindi le operazioni preliminari sopra menzionate si procede alla stima dei beni, come da mandato ricevuto.

3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Risultano essere sottoposti a pignoramento i seguenti beni immobili:

1) Immobile censito N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 30 particella 502 subalterno 10

Immobile di proprietà della ditta:

_ proprietà 1/1 bene personale

L'immobile sopra elencato è un locale commerciale posizionato a piano terra di un organismo edilizio ubicato in una zona periferica del comune di Rosolini. L'unità possiede tre accessi: dal Viale della Libertà, dalla Via Salvo D'Acquisto e dal cortile interno, subalterno 8 della particella 502 Bene Comune non censibile.

2) Immobile censito N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 30 particella 502 subalterno 12

Immobile di proprietà della ditta:

_ proprietà 1/1 bene personale

L'immobile sopra elencato catastalmente risulta essere in corso di costruzione ma, pur essendo allo stato rustico, è adibito a locale sgombero. Tale bene è posto a secondo livello e, pur non essendo in comunicazione diretta con l'abitazione, risulta di pertinenza della residenza.

3) Immobile censito N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 30 particella 502 subalterno 2

Immobile di proprietà della ditta:

_ proprietà 1/1 bene personale

L'immobile sopra elencato è destinato ad abitazione, è posto a primo piano di un fabbricato costituito da tre livelli posizionato in una zona periferica del Comune di Rosolini. All'unità si può accedere tramite il vano scala comune, subalterno 5, a sua volta accessibile dalla corte subalterno 8.

3.2 RISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI 1) Locale commerciale in catasto fabbricati al foglio 30 particella 502 subalterno 10 di 136 m² consistenza catastale cat. C/1 – classe 2, in Rosolini Via Salvo D'Acquisto snc Viale Libertà snc – piano T.

Dalle visure storiche (ALL.E1), dall'Estratto di Mappa (ALL.F) e dall'Elaborato Planimetrico (ALL.G) emerge che il bene è correttamente individuato e posizionato. Risulta depositata la planimetria catastale (ALL.H1) che non è conforme allo stato di fatto. E' stato realizzato un bagno, non risultano delle aperture, è stata chiusa la porta che collega con il vano scala ed è stata delimitata una zona

con dei pannelli. L'area verde esterna è di pertinenza di tale subalterno. E' necessaria variazione catastale per rendere la planimetria conforme allo stato di fatto.

Variazione catastale	
- Oneri Tecnici professionista variazione catastale	€ 300,00
- Presentazione DOCFA	€ 50,00
	€ 350,00

2) Unità in costruzione in catasto fabbricati al foglio 30 particella 502 subalterno 12 in Rosolini V. Salvo D'Acquisto – piano 2.

Dalle visure storiche (ALL.E2), dall'Estratto di Mappa (ALL.F) e dall'Elaborato Planimetrico (ALL.G) emerge che il bene è correttamente posizionato, ma non è individuato in modo esatto. Il subalterno 12 risulta censito come unità in corso di costruzione, è allo stato rustico, ma si ritiene debba essere variata la categoria catastale e inserita la planimetria. La situazione catastale va aggiornata tramite presentazione di DOCFA.

Variazione catastale	
- Oneri Tecnici professionista variazione catastale	€ 400,00
- Presentazione DOCFA	€ 50,00
	€ 450,00

3) Abitazione in Villino in catasto fabbricati al foglio 30 particella 502 subalterno 2 di 5,5 vani cat. A/7 – classe 1 - in Rosolini Via Salvo D'Acquisto – piano 1.

Dalle visure storiche (ALL.E3), dall'Estratto di Mappa (ALL.F) e dall'Elaborato Planimetrico (ALL.G) emerge che il bene è correttamente posizionato e individuato. Risulta depositata la planimetria catastale (ALL. H3) che è conforme allo stato di fatto.

3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

E' possibile individuare due lotti di vendita e più precisamente:

LOTTO 1 – Locale commerciale che occupa una porzione di piano terra di un organismo edilizio che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra, si può accedere dal Viale Libertà, dalla Via Salvo D'Acquisto e da cortile interno comune, subalterno 8. Attualmente il lotto risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio **30 particella 502 subalterno 10 locale commerciale.**

LOTTO 2 – Unità abitativa che occupa una porzione di piano primo di un fabbricato che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra, si può accedere da cortile interno comune subalterno 8. Fanno parte di tale lotto, in quanto di pertinenza dell'abitazione, i vani destinati a deposito e il terrazzo posti a secondo livello. Attualmente il lotto risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio **30 particella 502 subalterno 2_ abitazione e subalterno 12 unità in corso di costruzione.**

LOTTO 1

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364
e-mail: manuelagrande3@hotmail.com
PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it

4.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE TIPOLOGIA

Il locale commerciale oggetto di pignoramento fa parte di un organismo edilizio di tipo autonomo formato da tre elevazioni fuori terra. Il pian terreno, nella sua interezza, è a vocazione commerciale, ma metà fa parte del compendio oggetto della presente procedura e, l'altra metà, no. L'edificio insiste in parte su una corte comune, subalterno 8, e in parte su giardino facente parte del subalterno 10. L'accesso al basso commerciale può avvenire tramite le vie pubbliche Salvo D'Acquisto e Viale della Libertà oppure tramite la corte comune. L'edificio è ubicato in una zona periferica del comune di Rosolini. Non si conosce l'epoca precisa di edificazione del fabbricato. Il LOTTO 1 è a vocazione commerciale anche se attualmente non ospita alcuna attività e viene usato come magazzino. Coordinate LAT. 36°49'42,6''N/ LONG.14°57'03,8''E.



4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Si tratta di un locale che in origine aveva destinazione commerciale, ma oggi è usato come magazzino. I prospetti dell'intero corpo di fabbrica sono stati oggetto di recenti interventi di manutenzione, le altre finiture si presume siano quelle originarie, ad eccezione del bagno che, con molta probabilità, è di epoca più recente. L'immobile possiede tre accessi e consta di un unico grande ambiente, ad eccezione di un piccolo spazio delimitato con dei pannelli. Le pareti interne sono interamente intonacate, quelle del bagno in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica, la stabilità dell'insieme è affidata ad una struttura in cemento armato, i solai sono del tipo latero-cementizio

e le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati da 8 cm e con pannelli divisorii. Sono presenti gli impianti elettrico e idrico, ma non si possiedono garanzie e notizie sul loro funzionamento. L'immobile presenta in alcune pareti fenomeni di umidità da risalita.

L'unità ha le seguenti caratteristiche:

Locale	Sup. calpestabile [mq]	Condizioni manutenzione
Negoziò	133,94	buone
Bagno	3,70	Buone
TOT. SUPERFICIE CALPESTABILE		
137,64 m ² ≈ 138 m²		

Pertinenza	Sup. commerciale [m ²]	Condizioni manutenzione
Area Esterna	119,00	Suff.

LOTTO 1 N.C.E.U. F. 30 p.lla 502 sub 10

In ditta

1_ proprietà 1/1 bene personale

4.4. – 4.5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

i) *vincoli che restano a carico dell'acquirente*

La comproprietà proporzionale delle parti ed impianti condominiali come il cortile, subalterno 8, e il vano scala subalterno 5, non esiste un condominio.

ii) *vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (ALL.11):*

- **ipoteca Volontaria** iscritta l'01/04/11 nn°: R.P. 1087/R.G. 6234 del 23/03/11 derivante da concessione a garanzia di mutuo Rep. 45140/17295. Annotazione n. 1379 del 24/08/2016 (SURROGAZIONE PARZIALE)
- **pignoramento immobiliare** del 06/11/15 Rep.N°4125 trascritto il 08/01/16 ai nn°: R.P. 105/R.G. 133.
- **pignoramento immobiliare** del 27/03/23 Rep. N°903 trascritto il 11/05/23 ai nn°: R.P. 7048/R.G. 9148.

iii) *altre informazioni per l'acquirente:*

individuazioni dei precedenti proprietari nel ventennio:

dalle visure ipotecarie e dalla Relazione Notarile per l'immobile in questione nell'ultimo ventennio risultano trascritti:

- **Atto di donazione** ai rogiti del Notaio Filippo Morello del 16/04/08 Rep. 39777 trascritto il 05/05/2008 ai nn. R.P. 6559/R.G. 10027 (ALL.L) a favore di . e contro .
- **Atto di Vendita** ai rogiti del Notaio Luca La Ciura del 23/09/77 trascritto il 05/10/77 ai nn. R.P.12896/ R.G.15229.

4.6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

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

- Il LOTTO 1 risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al F. 30 particella 502 sub 10, si sviluppa interamente a piano terra e consta di una porzione coperta, destinata originariamente a negozio, e di una porzione scoperta, destinata a verde. In origine era un locale commerciale, ma oggi è usato come magazzino.
- L'edificio, a cui il LOTTO 1 appartiene, è stato realizzato in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo ma, successivamente, è stata presentata Istanza di Sanatoria ai sensi della L.47/85 Prat. 1467/1471/1482 del 1986 e rilasciata C.E. in Sanatoria n°51 del 27/03/08 (ALL. M).
- Non risulta rilasciato Certificato di Agibilità.
- Risulta depositata la planimetria catastale che non è conforme allo stato di fatto.

4.7. POSSIBILITA' DI REGOLARIZZARE EVENTUALI ABUSI COMMESSI E INDICAZIONE DEI COSTI

Dopo un'attenta analisi, si è constatato che il LOTTO 1 non è conforme al progetto oggetto di C.E. n° 51 del 27/03/08:

- Nella pianta del piano terra del progetto approvato è rappresentato un negozio unico mentre, in realtà, esistono due locali commerciali. Catastalmente le unità sono due, sub 10 e sub 9 in testa a ditte differenti, il subalterno 10 è inserito nel presente pignoramento mentre il 9 no.
- Sono state realizzate delle modifiche interne, è stato realizzato un bagno, è stata chiusa la porta che collega internamente con il vano scala.
- Sono state apportate delle modifiche nei prospetti, ad esempio nel prospetto lato cortile interno sono state realizzate due finestre alte, allineate alle aperture del 1 livello.

Tali difformità rispetto al progetto approvato possono essere regolarizzate in quanto trattasi di modifiche che non incidono sui parametri urbanistici, sui volumi, non configurano una variazione essenziale e sono conformi alle prescrizioni urbanistiche. Si tratta di interventi realizzati in assenza di Segnalazione Certificata di inizio attività per cui possono essere sanati ai sensi dell'Art. 37 D.P.R. 380/2001 pagando una sanzione (da € 516 a € 5.164) e gli oneri concessori. Tali cifre in tale fase non possono essere quantificate in modo specifico, ma indicate solo in via orientativa e definite poi solo all'atto di presentazione del progetto.

Oneri SCIA in sanatoria Art. 37 D.P.R. 380/01	
-Oneri Costruzione	€ 300,00
- Sanzione	€ 1.000,00
- Diritti Segreteria e di Istruttoria	€ 225,00
- Oneri professionali	€ 1.000,00
	<u>€ 1.000,00</u>
Parz.1	€ 2.525,00

Variazione catastale	
- Oneri Tecnici professionista variazione catastale	€ 300,00
- Presentazione DOCFA	€ 50,00
	<u>€ 50,00</u>
Parz.2	€ 350,00

TOTALE REGOLARIZZAZIONE € 2.875

4.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto non si possiedono dati tecnici relativi agli impianti, necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364
e-mail: manuelagrande3@hotmail.com
PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it

4.9. VALUTAZIONE DEL BENE

La stima immobiliare dei beni si fonda sull'uso di un metodo di stima:

1) *metodo di stima sintetico comparativo* basato su un'analisi comparativa tra beni aventi caratteristiche simili e collocati nella medesima zona.

Fonti d'informazione utilizzate:

- Agenzie immobiliari.
- Verifica dei valori ottenuti con le Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – Anno 2023 – I semestre.

Stima sintetico - comparativa

Tale metodo di stima si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. Il valore dell'immobile viene determinato non solo in funzione della sua consistenza e della zona ma, anche, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare

- Si ritiene di applicare come valore base di stima, per la zona in questione, il valore di **€ 850,00 per mq. di superficie commerciale**, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi per considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile:

i) Tipologia edilizia	1,20
ii) Vetustà	0,90
iii) Stato conservazione esterna	1,00
iv) Stato conservazione interna	0,95
v) Assenza garanzie impianti	0,90
vi) <u>Ubicazione</u>	<u>1,00</u>
<i>Coeff. Correttivo Complessivo</i>	<i>≈ 0,92</i>

Applicando tale coeff. Correttivo al valore medio stabilito si ottiene il seguente valore unitario:

$$\text{€/m}^2 850 \times 0,92 = 782,00 \text{ €/m}^2$$

A tale valore, trattandosi di vendita forzata, si applica una riduzione del 10%

$$\text{€/m}^2 782 - 10\% \approx \text{€/m}^2 \mathbf{704,00}$$

Calcolo della Superficie Commerciale

SUP. COMMERCIALE = Sup. Coperte (P.T 100%) + Sup. Pertinenze (Area esterna 15% fino a 25 mq e rimanenza 5%)

Sup. Coperte = 148,12 m²

Sup. Pertinenza = 25 m² (15%) + 94 m² (5%) = 8,45 m²

SUP. COMMERCIALE = 148,12 m² + 8,45 m² = 156,57 m² ≈ 157 m²

$(€/mq\ 704 \times m^2\ 157) = €\ 110.528$

A tale valore bisogna detrarre gli oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica pari ad € 2.875

$€\ 110.528 - 2.875 = €\ 107.653 \approx €\ 108.000$

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 1:

VL1 = € 108.000 (diconsi euro centoottomila,00)

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. Esecutiva immobiliare n. 77 /2023 R.G. Es.

PROMOSSA DA: **COMMERFIDI Soc. Coop.**

NEI CONFRONTI DI:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Concita Cultrera

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA

LOTTO 1

- **PROPRIETA'** sita a Rosolini in V. Salvo D'Acquisto ang. Viale Libertà N.C.E.U. del Comune di Rosolini al F.30 p.IIa 502 sub 10 piano terra

La sottoscritta Dott. Ing. Manuela Grande, nata a Novara il 03/04/84 (c.f.: GRNMNL84D43F952Q), iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 2033, con studio in Avola (SR) V.le Lido C. Santuccio n°81, nominata esperto nella causa in epigrafe,

CERTIFICA

che il più probabile valore di mercato per l'immobile pignorato è:

Valore LOTTO 1 = € 108.000,00 (diconsi euro centoottomila/00)

Avola, 04/01/2024



Dott. Ing. Manuela Grande
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364
e-mail: manuelagrande3@hotmail.com
PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it

LOTTO 2

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364
e-mail: manuelagrande3@hotmail.com
PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it

4.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE TIPOLOGIA

L'appartamento oggetto di pignoramento si trova all'interno di un organismo edilizio di tipo autonomo formato da tre elevazioni fuori terra. L'appartamento oggetto della presente procedura, posto a primo livello, è a destinazione residenziale; fa parte del presente lotto anche la porzione di sottotetto destinata a locale sgombero e il terrazzo, ubicati a secondo livello. L'edificio insiste su una corte comune, subalterno 8, e il vano scala è pure un bene comune. L'ingresso all'unità abitativa avviene tramite il vano scala che conduce al primo e al secondo livello, al vano scala si accede dalla corte comune che affaccia sulla Via Salvo D'Acquisto. L'edificio è ubicato in una zona periferica del comune di Rosolini. Non si conosce l'epoca precisa di edificazione del fabbricato. Il LOTTO 2 è a vocazione residenziale il primo livello mentre, il secondo, è destinato a locale sgombero. Coordinate LAT. 36°49'42,6''N/ LONG.14°57'03,8''E.



4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità posta a primo livello è ad uso abitativo mentre, a secondo livello, il sottotetto è destinato a locale sgombero e la superficie scoperta a terrazzo. I prospetti dell'intero corpo di fabbrica sono stati oggetto di recenti interventi di manutenzione, le finiture interne si presume siano quelle originarie. Al primo e al secondo livello si accede tramite il vano scala comune. All'interno dell'appartamento, posto a primo piano, troviamo due camere, due bagni, un ripostiglio, il soggiorno e la cucina; a secondo livello nel sottotetto sono stati ricavati tre ambienti destinati a magazzino. A primo livello le pareti interne sono interamente intonacate, quelle di bagno e cucina

in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio e gli avvolgibili in PVC, quelli interni in legno tamburato. In alcuni vani tipo: soggiorno, bagno non sono installate le finestre, è presente solo l'avvolgibile; la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica. Sono presenti gli impianti elettrico e idrico, sono installate delle pompe di calore, non è presente impianto di riscaldamento, ma in cucina c'è un camino. La debitrice non possiede i libretti delle pompe di calore e non si possiedono garanzie o informazioni sugli impianti. In alcuni ambienti si riscontrano tracce di umidità nel soffitto.

Il sottotetto posto secondo livello, di fatto usato come pertinenza dell'abitazione, si trova allo stato rustico, è sprovvisto di infissi interni ed esterni, in parte è intonacato ed in parte no, non è pavimentato ed è presente impianto di illuminazione. La stabilità dell'insieme è affidata ad una struttura in cemento armato, i solai sono del tipo latero-cementizio e le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati da 8 cm, la copertura in parte è a falde inclinate ed in parte piana.

L'unità ha le seguenti caratteristiche:

Locale	Sup. calpestabile [mq]	Condizioni manutenzione
Ripostiglio	8,28	Discrete
Bagno	7,20	Discrete
Letto 1	20,37	Discrete
Letto 2	11,55	Discrete
Wc	6,72	Discrete
Cucina	20,09	Discrete
Soggiorno	29,24	Discrete
Corridoio	15,54	Discrete
TOT. 118,99 ≈ 119 m²		

Pertinenza	Sup. commerciale [m²]	Condizioni manutenzione
Locale sgombero (2°P.)	54,00	Suff.

Sup. Ornamento	Sup. commerciale [m ²]	Condizioni manutenzione
Veranda	13,11	Buone
Balcone	13,40	Buone
Balcone	12,00	Buone
Terrazzo	86,56	Buone

LOTTO 2 N.C.E.U. F. 30 p.la 502 sub 2- sub 12

In ditta

proprietà 1/1 bene personale

4.4. – 4.5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

La comproprietà proporzionale delle parti ed impianti condominiali come il cortile, subalterno 8, e il vano scala subalterno 5, non è costituito condominio.

iv) *vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (ALL.I2):*

- **pignoramento immobiliare** del 06/11/15 Rep.N°4125 trascritto il 08/01/16 ai nn°: R.P. 105/R.G. 133.

- **pignoramento immobiliare** del 27/03/23 Rep. N°903 trascritto il 11/05/23 ai nn°: R.P. 7048/R.G. 9148.

iii) *altre informazioni per l'acquirente:*

individuazioni dei precedenti proprietari nel ventennio:

dalle visure ipotecarie e dalla Relazione Notarile per l'immobile in questione nell'ultimo ventennio risultano trascritti:

- **Atto di donazione** ai rogiti del Notaio Filippo Morello del 16/04/08 Rep. 39777 trascritto il 05/05/2008 ai nn. R.P. 6559/R.G. 10027 (ALL.L) a favore di ... e contro

- **Atto di Vendita** ai rogiti del Notaio Luca La Ciura del 23/09/77 trascritto il 05/10/77 ai nn. R.P.12896/ R.G.15229.

4.6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

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

- Il LOTTO 2 risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al F. 30 particella 502 sub 2 e subalterno 12; l'abitazione, sub 2, si sviluppa interamente a primo livello mentre il secondo livello sub 12, è destinato a deposito oltre il terrazzo scoperto.
- L'edificio, a cui il LOTTO 2 appartiene, è stato realizzato in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo ma, successivamente, è stata presentata Istanza di Sanatoria ai sensi della L.47/85 Prat. 1467/1471/1482 del 1986 e rilasciata C.E. in Sanatoria n°51 del 27/03/08 (ALL. M).
- Non risulta rilasciato Certificato di Agibilità.
- Risulta depositata la planimetria catastale che è conforme allo stato di fatto per quanto riguarda il subalterno 2 mentre, per il subalterno 12, la situazione catastale va aggiornata.

4.7. POSSIBILITA' DI REGOLARIZZARE EVENTUALI ABUSI COMMESSI E INDICAZIONE DEI COSTI

Dopo un'attenta analisi, si è constatato che il LOTTO 2 è conforme al progetto oggetto di C.E. n° 51 del 27/03/08, va aggiornata solamente la situazione catastale.

Variazione catastale	
- Oneri Tecnici professionista variazione catastale	€ 400,00
- Presentazione DOCFA	€ 50,00
	€ 450,00

TOTALE REGOLARIZZAZIONE € 450,00

4.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto non si possiedono dati tecnici relativi agli impianti, necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

4.9. VALUTAZIONE DEL BENE

La stima immobiliare dei beni si fonda sull'uso di un metodo di stima :

1) *metodo di stima sintetico comparativo* basato su un'analisi comparativa tra beni aventi caratteristiche simili e collocati nella medesima zona.

Fonti d'informazione utilizzate:

- Agenzie immobiliari.
- Verifica dei valori ottenuti con le Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – Anno 2023 – I semestre.

Stima sintetico - comparativa

Tale metodo di stima si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. Il valore dell'immobile viene determinato non solo in funzione della sua consistenza e della zona ma, anche, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare

- Si ritiene di applicare come valore base di stima, per la zona in questione, il valore di **€ 800,00 per mq. di superficie commerciale**, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi per considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile:

vii) Tipologia edilizia	1,20
viii) Vetustà	0,90
ix) Stato conservazione esterna	1,00
x) Stato conservazione interna	0,75
xi) Assenza garanzie impianti	0,90
xii) Ubicazione	1,00
<hr/>	
<i>Coeff. Correttivo Complessivo</i>	<i>≈ 0,73</i>

Applicando tale coeff. Correttivo al valore medio stabilito si ottiene il seguente valore unitario:

$$\text{€/m}^2 800 \times 0,73 = 584,00 \text{ €/m}^2$$

A tale valore, trattandosi di vendita forzata, si applica una riduzione del 10%

$$\text{€/m}^2 584,00 - 10\% \approx \text{€/m}^2 \mathbf{526,00}$$

Calcolo della Superficie Commerciale

SUP. COMMERCIALE = Sup. Coperte (P.1 100%) + Sup. Pertinenze (Locale sgombero 2.P. 20%) + Sup. Ornamento (Terrazzo 35% fino a 25 mq e rimanenza 10% - Veranda 60% - Balconi 25%)

Sup. Coperte = 134,48 m²

Sup. Pertinenza = 54 m² (20%) = 10,80 m²

Sup. Ornamento = 25 m² (35%) + 61,56 m² (10%) + 13,11 m² (60%) + 25,40 m² (25%) = 29,12m²

SUP. COMMERCIALE = 134,48 m² + 10,80 m² + 29,12 m² = 174,40 m² ≈ **174 m²**

(€/mq 526,00 x m² 174) = € 91.524

A tale valore bisogna detrarre gli oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica pari ad € 450,00

€ 91.524 – 450 = € 91.074 ≈ € 91.000

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 2:

VL2 = € 91.000 (dicomi euro novantunomila,00)

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. Esecutiva immobiliare n. 77 /2023 R.G. Es.

PROMOSSA DA: **COMMERFIDI Soc. Coop.**

NEI CONFRONTI DI:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Concita Cultrera

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA
LOTTO 2

- **PROPRIETA'** sita a Rosolini in V. Salvo D'Acquisto N.C.E.U. del Comune di Rosolini al F.30 p.la 502 sub 2 piano primo e sub 12 piano secondo

La sottoscritta Dott. Ing. Manuela Grande, nata a Novara il 03/04/84 (c.f.: GRNMNL84D43F952Q), iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 2033, con studio in Avola (SR) V.le Lido C. Santuccio n°81, nominata esperto nella causa in epigrafe,

CERTIFICA

che il più probabile valore di mercato per l'immobile pignorato è:

Valore LOTTO 2 = € 91.000,00 (diconsi euro novantunomila/00)

Avola, 04/01/2024

L'Esperto



Dott. Ing. Manuela Grande

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364
e-mail: manuelagrande3@hotmail.com
PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it

5. ALLEGATI:

- 1) All. A, All. B – Comunicazioni parti;
- 2) All. C - Verbale
- 3) All. D – Documentazione fotografica;
- 4) All. E1, All. E2, All. E3 – Visure catastali;
- 5) All. F. – Estratto di Mappa;
- 6) All. G - Elaborato Planimetrico;
- 7) All. H1 – All. H2 – Planimetrie catastali;
- 8) All. I1 – All. I2 – Ispezioni Ipotecarie;
- 9) All. L – Atto di Donazione;
- 10) All. M – C.E.

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

La sottoscritta resta a vostra disposizione per qualunque chiarimento ed integrazione.

Avola, 04/01/24

L'Esperto



Dott. Ing. Manuela Grande

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364
e-mail: manuelagrande3@hotmail.com
PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it