

# Tribunale di Siracusa

SEZIONE:

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE DELLE  
ESECUZIONI:

**DOTT. SSA CONCITA CULTRERA**

C.T.U.:

**ARCH. MARIA BLANCO**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 31/2022 R.G. Es. promossa da *omissis omissis*, nella qualità di mandataria di *omissis omissis* attore, nei confronti di *omissis omissis omissis* e *omissis omissis*, convenuti.**

OGGETTO:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RIGUARDANTE LA STIMA DEI BENI IMMOBILIARI PIGNORATI SITI NEL COMUNE DI ROSOLINI (SR), IN VIA DON LUIGI STURZO N. 6 E VIA UGO LA MALFA SNC, ANNOTATI AL N.C.E.U. FOGLIO 30, PARTICELLA 226, SUBALTERNO 12 e SUBALTERNO 13 (ATTUALI SUBALTERNI 15-16).**

**STUDIO TECNICO  
Arch. Maria Blanco**

Via Mineo, n. 2  
96100 Siracusa  
Cell. 3913001733



## SOMMARIO

1. PREMESSA .....	3
2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ..	3
3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI .....	4
4. STIMA DEI BENI IMMOBILI .....	4
5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA .....	32



Ill.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Concita Cultrera della Proc. Esecutiva immobiliare iscritta al numero 31/2022 R.G.Es., promossa da *omissis omissis*, nella qualità di mandataria di *omissis omissis* attore, rappresentata e difesa dall' *omissis omissis omissis*, nei confronti di *omissis omissis omissis* e *omissis omissis*, convenuti, rappresentati e difesi dall'Avv. *omissis omissis*.

## **1. PREMESSA**

La Dott.ssa GE Maria Cristina Di Stazio in data 21/07/2022 ha nominato il C.T.U., per la **stima dei beni pignorati**, nel seguito meglio specificati, la sottoscritta Arch. Maria Blanco, con studio a Siracusa in Via Mineo n.2, regolarmente iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n.756 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, la quale ha prestato il giuramento di rito in data 22/07/2022.

## **2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

Dall'Atto di Pignoramento si riporta che “... *premesso che - in data 4.9.2020 veniva notificato a omissis omissis omissis (C.F. omissis), in persona del l.r.p.t., con sede in Rosolini via Manzoni Contrada Perpetua, ed ex art. 602 cpc al signor omissis omissis (C.F. omissis) nato a Rosolini il 11.3.1952 atto di precetto con il quale si intimava il pagamento entro dieci giorni dalla notifica della somma di € 136.603,83 oltre ulteriori interessi al tasso contrattuale al saldo effettivo e comunque nei limiti del tasso soglia pro tempore vigente, oltre ulteriori spese, successive occorrente e oneri di legge, fatta salva in ogni caso l'applicazione del quarto comma dell'art. 41 del D.lgs n. 385/1993 e con espressa riserva del conteggio finale in sede di liquidazione definitiva dell'atto del pagamento e con avvertimento che in difetto di pagamento nel termine indicato si sarebbe provveduto ad esecuzione forzata sul bene di proprietà per l'intero del signor omissis omissis (C.F. omissis) nato a Rosolini il 11.3.1952; quanto sopra in forza di contratto di mutuo fondiario stipulato in data 01.06.2010, ex art. 38 e segg. D.lgs 385/1993 per atto a rogito Notaio Dr. omissis omissis (Rep. 14402 Racc. 4282), munito di formula esecutiva in data 15.6.2010 e garantito da ipoteca volontaria, iscritta in data 4.6.2010 presso la competente conservatoria dei RR. II di Siracusa ai nn. 13431/2894, sui beni di proprietà per la quota di 1/1 l'intero del signor omissis omissis (C.F. omissis) nato a Rosolini il 11.3.1952 ed ivi residente in via omissis n. 6 in qualità di terzo datore d'ipoteca, ... a seguito della regolare notifica dell'atto di precetto, con atto di citazione ”.*

È seguito pignoramento dei beni immobili, riportati a seguire, da parte dell'Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio Unico Notificazioni ed Esecuzioni presso il Tribunale di Siracusa, ossia:

“...in Comune di Rosolini, via L. Sturzo n. 6:

Unità abitativa facente parte di una casa palazzata, composta complessivamente di piano terra, piano primo e piano secondo e precisamente:

- Foglio 30, particella 226 sub. 12;
- Foglio 30. Particella 226 sub. 13 cat. A/1, Piano T, vani 5.00, rendita 748,86;
- Foglio 30, particella 226 sub. 14 cat A/1, vani 7,5, rendita 1.123,29;



*Il tutto salvo errori e come meglio in fatto. ...”*

### **3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI**

Per eseguire la stima dei beni immobili richiesta dal Sig. Giudice Istruttore della procedura esecutiva immobiliare, la sottoscritta C.T.U.:

- ha dapprima studiato il fascicolo messo a disposizione;
- in data 07.08.2023 ha effettuato, tramite canale telematico S.I.S.T.E.R., presso Direzione Provinciale di Siracusa – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, le necessarie visure catastali (visura attuale e storica per immobile), l’estratto copia di planimetrie catastali degli immobili in oggetto, di EDM ed dell’Elaborato planimetrico;
- in data 07-09-2023 ha ricevuto a mezzo PEC dall’Archivio Notarile di Modica copia conforme all’originale dell’atto di compravendita dei beni immobili;
- in data 09.12.2024 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Rosolini (SR) in via Don Luigi Sturzo n° 6 per dare inizio alle operazioni peritali effettuando il sopralluogo;
- in data 29.12.2024 ha inviato, a mezzo Posta Elettronica Certificata, al Comune di Rosolini-Settore Urbanistica, istanza di accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni immobili;
- in data 11.02.2025 ha reinviato, a mezzo Posta Elettronica Certificata, al Comune di Rosolini-Ufficio Protocollo, istanza di accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni immobili;
- in data 20.02.2025 si è recata presso gli uffici comunali di Rosolini, VII Settore Urbanistica, per ritirare copia conforme all’originale della documentazione ottenuta dalle ricerche effettuate;
- in data 13.03.2025, ha assunto informazioni presso agenzie immobiliari locali per svolgere indagine sul valore di mercato su immobili simili a quello oggetto di causa e nella stessa area urbana.

### **4. STIMA DEI BENI IMMOBILI**

#### **4.I. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Dall’Atto di pignoramento, considerando però quanto riportato sull’ Ordinanza del G.E. Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio in data 10-10-2024, risultano i seguenti beni immobili oggetto di causa:

*“... in Comune di ROSOLINI, Via L. Sturzo n.6: Unità abitativa facente parte di una casa palazzata, composta complessivamente di piano terra, piano primo e piano secondo e precisamente: Foglio 30, particella 226 sub. 12; Foglio 30, particella 226 sub. 13, cat A/I, Piano T vani 5,00, rendita 748,86; ...”.*

Dalla Certificazione notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, considerando però quanto riportato sull’ Ordinanza del G.E. Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio in data 10-10-2024, risultano i seguenti beni immobili oggetto di causa:



*“Procedura esecutiva a carico di: omissis omissis Nato il 11/03/1952 a ROSOLINI (SR) Codice fiscale omissis Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 01/02/2021 Numero di repertorio 257 notificato da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SIRACUSA trascritto il 22/02/2022 ai nn. 3326/2691 a favore di omissis omissis Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale omissis sui seguenti immobili: omissis omissis piena proprietà 1/1 su fabbricato da accatastare in ROSOLINI (SR) Foglio 30 Particella 226 Subalterno 12 Natura X Indirizzo VIA L. STURZO n. 6; omissis omissis piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo signorile in ROSOLINI (SR) Foglio 30 Particella 226 Subalterno 13 Natura A1 Consistenza 5 vani Indirizzo VIA L. STURZO n. 6 Piano T ...”*

Dalle verifiche catastali effettuate on-line presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Siracusa - Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali (piattaforma SISTER) tramite visura storica per immobile, considerando però quanto riportato sull’ Ordinanza del G.E. Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio in data 10-10-2024, risultano i seguenti beni immobili oggetto di causa:

- *“Bene comune non censibile – Partita speciale A” in Rosolini (SR), via Don Luigi Sturzo n. 6, Piano T-1-2. Censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Rosolini al foglio n. 30, Particella n. 226, **sub. 12**, particella corrispondente al catasto terreni;*
- *“Unità immobiliare soppressa – Partita speciale C” in Rosolini (SR), via Don Luigi Sturzo n. 6, censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Rosolini al foglio n. 30, Particella n. 226, **sub. 13**.*  
*Variazione in soppressione del 25/02/2021, pratica n. SR0008199, in atti dal 01/03/2021 - VARIAZIONE -VDE - DIV - VSI(n.1953.1/2021)*  
*La dichiarazione di Variazione ha costituito i seguenti immobili:*
  - *Foglio 30 Particella 226 **Subalterno 16***
  - *Foglio 30 Particella 226 **Subalterno 15****Entrambi i beni immobili sono locati al Piano Terra.*

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente i beni immobili pignorati risultano essere disposti complessivamente secondo le planimetrie catastali, rispetto a quest’ultime si riscontrano alcune difformità consistenti nello specifico:

- **Subalterno 15** Autorimessa, nella presenza di alcuni gradini di accesso dal Sub. 16, non riportati; nella presenza di due finestre dei vani adiacenti del Sub. 16 non riportati in planimetria catastale.
- **Subalterno 16** Appartamento, nel passaggio diretto, privo di porta e di diversa larghezza, dal vano ingresso/corridoio al vano salone/soggiorno, in planimetria catastale è riportata la presenza di una porta; nella presenza di una porta di accesso verso l’unità immobiliare adiacente adibita a garage, non riportata in planimetria catastale; nella presenza di una finestra nel vano cucina con affaccio diretto sul vano adibito a garage (Sub. 15) e nella presenza di una finestra nel vano adibito a ripostiglio con affaccio diretto sul vano adibito a garage (Sub. 15), entrambe non presenti in planimetria catastale.

Coordinate GPS: Lat. 36.82613 (N 36°49’34.076”) Long. 14.94352 (E 14°56’36.686”).



## 4.II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

### 4.II.a. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 226 SUBALTERNO 12.

L'unità immobiliare definita catastalmente Sub. 12 consiste in realtà in un'area comune di accesso alle unità abitative, caratterizzata da un piccolo androne con corpo scala di collegamento con i piani superiori, fa parte di una costruzione a tre piani fuori terra, con tipologia edilizia in linea, consistente in un piano terra, un piano primo ed un piano secondo adibito in parte a terrazza ed in parte ad ambienti chiusi non ispezionati in quanto esterni alla Procedura Esecutiva Immobiliare.

Dalla visura catastale si evince il classamento in "Bene comune non censibile - Partita speciale A", ossia si tratta di una parte dell'edificio che è di proprietà comune a più unità immobiliari, al servizio di più unità immobiliari urbane, non in grado di produrre un reddito autonomo, ragion per cui non può essere attribuita una rendita catastale specifica.

### 4.II.b. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 226 SUBALTERNO 15.

L'unità immobiliare fa parte di una costruzione a tre piani fuori terra, con tipologia edilizia in linea, consistente in un piano terra, un piano primo ed un piano secondo adibito in parte a terrazza ed in parte ad ambienti chiusi. Il bene in questione consiste in un garage al piano terra, il cui accesso carrabile avviene da via Ugo La Malfa, presenta in pianta forma regolare prossima ad un quadrato con altezza interna utile di 4.09 m, presenta pavimentazione in sufficiente stato manutentivo. Presenta struttura portante in C.A. e tamponamenti in muratura di mattoni in tufo, una parete confinante con il Sub. 16 presenta due finestre per luce ed aria dal piano terra, si accede tramite tre ante a battente metalliche ad apertura manuale, al di sopra delle quali, disposte a nastro, si hanno rispettivamente tre finestre a vasistas per aria e luce, l'interno si trova in uno stato di manutenzione buono, con oggetti di varia natura depositati, è presente un angolo adibito a lavanderia con un mobile lavatoio ed una lavabiancheria, è dotato di impianto elettrico esterno alla muratura con presa elettrica, con lampada al soffitto. Il vano confina a nord-est con altra ditta (sub. 8), a sud-est con via Ugo La Malfa, a nord-ovest e sud-ovest con la stessa ditta (sub. 16).

Il vigente P.R.G. del Comune di Rosolini classifica l'area urbana in cui è inserita, come **zona omogenea B – Sottozona B2**.

Da "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano:

**"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 proprietà pubblica;*
- c) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;*



- d) *istituzioni pubbliche statali e rappresentative nonché, 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;*
- j) *uffici pubblici e privati, studi professionali;*
- k) *alberghi e pensioni;*
- l) *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 città 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 aree da assoggettare a recupero edilizio ed urbanistico.*

#### 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 urbanistici, le densità fondiari, le tipologie edilizie e le altre modalità esecutive sono quelle riportate nella normativa a corredo dei suddetti P.P.R., con le seguenti limitazioni della densità edilizia fondiaria per gli agglomerati B2-5, B2-9 e B2-12:*
  - *lotti con tipologia B: 4.00 mc/mq*
  - *lotti con tipologia B1: 2.5 mc/mq.*

Dal "PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO URBANISTICO – Leg. Reg. 10/8/1985 n. 37 RIELABORATO IN BASE ALLE OSSERVAZIONI DELL'ASSESSORATO TERRITORIO E AMBIENTE-Nota del 19/11/1990, prot. N. 28217 ED AI RILIEVI DELLA C.P.C.PERVENUTI CON NOTA DEL COMUNE DI ROSOLINI DEL 23/3/1993/prot. n. 5655 ADEGUATO ALLA DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO REGIONALE N. 42 DEL 07.04.1994 PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO 4 AGGLOMERATO 9-12 NORME DI ATTUAZIONE", la cui parte inerente il bene immobile è stata fornita dall'Ufficio di Urbanistica del Comune di Rosolini, si evince che l'unità immobiliare ricade nelle Aree edificate di edilizia privata Tipologia "C" definita "TIPOLOGIA A BLOCCO DI COMPLETAMENTO".



All'art. 19 del P.P.R.4 è riportate quanto segue:

*“Nel patrimonio edilizio abitativo esistente, sono consentite opere di completamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto del volume esistente.”*

#### **4.II.c. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 226 SUBALTERNO 16.**

L'unità immobiliare fa parte di una costruzione a tre piani fuori terra, con tipologia edilizia in linea, consistente in un piano terra, un piano primo ed un piano secondo adibito in parte a terrazza ed in parte ad ambienti chiusi.

L'unità immobiliare consiste in un appartamento al piano terra, il cui accesso avviene tramite portoncino che conduce ad un piccolo androne con corpo scala che conduce ai piani superiori, in tale area comune si ha porta non blindata di accesso all'unità immobiliare, dista dall'area cortiliva comune attraverso opportuno marciapiede pavimentato in cotto, l'area comune è collocata a chiusura della viabilità urbana (via Sturzo).

Il bene immobile in questione è catastalmente definito come A/3 ossia “abitazioni di tipo economico”, sita al piano terra, realizzata con struttura portante in travi e pilastri in C.A., struttura orizzontale con solai in latero-cemento, pareti perimetrali in muratura di mattoni in tufo intonacati sulle due facce.

La tipologia dei serramenti è mista, si hanno infissi di presunta recente installazione con telaio in alluminio e vetrocamera doppio privi di persiane o serrande ed infissi più vetusti in legno con vetro singolo e muniti di serrande, il riscaldamento/raffrescamento dell'appartamento avviene tramite due pompe di calore elettriche aria-aria, l'acqua calda sanitaria è generata da uno scaldabagno elettrico ad accumulo posto nel vano adibito a servizio igienico, la cucina è alimentata da bombola a gas. Come affermato dalla parte convenuta, l'impianto idrico dell'unità immobiliare non è autonomo ma è collegato con l'impianto delle altre unità immobiliari presenti nel fabbricato.

In planimetria si ha una distribuzione interna dei vani abitativi disposti ad L con ingresso/corridoio dal quale si accede, al vano salone/soggiorno posto frontalmente alla porta di ingresso, da qui si giunge al vano cucina tramite passaggio privo di porta, dal vano ingresso si accede direttamente al servizio igienico posto sulla sinistra rispetto alla porta di ingresso, sul lato destro si hanno tre porte che conducono rispettivamente al vano ripostiglio, al vano “garage” (Sub. 15) ed al vano camera letto doppia, qui si ha un piccolo servizio igienico privato, ricavato nel sottoscala del corpo scala comune al fabbricato.

Il vigente P.R.G. del Comune di Rosolini classifica l'area urbana in cui è inserita, come **zona omogenea B – Sottozona B2**.

Da “Norme Tecniche di Attuazione” del Piano:

**“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:*

- m) residenza;*
- n) servizi sociali di proprietà pubblica;*



- o) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;
- p) istituzioni pubbliche statali e rappresentative nonché, limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G., in caso di restauro, di ricostruzione o trasformazione;
- q) attrezzature a carattere religioso;
- r) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- s) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- t) commercio al dettaglio;
- u) teatri e cinematografi;
- v) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- w) alberghi e pensioni;
- x) 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 città 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 aree da assoggettare a recupero edilizio ed urbanistico.

#### 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 urbanistici, le densità fondiari, le tipologie edilizie e le altre modalità esecutive sono quelle riportate nella normativa a corredo dei suddetti P.P.R., con le seguenti limitazioni della densità edilizia fondiaria per gli agglomerati B2-5, B2-9 e B2-12:

- lotti con tipologia B: 4.00 mc/mq
- lotti con tipologia B1: 2.5 mc/mq.

Dal "PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO URBANISTICO – Leg. Reg. 10/8/1985 n. 37 RIELABORATO IN BASE ALLE OSSERVAZIONI DELL'ASSESSORATO TERRITORIO E AMBIENTE-Nota del 19/11/1990, prot. N. 28217 ED AI RILIEVI DELLA C.P.C.PERVENUTI CON NOTA DEL COMUNE DI ROSOLINI DEL 23/3/1993/prot. n. 5655 ADEGUATO ALLA DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO REGIONALE N. 42 DEL 07.04.1994 PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO 4 AGGLOMERATO 9-12 NORME DI ATTUAZIONE", la cui parte inerente il bene immobile è stata fornita dall'Ufficio di Urbanistica



del Comune di Rosolini, si evince che l'unità immobiliare ricade nelle Aree edificate di edilizia privata Tipologia "C" definita "TIPOLOGIA A BLOCCO DI COMPLETAMENTO".

All'art. 19 del P.P.R.4 è riportate quanto segue:

*"Nel patrimonio edilizio abitativo esistente, sono consentite opere di completamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto del volume esistente."*

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è buona in quanto gli ambienti interni presentano in generale una buona condizione di conservazione dimostrata dalle pavimentazioni, dalle pareti ed dal soffitto, si ha un solo vano, camera da letto doppia, in cui ad un angolo del soffitto è evidente ammaloramento da umidità con presenza di macchie dello strato di finitura, muffe e parziale distacco di intonaco, per quanto riguarda l'esterno la condizione di manutenzione in generale è accettabile, tranne l'intradosso del balcone del primo piano su area cortiliva comune, con evidenti zone ammalorate.

#### **4.III. INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI.**

##### **4.III.a. UNITÀ IMMOBILIARE CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 226 SUBALTERNO 12.**

Il bene immobile in questione risulta consistere in un piccolo androne con corpo scala di accesso ai piani superiori, da visura attuale per immobile catastale risulta essere un bene comune non censibile - Partita speciale A, non è indicato il nome del/dei proprietario/proprietari; dalla visura storica per immobile alla voce "Storia degli intestati dell'immobile" è riportato quanto segue: "Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di ROSOLINI (H574) (SR) Foglio 30 Particella 226

Sub. 11

1. *omissis omissis*

(CF *omissis*)

nato a ROSOLINI (SR) il 11/03/1952

dal 09/10/1990 al 18/10/2017

Diritto di: Proprietà per 1/1 Regime: bene personale (deriva dall'atto 1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 09/10/1990 - DIVISIONE (PREALLINEAMENTO) n. 8535.1/1990 - Pratica n. SR0092791 in atti dal 20/10/2017

1. *omissis omissis*

(CF *omissis*)

nata a ROSOLINI (SR) il 02/08/1932

dal 07/04/2015 al 09/10/1990

Diritto di: Da verificare ciascuno per i propri diritti (deriva dall'atto 2)

2. *omissis omissis*

(CF *omissis*)

nato a ROSOLINI (SR) il 11/03/1952

dal 07/04/2015 al 09/10/1990

Diritto di: Da verificare ciascuno per i propri diritti



(deriva dall'atto 2).

2. FUSIONE del 07/04/2015 Pratica n. SR0043070 in atti dal 07/04/2015 FUSIONE (n. 24477.1/2015)".

Dalla certificazione notarile presente nel fascicolo telematico risulta:

"...*omissis omissis* piena proprietà 1/1 su fabbricato da accatastare in Rosolini (SR) Foglio 30 Particella 226 Subalterno 12 Natura X Indirizzo Via L. Sturzo n. 6 ...". Nella Certificazione notarile si riporta anche quanto risultante dalle visure catastali relative.

Dall'Atto di Divisione si riporta "...SECONDO LOTTO Al componente *omissis omissis*, con il consenso e l'acquiescenza degli altri condividenti, viene assegnato l'immobile descritto al numero 2) della superiore premessa a cui si fa espresso riferimento per la esatta descrizione e consistenza, e cioè la piena proprietà per l'intero della casa in via Luigi Sturzo. ..."

Dal sopralluogo effettuato il bene immobile, essendo un androne con corpo scala di accesso ai piani superiori esterni alla Procedura Esecutiva Immobiliare, non risulta occupato dalla parte convenuta, bensì utilizzato da esso e da chi abita nei piani superiori, per accedere alle rispettive unità immobiliari (nel caso specifico u. i. definita catastalmente con Foglio 30 Particella 226 Subalterno 16).

#### **4.III.b. UNITÀ IMMOBILIARE CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 226 SUBALTERNO 15.**

Il bene immobile in questione risulta consistere in un vano adibito a garage, dalla visura storica per immobile risulta Categoria C/6 ossia: "*Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*", nel caso specifico si tratta di autorimessa; alla voce "Intestati catastali" risulta *omissis omissis* (CF *omissis*) nato a ROSOLINI (SR) il 11/03/1952, Diritto di: Proprietà per 1/1 Regime: bene personale.

Dalla certificazione notarile presente nel fascicolo telematico risulta:

"...*omissis omissis* piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo signorile in Rosolini (SR) Foglio 30 Particella 226 Subalterno 13 Natura A1 Consistenza 5 vani Indirizzo Via L. Sturzo n. 6 Piano T". Nella Certificazione notarile si riporta anche quanto risultante dalle visure catastali relative, ossia" ...Si precisa che ... con variazione del 25/02/2021 n. 1953.1/2021 l'unità immobiliare distinta fg. 30 particella 226 sub 13 è stata frazionata originando i sub 15 e 16 ..."

Dall'Atto di Divisione si riporta "2)- piena proprietà per l'intero della casa sita nella via Luigi Sturzo, insistente su di una superficie di metri quadrati centocinquantatrè circa (mq. 153), composta da un piano terra con garage, due vani, cucinino, ripostiglio, bagno e disimpegno; ... Confina nell'insieme con via La Malfa, proprietà *omissis*, proprietà *omissis omissis* e casa sopra descritta.... SECONDO LOTTO Al componente *omissis omissis*, con il consenso e l'acquiescenza degli altri condividenti, viene assegnato l'immobile descritto al numero 2) della superiore premessa a cui si fa espresso riferimento per la esatta descrizione e consistenza, e cioè la piena proprietà per l'intero della casa in via Luigi Sturzo. ..."



Dal sopralluogo effettuato il bene immobile risulta occupato dalla parte convenuta, il sig. *omissis omissis*, il quale ne ha permesso l'accesso.

#### **4.III.c. UNITÀ IMMOBILIARE CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 226 SUBALTERNO 16.**

Il bene immobile in questione risulta consistere in un appartamento, dalla visura storica per immobile risulta Categoria A/3 ossia: “*Abitazione di tipo economico*”, alla voce “Intestati catastali” risulta *omissis omissis* (CF *omissis*) nato a ROSOLINI (SR) il 11/03/1952, Diritto di: Proprietà per 1/1 Regime: bene personale.

Dalla certificazione notarile presente nel fascicolo telematico risulta:

“...*omissis omissis piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo signorile in Rosolini (SR) Foglio 30 Particella 226 Subalterno 13 Natura A1 Consistenza 5 vani Indirizzo Via L. Sturzo n. 6 Piano T*”. Nella Certificazione notarile si riporta anche quanto risultante dalle visure catastali relative, ossia” *...Si precisa che ... con variazione del 25/02/2021 n. 1953.1/2021 l'unità immobiliare distinta fg. 30 particella 226 sub 13 è stata frazionata originando i sub 15 e 16 ...*”

Dall'Atto di Divisione si riporta “2)- *piena proprietà per l'intero della casa sita nella via Luigi Sturzo, insistente su di una superficie di metri quadrati centocinquantatrè circa (mq. 153), composta da un piano terra con garage, due vani, cucinino, ripostiglio, bagno e disimpegno; ... Confina nell'insieme con via La Malfa, proprietà omissis, proprietà omissis omissis e casa sopra descritta.... SECONDO LOTTO Al comparente omissis omissis, con il consenso e l'acquiescenza degli altri dividendi, viene assegnato l'immobile descritto al numero 2) della superiore premessa a cui si fa espresso riferimento per la esatta descrizione e consistenza, e cioè la piena proprietà per l'intero della casa in via Luigi Sturzo. ...”*

Dal sopralluogo effettuato il bene immobile risulta occupato dalla parte convenuta, il sig. *omissis omissis*, il quale ne ha permesso l'accesso.

#### **4.IV. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

##### **4.IV.a. UNITÀ IMMOBILIARE CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 226 SUBALTERNO 12.**

- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- non vi sono vincoli connessi al suo carattere storico-artistico;
- non vi sono diritti demaniali;
- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali.



**4.IV.b. UNITÀ IMMOBILIARE CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 226 SUBALTERNO 15.**

- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- non vi sono vincoli connessi al suo carattere storico-artistico;
- non vi sono diritti demaniali;
- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali.

**4.IV.c. UNITÀ IMMOBILIARE CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 226 SUBALTERNO 16.**

- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- non vi sono vincoli connessi al suo carattere storico-artistico;
- non vi sono diritti demaniali;
- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali.

**4.V. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:**

**4.V.a. UNITÀ IMMOBILIARE CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 226 SUBALTERNO 12.**

- **Iscrizione nn. 267/30 del 12/01/2016** ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 16/01/2014 numero di repertorio 86/2014 emesso da Tribunale sede Siracusa a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pachino, Soc. Coop. a.r.l. sede Pachino (SR) codice fiscale 00078210895 (domicilio ipotecario eletto SR via S. Giovanni alle Catacombe, 7 c/ Avv. Puzzo), contro *omissis omissis* nato il 11/03/1952 a Rosolini (SR) codice fiscale *omissis, omissis omissis* nato il 20/05/1963 a Rosolini (SR) codice fiscale *omissis, omissis omissis omissis* nata il 01/01/1956 a Rosolini (SR) codice fiscale *omissis, omissis omissis* nata il 15/10/1965 a Rosolini (SR) codice fiscale *omissis* capitale € 20.010,44 totale € 75.000,00 grava su Rosolini foglio 30 particella 174, Rosolini foglio 30 particella 1626 (già identificata da foglio 30 particella 227), Rosolini foglio 30 particella 227 particella 79, Rosolini foglio 30 particella 283, *Rosolini foglio 30 particella 226 sub. 11*, Rosolini foglio 44 particella 9778 sub. 4 particella



9778 sub. 5, Rosolini foglio 29 particella 827 sub. 5, Rosolini foglio 29 particella 827 sub. 8 particella 827 sub. 6;

- **Trascrizione NN. 3326/2691 del 22/02/2022** nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 01/02/2022 numero di repertorio 257 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Siracusa sede Siracusa a favore di *omissis omissis* sede Conegliano (TV) codice fiscale *omissis* (richiedente: studio legale Tumino via Ing. Migliorisi 16 Ragusa), contro *omissis omissis* nato il 11/03/1952 a Rosolini (SR) codice fiscale *omissis* grava su Rosolini foglio 30 particella 226 sub. 12 particella 226 sub. 13 particella 226 sub. 14.

#### ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:

- non vi è l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà (in realtà, trattandosi di androne con corpo scala, comproprietà insieme ai proprietari delle altre unità immobiliari del fabbricato, esterne alla Proc. Es. Im. in oggetto), come dimostrato da certificazione catastale e certificato notarile presenti nel fascicolo telematico e dall'atto di Divisione n° 416 di Repertorio e n° 129 di Raccolta del 09.10.1990, notaio in Ispica dott. Filippo Morello, riportato in allegato;
- non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione;
- non vi sono eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- non vi sono eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- non vi è pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

#### 4.V.b. UNITÀ IMMOBILIARE CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 226 SUBALTERNO 15.

- **Iscrizione nn. 267/30 del 12/01/2016** ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 16/01/2014 numero di repertorio 86/2014 emesso da Tribunale sede Siracusa a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pachino, Soc. Coop. a. r.l. sede Pachino (SR) codice fiscale 00078210895 (domicilio ipotecario eletto SR via S. Giovanni alle Catacombe, 7 c/ Avv. Puzzo), contro *omissis omissis* nato il 11/03/1952 a Rosolini (SR) codice fiscale *omissis, omissis omissis* nato il 20/05/1963 a Rosolini (SR) codice fiscale *omissis, omissis omissis omissis* nata il 01/01/1956 a Rosolini (SR) codice fiscale *omissis, omissis omissis* nata il 15/10/1965 a Rosolini (SR) codice fiscale *omissis* capitale € 20.010,44 totale € 75.000,00 grava su Rosolini foglio 30 particella 174, Rosolini foglio 30 particella 1626 (già identificata da foglio 30 particella 227), Rosolini foglio 30 particella 227



particella 79, Rosolini foglio 30 particella 283, *Rosolini foglio 30 particella 226 sub. 11*, Rosolini foglio 44 particella 9778 sub. 4 particella 9778 sub. 5, Rosolini foglio 29 particella 827 sub. 5, Rosolini foglio 29 particella 827 sub. 8 particella 827 sub. 6;

- **Trascrizione NN. 3326/2691 del 22/02/2022** nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 01/02/2022 numero di repertorio 257 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Siracusa sede Siracusa a favore di Ibla S.r.l. sede Conegliano (TV) codice fiscale 04958940266 (richiedente: studio legale Tumino via Ing. Migliorisi 16 Ragusa), contro *omissis omissis* nato il 11/03/1952 a Rosolini (SR) codice fiscale *omissis* grava su Rosolini foglio 30 particella 226 sub. 12 particella 226 sub. 13 particella 226 sub. 14.

#### ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:

- non vi è l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà, come dimostrato da certificazione catastale e certificato notarile presenti nel fascicolo telematico e dall'atto di Divisione n° 416 di Repertorio e n° 129 di Raccolta del 09.10.1990, notaio in Ispica dott. Filippo Morello, riportato in allegato;
- non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione;
- non vi sono eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- non vi sono eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- non vi è pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

#### 4.V.c. UNITÀ IMMOBILIARE CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 226 SUBALTERNO 16.

- **Iscrizione nn. 267/30 del 12/01/2016** ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 16/01/2014 numero di repertorio 86/2014 emesso da Tribunale sede Siracusa a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pachino, Soc. Coop. a. r.l. sede Pachino (SR) codice fiscale 00078210895 (domicilio ipotecario eletto SR via S. Giovanni alle Catacombe, 7 c/ Avv. Puzzo), contro *omissis omissis* nato il 11/03/1952 a Rosolini (SR) codice fiscale *omissis, omissis omissis* nato il 20/05/1963 a Rosolini (SR) codice fiscale *omissis, omissis omissis omissis* nata il 01/01/1956 a Rosolini (SR) codice fiscale *omissis, omissis omissis* nata il 15/10/1965 a Rosolini (SR) codice fiscale *omissis* capitale € 20.010,44 totale € 75.000,00 grava su Rosolini foglio 30 particella 174, Rosolini foglio 30 particella 1626 (già identificata da foglio 30 particella 227), Rosolini foglio 30 particella 227



particella 79, Rosolini foglio 30 particella 283, *Rosolini foglio 30 particella 226 sub. 11*, Rosolini foglio 44 particella 9778 sub. 4 particella 9778 sub. 5, Rosolini foglio 29 particella 827 sub. 5, Rosolini foglio 29 particella 827 sub. 8 particella 827 sub. 6;

- **Trascrizione NN. 3326/2691 del 22/02/2022** nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 01/02/2022 numero di repertorio 257 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Siracusa sede Siracusa a favore di Ibla S.r.l. sede Conegliano (TV) codice fiscale 04958940266 (richiedente: studio legale Tumino via Ing. Migliorisi 16 Ragusa), contro *omissis omissis* nato il 11/03/1952 a Rosolini (SR) codice fiscale *omissis* grava su Rosolini foglio 30 particella 226 sub. 12 particella 226 sub. 13 particella 226 sub. 14.

#### ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:

- non vi è l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà, come dimostrato da certificazione catastale e certificato notarile presenti nel fascicolo telematico e dall'atto di Divisione n° 416 di Repertorio e n° 129 di Raccolta del 09.10.1990, notaio in Ispica dott. Filippo Morello, riportato in allegato;
- non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione;
- non vi sono eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- non vi sono eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- non vi è pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

#### **4.VI-VII. REGOLARITÀ DEI BENI IMMOBILI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

##### **4.VI-VII.b. UNITÀ IMMOBILIARE CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 226 SUBALTERNO 15.**

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Rosolini (SR) - VII Settore Urbanistica, in seguito ad istanza telematica (a mezzo PEC) inviata dalla scrivente in data 29-12-2024 all'Ufficio di Urbanistica, in quanto unico indirizzo PEC risultante sul sito ufficiale del Comune, dal quale non si è ricevuta risposta, in seguito a conseguenti e diversi tentativi telefonici, presso gli opportuni uffici del Comune, dai quali si è appreso che l'indirizzo pocanzi menzionato non viene utilizzato, in seguito ad ulteriore istanza telematica (a mezzo PEC) in data 11-02-2025 all'indirizzo telematico (Ufficio Protocollo) comunicato telefonicamente, si è recata in data 20-02-2025 per ritirare la seguente documentazione:



- *Concessione Edilizia in Sanatoria n. 17 del 1997 (Legge Regionale n. 37 del 10-08-1985 e Legge n. 47 del 28-02-1985 e succ. modificazioni)* per “Progetto in Sanatoria ai sensi della L. 47/85, ad integrazione della istanza presentata il 29/9/1986 prot. n° 17286” inerente l’immobile sito a Rosolini (SR) in “C.DA Perpetua Foglio 30 P.III 226 Sub. 3,4,5” in testa alla ditta *omissis omissis*, nato a Rosolini il 11/03/1952.

All’interno della Pratica Edilizia n. 839/1986 depositata al Comune di Rosolini, risulta presente la Tavola Unica progettuale con riportati gli elaborati grafici dell’intero fabbricato, ossia:

- Prospetto Prolung. via Messico;
- Pianta Piano Terra;
- Prospetto Prolungamento via Australia;
- Pianta Piano Primo;
- Sezione A-A;
- Pianta Piano Copertura;
- Calcolo Volumi;
- Ubicazione Scala 1:500;
- Stralcio Planimetrico Scala 1:2000;
- Stralcio del Progr. Di Fabbricazione.

Dallo studio della documentazione della *Concessione Edilizia in Sanatoria n. 17 del 1997*, in riferimento all’unità immobiliare oggetto di causa, non si sono riscontrate difformità sostanziali rispetto allo stato di fatto, sia per quanto riguarda le dimensioni del vano unico (adibito a garage), sia per quanto riguarda la disposizione delle bucaure sui prospetti.

Come già riportato a pag. 5, si hanno delle difformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale, ragion per cui si deve considerare l’aggiornamento di quest’ultima, per un costo approssimativo di 1.000,00 €.

#### **4.VI-VII.c. UNITÀ IMMOBILIARE CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 226 SUBALTERNO 16.**

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Rosolini (SR) - VII Settore Urbanistica, in seguito ad istanza telematica (a mezzo PEC) inviata dalla scrivente in data 29-12-2024 all’Ufficio di Urbanistica, in quanto unico indirizzo PEC risultante sul sito ufficiale del Comune, dal quale non si è ricevuta risposta, in seguito a conseguenti e diversi tentativi telefonici, presso gli opportuni uffici del Comune, dai quali si è appreso che l’indirizzo pocanzi menzionato non viene utilizzato, in seguito ad ulteriore istanza telematica (a mezzo PEC) in data 11-02-2025 all’ indirizzo telematico (Ufficio Protocollo) comunicato telefonicamente, si è recata in data 20-02-2025 per ritirare la seguente documentazione:

- *Concessione Edilizia in Sanatoria n. 17 del 1997 (Legge Regionale n. 37 del 10-08-1985 e Legge n. 47 del 28-02-1985 e succ. modificazioni)* per “Progetto in Sanatoria ai sensi della L. 47/85, ad integrazione della istanza presentata il 29/9/1986 prot. n° 17286” inerente l’immobile sito a Rosolini (SR) in “C.DA Perpetua Foglio 30 P.III 226 Sub. 3,4,5” in testa alla ditta *omissis omissis*, nato a Rosolini il 11/03/1952.



All'interno della Pratica Edilizia n. 839/1986 depositata al Comune di Rosolini, risulta presente la Tavola Unica progettuale con riportati gli elaborati grafici dell'intero fabbricato, ossia:

- Prospetto Prolung. via Messico;
- Pianta Piano Terra;
- Prospetto Prolungamento via Australia;
- Pianta Piano Primo;
- Sezione A-A;
- Pianta Piano Copertura;
- Calcolo Volumi;
- Ubicazione Scala 1:500;
- Stralcio Planimetrico Scala 1:2000;
- Stralcio del Progr. Di Fabbricazione.

Dallo studio della documentazione della *Concessione Edilizia in Sanatoria n. 17 del 1997*, in riferimento all'unità immobiliare oggetto di causa, non si sono riscontrate difformità sostanziali rispetto allo stato di fatto, sia per quanto riguarda la disposizione, distribuzione e dimensioni degli ambienti abitativi interni, sia per quanto riguarda la disposizione delle bucaure sui prospetti.

Dal sopralluogo effettuato è stato riscontrato che per alcuni ambienti abitativi non è rispettato il rapporto ( $> o =$ ) tra la superficie delle bucaure ed  $1/8$  della superficie di pavimento dei rispettivi vani, per cui sarà necessario ingrandire tali bucaure presenti con sostituzione degli infissi. Nello specifico si tratta di tre vani abitativi per i quali si deve prevedere la rimozione degli infissi esistenti, la demolizione di parte della muratura circostante per ridefinire il nuovo infisso, e l'installazione dei nuovi infissi, si stima un costo totale e approssimativo di 5.000,00 €.

Durante il sopralluogo si è appreso, dalla parte convenuta, che l'impianto idrico dell'unità immobiliare non è autonomo ma è collegato con l'impianto delle altre unità immobiliari presenti nel fabbricato, ragion per cui è necessario considerare i costi da sostenere per la realizzazione di un nuovo impianto idrico. Considerando la superficie complessiva dell'appartamento, si può ipotizzare una spesa approssimativa di 4.000,00 €, spesa da sottrarre al valore di stima finale.

Si è verificata anche l'assenza della dichiarazione di agibilità/abitabilità, risulta necessario presentare opportuna SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), considerare i costi relativi a tale regolarizzazione che, da informazione presso gli opportuni uffici comunali, includono diritti di segreteria e istruttoria di 100.00 euro, si devono considerare i costi per la Dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, termico), per il Certificato di collaudo statico, per l'onorario del tecnico professionista incaricato, si è giunti ad un valore complessivo ed approssimativo di 3.500,00 € da sottrarre al valore di stima.

Infine si deve considerare l'aggiornamento della planimetria catastale, per un costo approssimativo di 1.500,00 €.

#### **4.VIII. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.**

#### **4.VIII.c. UNITÀ IMMOBILIARE CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 226 SUBALTERNO 16.**



E' stata verificata l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento in oggetto presso gli opportuni uffici e confermato dalla ricerca effettuata presso il portale SiEnergia. La scrivente, come da adeguamento della Regione Sicilia alla Normativa nazionale D.lgs n. 192 del 2005, ai fini della redazione dell'APE, ha incaricato una ditta esterna per procedere alla produzione di libretto di impianto dei due condizionatori presenti nell'appartamento, così da poter produrre relativo Attestato di Prestazione Energetica.

Di seguito si riassumono le principali caratteristiche di prestazione energetica dell'immobile, così come riportato nell'allegato APE:

Classe Energetica Globale: C

Prestazione energetica globale: 76,31 kWh/m<sup>2</sup> anno

Prestazione energetica raggiungibile: 68,92 kWh/m<sup>2</sup> anno (classe B).

#### 4.IX. VALUTAZIONE DEI BENI.

##### 4.IX.1.b. CALCOLO DELLE SUPERFICI DEI BENI IMMOBILI.

##### CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 30 P.LLA 226 SUB. 15.

Ambienti	Superficie netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Esposizione	Cond. di manutenzione
Box	28.54	1	30.80	sufficiente	sufficiente
Totale superficie commerciale approssimata per eccesso a			30.80 mq <b>31.00 mq</b>		

##### 4.IX.1.c CALCOLO DELLE SUPERFICI DEI BENI IMMOBILI.

##### CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 30 P.LLA 226 SUB. 16.

Ambienti	Superficie netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Esposizione	Cond. di manutenzione
Ingresso/corridoio	13.53	1	14.18	sufficiente	buona
Servizio igienico	7.83	1	9.06	scarsa	buona
Vano salone/sogg.	30.29	1	33.12	scarsa	buona
Vano cucina	8.10	1	9.09	sufficiente	buona
Ripostiglio	6.14	1	6.81	sufficiente	buona
Camera letto doppia	18.93	1	21.49	buona	sufficiente
Servizio igienico	2.00	1	2.40	insufficiente	sufficiente
Totale superficie commerciale approssimata per difetto a			96.15 mq <b>96.00 mq</b>		



#### 4.IX.2. CRITERI DI STIMA UTILIZZATI.

##### **IMPORTANTE!**

La scrivente ha verificato che il Sub. 12 risulta essere, sia dalla documentazione catastale che dallo stato di fatto, un'area comune di accesso alle unità abitative, caratterizzata da un piccolo androne con corpo scala di collegamento con i piani superiori, con classamento catastale in "Bene comune non censibile - Partita speciale A", ossia parte dell'edificio di proprietà comune a più unità immobiliari, al servizio di più unità immobiliari urbane, non in grado di produrre un reddito autonomo e quindi non attribuibile una rendita catastale specifica.

In conseguenza di quanto affermato pocanzi, non si procederà ad una stima del più probabile valore venale del bene ai fini della vendita in quanto, quest'ultima, sarebbe oltretutto priva di domanda di mercato.

Si procederà alla stima dei beni immobili pignorati definiti catastalmente con Subalterno 15 (garage) e Subalterno 16 (appartamento), che hanno avuto origine dal Subalterno 13 non più esistente.

#### 4.IX.2.b. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 226 SUB. 15.

##### STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari sia on line che sul territorio, consultato on line il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), consultato on line il servizio del Borsino Immobiliare, in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona per box auto aventi le stesse caratteristiche e tipologie di quello preso in esame, si ritiene di poter considerare un valore di mercato al mq di € 630,00.

Il metodo di stima sintetico analizza i diversi elementi e le caratteristiche che determinano il valore di mercato di un box auto, nel caso specifico la disponibilità effettiva di parcheggi in zona, la popolazione, la funzionalità e la morfologia del Comune, la tipologia e le caratteristiche del posto auto, risultano fattori determinanti per la valutazione finale del bene con opportuni coefficienti che incidono sulla stima.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è applicata la seguente formula:

$$V_p = k \times \delta \times \Delta \times V_m \times S_c$$

Dove:

$V_p$  = valore posto auto;

$k$  = disponibilità effettiva;

$\delta$  = popolazione, funzionalità e morfologia del Comune;

$\Delta$  = tipologia e caratteristiche del posto auto;

$V_m$  = valore medio a mq;



$S_c$  = superficie commerciale.

Attribuendo ad ogni caratteristica intrinseca o estrinseca dell'immobile un *coefficiente correttivo* mediante la formula precedentemente descritta si determina il valore dell'immobile.

Calcolo dei coefficienti correttivi:

$k = 1.00$  (Zona: disponibilità effettiva posto auto)

$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 = 0,85$

$\delta_1 = 0.70$  (Comune: popolazione)

$\delta_2 = 1,05$  (Comune: funzioni)

$\delta_3 = 1,16$  (Comune: morfologia)

$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 = 1,27$

$\Delta_1 = 1,00$  (posto auto: tipologia)

$\Delta_2 = 1.27$  (posto auto: caratteristiche)

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, al Comune e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra di loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo di 1,08.

Tenuto conto che l'unità immobiliare è situata nel comune di Rosolini (SR), con categoria catastale C/6, si può desumere che il prezzo medio di mercato box auto simili a quello in esame (rilevato sul posto da indagini dirette) è di € 630 al mq.

Accertata la superficie commerciale dell'unità commerciale come segue:

superficie lorda:  $31.00 \times 100 \%$  = 31.00 mq

superficie commerciale = 31.00 mq

Avremo un valore dell'unità immobiliare:

$\text{€ } 630/\text{mq} \times 31.00 \text{ mq} \times 1,08 = \text{€ } 21.092,40$

approssimato per eccesso a € 21.100,00

### STIMA ANALITICA

Per procedere nella stima del valore di mercato di un immobile urbano attraverso il procedimento analitico occorre conoscere il valore del saggio di capitalizzazione da utilizzare. Dalla seguente formula si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima  $V_m$ .



Si ha:

$$V_m = R_N/r$$

dove  $r$  è il saggio di capitalizzazione ed  $R_N$  è il reddito netto futuro, costante e posticipato.

Per il calcolo del saggio medio occorre applicare la seguente formula:

$$r_m = \Sigma R_i / \Sigma V_i$$

$\Sigma R_i$  = sommatoria dei redditi netti futuri, relativi a box auto simili presi a riferimento

$\Sigma V_i$  = sommatoria dei prezzi di mercato, reali recenti, relativi a box auto simili presi a confronto.

Si considerano detrazione per spese varie di manutenzione ammortamento, sfitti, inesigibilità, imposte fabbricati etc. complessivamente pari al 20 % del reddito lordo.

Nel caso in esame, per i valori ricavati durante l'indagine si è ottenuto il seguente saggio medio:

$$r_m = 4.97\%$$

mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 4.86 \%$$

$$r_{max} = 5.08 \%$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Partendo dal saggio medio calcolato tramite indagine, si applica la seguente formula:

$$r = r_m + \Sigma A_i - \Sigma D_i$$

dove:

$r_m$  = saggio medio

$\Sigma A_i$  = sommatoria di tutte le cause ascendenti (che fanno salire il saggio) relative all'immobile;

$\Sigma D_i$  = sommatoria di tutte le cause discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile;

Dai calcoli eseguiti la somma fra le cause ascendenti e discendenti prese in considerazione è pari a + 0.20.

Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 4.97 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a



$$r = 4.97 + 0.20 = 5.17 \%$$

Dalle indagini economiche di mercato effettuate sui canoni di affitto siti nella stessa zona con caratteristiche simili a quella in oggetto, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a € 100,00.

Si ha in definitiva:

- |                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| 1) reddito annuo presunto       | € 1.200,00 |
| 2) detrazione per spese varie   | € 240,00   |
| 3) reddito annuo netto presunto | € 960,00   |

$$V_m = € 960,00 / 5.17\% = 18.568,67 €$$

approssimato per difetto a € 18.500,00

Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 5.17 %, si ottiene il valore di 18.500,00 €.

#### STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

Dalle stime sintetico-comparativa ed analitica si può attribuire all'oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (€ 21.100,00 + € 18.500,00) = € 19.800,00$$

approssimato per eccesso a € 20.000,00

Si devono a questo punto sottrarre in modo approssimativo i costi necessari per l'aggiornamento catastale del bene stimato.

#### **Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare risulta:**

$$€ 20.000,00 - € 1.000,00 = \underline{\underline{€ 19.000,00}}$$

#### **4.IX.2.c. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 226 SUB. 16.**

##### STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari sia on line che sul territorio in riferimento ad immobili simili a quello in oggetto per tipologia edilizia, per sito urbano ma non considerando lo stato di conservazione in quanto sarà valutato con i coefficienti di correzione opportuni, consultato on line il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), in funzione degli ordinari valori di



mercato correnti in zona in cui ricade l'immobile, si ritiene di poter considerare un valore medio di mercato al mq di € **600,00**.

Il metodo di stima sintetico analizza i diversi elementi e le caratteristiche che determinano il valore di mercato di un immobile.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è applicata la seguente formula:

$$V_c = \delta \times \Delta \times \Omega \times V_m \times S_c$$

Dove:

$V_{ci}$  = valore dell'unità commerciale da stimare;

$\delta$  = caratteristiche di posizione, funzionalità, contesto estetico e contesto sociale della zona ove è situata l'unità commerciale oggetto di stima;

$\Delta$  = caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione del contesto (edificio) in cui è inserita l'unità commerciale;

$\Omega$  = caratteristiche intrinseche dell'unità commerciale oggetto di stima;

$V_m$  = valore medio di un'unità commerciale sita nel mercato in esame;

$S_c$  = superficie commerciale.

Si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = 0,71$$

$$\delta_1 = 0.97 \quad (\text{Zona: coeff centralità e vicinanza})$$

$$\delta_2 = 0.70 \quad (\text{Zona: coeff funzionalità})$$

$$\delta_3 = 1.04 \quad (\text{Zona: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\delta_4 = 1.00 \quad (\text{Zona: coeff sociale})$$

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = 1.064$$

$$\Delta_1 = 1.11 \quad (\text{Edificio: coeff funzionalità})$$

$$\Delta_2 = 0.94 \quad (\text{Edificio: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Delta_3 = 1.05 \quad (\text{Edificio: coeff sociali})$$

$$\Delta_4 = 0.971 \quad (\text{Edificio: coeff conservazione})$$

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 1.519$$

$$\Omega_1 = 1.25 \quad (\text{Abitazione: coeff funzionalità})$$

$$\Omega_2 = 1.33 \quad (\text{Abitazione: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Omega_3 = 0.95 \quad (\text{Abitazione: coeff posizione})$$



$\Omega_4 = 1.00$  (Abitazione: coeff dimensione)

$\Omega_5 = 0.962$  (Abitazione: coeff conservazione).

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra di loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo di 1.147.

Accertata la superficie commerciale dell'unità residenziale come segue:

superficie lorda:	96.15 x 100 %	=	96.15 m <sup>2</sup>
Totale superficie commerciale		=	96.15 m <sup>2</sup>
	approssimato per difetto a		96.00 m <sup>2</sup>

Avremo un valore dell'unità immobiliare:

€ 600,00/ m <sup>2</sup> x 96.00 m <sup>2</sup> x 1.147	=	€ 66.067,20
	approssimato per difetto a	€ 66.000,00

### STIMA ANALITICA

Per procedere nella stima del valore di mercato di un immobile urbano attraverso il procedimento analitico occorre conoscere il valore del saggio di capitalizzazione da utilizzare. Dalla seguente formula si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima  $V_m$ .

Si ha:

$$V_m = R_N/r$$

dove  $r$  è il saggio di capitalizzazione ed  $R_N$  è il reddito netto futuro, costante e posticipato.

Per il calcolo del saggio medio occorre applicare la seguente formula:

$$r_m = \Sigma R_i / \Sigma V_i$$

$\Sigma R_i =$  sommatoria dei redditi netti futuri, relativi a fabbricati simili presi a riferimento

$\Sigma V_i =$  sommatoria dei prezzi di mercato, reali recenti, relativi a fabbricati simili presi a confronto.

Si considerano detrazione per spese varie di manutenzione ammortamento, sfitti, inesigibilità, imposte fabbricati etc. complessivamente pari al 20 % del reddito lordo.

Nel caso in esame, per i valori ricavati durante l'indagine si è ottenuto il seguente saggio medio:

$$r_m = 4.18 \%$$



mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 4.15 \%$$

$$r_{max} = 4.21 \%$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Partendo dal saggio medio calcolato tramite indagine, si applica la seguente formula:

$$r = r_m + \Sigma A_i - \Sigma D_i$$

dove:

$r_m$  = saggio medio

$\Sigma A_i$  = sommatoria di tutte le cause ascendenti (che fanno salire il saggio) relative all'immobile;

$\Sigma D_i$  = sommatoria di tutte le cause discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile;

Dai calcoli eseguiti la somma fra le cause ascendenti e discendenti prese in considerazione è pari a + 1.10.

Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 4.18 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a

$$r = 4.18 + 1.10 = 5.28 \%$$

Dalle indagini economiche di mercato effettuate sui canoni di affitto siti nella stessa zona con caratteristiche simili a quella in oggetto, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a € 300,00.

Si ha in definitiva:

1) reddito annuo presunto	€ 3.600,00
2) detrazione per spese varie	€ 720,00
3) reddito annuo netto presunto	€ 2.880,00

$$V_m = 2.880,00 / 5.28\% = 54.545,45 \text{ € approssimato per difetto a € 54.500,00}$$

Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 5.28 %, si ottiene il valore di 54.500,00 €.

#### STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

Dalle stime sintetico-comparativa ed analitica si può attribuire all'oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (\text{€ } 66.000,00 + \text{€ } 54.500,00) = \text{€ } 60.250,00 \quad \text{appr. per difetto a € 60.000,00.}$$



Si devono a questo punto sottrarre in modo approssimativo i costi necessari per la regolarizzazione catastale, urbanistica ed edilizia del bene stimato.

**Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare risulta:**

$$€ 60.000,00 - (€ 5.000,00 + € 4.000,00 + € 3.500,00 + 1.500,00) =$$

$$€ 60.000,00 - € 14.000,00 = \underline{\underline{€ 46.000,00}}$$

**4.IX.3. FONTI DI INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA.**

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono le seguenti:

- Agenzia Immobiliare “*omissis omissis*” in Via *omissis omissis* n. 141, Rosolini (SR);
- Agenzia Immobiliare “*omissis omissis omissis*” in via *omissis omissis* n. 101, Rosolini (SR);
- [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
- [www.casa.it](http://www.casa.it);
- [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);
- “servizio OMI” (Osservatorio Mercato Immobiliare) per via telematica;
- Testo “Stima degli Immobili – Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare” di Graziano Castello - c.e. Dario Flaccovio Editore;
- Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” fornito dall'Agenzia del Territorio, per via telematica.

**4.IX.4. VALORE PER METRO QUADRO E VALORE COMPLESSIVO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.**

**4.IX.4.b. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 226 SUB. 15.**

Valore per metro quadro dell'unità immobiliare: € **630,00.**

Valore complessivo dell'unità immobiliare: € **19.000,00.**

**4.IX.4.c. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 226 SUB. 16.**



Valore per metro quadro dell'unità immobiliare: € 600,00.

Valore complessivo dell'unità immobiliare: € 46.000,00.

#### **4.IX.5. ANALITICA INDICAZIONE DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.**

##### **4.IX.5.b. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 226 SUB. 15.**

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato del bene immobile in questione sono stati considerati, per la “*stima sintetico - comparativa*”, dei fattori correttivi legati a diversi aspetti concernenti l'unità immobiliare. Nel dettaglio si sono considerati:

**k** il coefficiente relativo alla zona riguardante la disponibilità effettiva del posto auto di valore 1.00;

**δ** il coefficiente relativo al Comune ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alla popolazione  $\delta_1$  di valore 0.70, del coefficiente legato alle funzioni  $\delta_2$  di valore 1,05, del coefficiente legato alla morfologia  $\delta_3$  di valore 1.16;

**Δ** il coefficiente relativo al box auto, ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alla tipologia dell'unità immobiliare  $\Delta_1$  di valore 1.00, ed alle caratteristiche  $\Delta_2$  di valore 1.27.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato dell'unità immobiliare in questione, per quanto concerne alla “*stima analitica*”, sono stati considerati dei fattori correttivi applicati al saggio medio  $r_m$  di zona, legati a cause ascendenti (che fanno salire il saggio) e discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile in cui è inserita l'unità abitativa, ottenendo un saggio specifico  $r$  del 5,17 %.

Si deve considerare una riduzione del valore di mercato del “garage” per la presenza del costo approssimativo di € 1.000,00 da sostenere per l'aggiornamento catastale, come riportato a pag. 5 e a pag. 21.

##### **4.IX.5.c. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 226 SUB. 16.**

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato del bene immobile in questione sono stati considerati, per la “*stima sintetico - comparativa*”, dei fattori correttivi legati a diversi aspetti concernenti l'unità abitativa. Nel dettaglio si sono considerati:

**δ** il coefficiente relativo alla zona ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche posizionali  $\delta_1$  di valore 0.97, del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali  $\delta_2$  di valore 0.70, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche  $\delta_3$  di valore 1.04, infine al coefficiente legato alle caratteristiche sociali  $\delta_4$  di valore 1.00.

**Δ** il coefficiente relativo all'edificio ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali  $\Delta_1$  di valore 1.11, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche  $\Delta_2$  di valore 0.94, del coefficiente legato alle caratteristiche sociali  $\Delta_3$  di valore 1.05, e del coefficiente legato alle caratteristiche di conservazione del contesto (edificio)  $\Delta_4$  di valore 0.971;



$\Omega$  il coefficiente relativo all'unità immobiliare, ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare che consistono in aspetti funzionali  $\Omega_1$  di valore 1.25, varianti estetiche  $\Omega_2$  di valore 1.33, varianti posizionali  $\Omega_3$  di valore 0.95, varianti dimensionali  $\Omega_4$  di valore 1.00 ed infine varianti di conservazione  $\Omega_5$  di valore 0.962.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato dell'unità immobiliare in questione, per quanto concerne alla "*stima analitica*", sono stati considerati dei fattori correttivi applicati al saggio medio  $r_m$  di zona, legati a cause ascendenti (che fanno salire il saggio) e discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile in cui è inserita l'unità abitativa, ottenendo un saggio specifico  $r$  del 5,28 %.

Si deve considerare una riduzione del valore di mercato dell'appartamento per la presenza di costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia, come riportato a pag. 5, a pag. 16 e a pag. 24, per un totale di € 14.000,00.

#### **4.IX.6. VALORE DEL BENE AL NETTO DEI SUPERIORI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.**

##### **4.IX.6.b. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 226 SUB. 15.**

Per quanto riguarda la "*stima sintetico – comparativa*" avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$V_m = € 630/mq \times 31.00 \text{ mq} = € 19.530,00$$

Per quanto riguarda la "*stima analitica*" avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$V_m = € 960,00/4.97\% = € 19.315,90$$

Per quanto riguarda i costi da sostenere per l'aggiornamento catastale già descritto, per un totale di € 1.000,00, il valore finale del bene al netto di essi sarà:

$$1/2 \times (€ 19.530,00 + € 19.315,90) = € 19.422,95$$

##### **4.IX.6.c. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 226 SUB. 16.**

Per quanto riguarda la "*stima sintetico – comparativa*" avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$V_m = € 600,00/m^2 \times 96.00 \text{ m}^2 = € 57.600,00$$

Per quanto riguarda la "*stima analitica*" avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$€ 2.880,00/4.18\% = € 68.899,52$$

Per quanto riguarda i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia già descritti, per un totale di € 14.000,00, il valore finale del bene al netto di essi sarà:



$1/2 \times (\text{€ } 57.600,00 + \text{€ } 68.899,52) =$

€ 62.949,76

**RIEPILOGO DEL PIÙ PROBABILE VALORE VENALE FINALE E COMPLESSIVO DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA.**

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 226 SUB. 15.**

Dalle stime effettuate con i dovuti aggiustamenti e correzioni nello specifico, il più probabile valore venale finale e complessivo del bene immobile è di **€ 19.000,00.**

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 226 SUB. 16.**

Dalle stime effettuate con i dovuti aggiustamenti e correzioni nello specifico, il più probabile valore venale finale e complessivo del bene immobile è di **€ 46.000,00.**

**4.IX.8. VALORE LOCATIVO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.**

**4.IX.8.b. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 226 SUB. 15.**

Ai fini del calcolo del valore locativo dell'immobile in questione, la scrivente ritiene opportuno applicare alla superficie commerciale calcolata come al punto **4.IX.1b**, riportata a pag. 17, i valori locativi unitari ricavati in conseguenza dell'indagine specifica presso agenzie immobiliari locali, dei valori di locazione riportati dall'OMI, e dalle quotazioni di locazione del Borsino Immobiliare.

Dall'analisi si è rilevato che:

- 1) Indagine svolta presso agenzie immobiliari.
  - a) Valore minimo di 3.22 €/mq x mese
  - b) Valore massimo di 4.84 €/mq x mese
- 2) Consultazione telematica dei dati ricavati dall'OMI.
 

Box auto - Zona periferica – Stato normale

  - a) Valore minimo 1.10 €/mq x mese
  - b) Valore massimo 1.50 €/mq x mese
- 3) Consultazione telematica del Borsino Immobiliare.



- a) Valore minimo 1.05 €/mq x mese
- b) Valore massimo 1.37 €/mq x mese

Nel caso specifico, utilizzando il metodo comparativo, considerando la dimensione dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione, la presenza di pavimentazione, la presenza di impianto elettrico, la posizione al piano terra, la collocazione adiacente all'unità immobiliare Sub. 16, si ritiene opportuno applicare un valore di locazione pari a 3.22 €/mq x mese. Si ottiene così un Valore locativo dell'immobile pari a:

$$(3.22 \text{ €/mq} * 31 \text{ mq}) \times \text{mese} = 99,82 \text{ €} \times \text{mese}$$

approssimato per eccesso a **100,00 € x mese**

#### **4.IX.8.c. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 226 SUB. 16.**

Ai fini del calcolo del valore locativo dell'immobile in questione, la scrivente ritiene opportuno applicare alla superficie commerciale calcolata come al punto **4.IX.1c**, riportata a pag. 17, i valori locativi unitari ricavati in conseguenza dell'indagine specifica presso agenzie immobiliari locali, dei valori di locazione riportati dall'OMI, e dalle quotazioni di locazione del Borsino Immobiliare.

Dall'analisi si è rilevato che:

- 4) Indagine svolta presso agenzie immobiliari.
  - c) Valore minimo di 2.60 €/mq x mese
  - d) Valore massimo di 4.17 €/mq x mese
- 5) Consultazione telematica dei dati ricavati dall'OMI.

Abitazioni di tipo economico - Zona periferica – Stato conservativo normale

- c) Valore minimo 1.40 €/mq x mese
- d) Valore massimo 2.00 €/mq x mese
- 6) Consultazione telematica del Borsino Immobiliare.
  - c) Valore minimo 1.26 €/mq x mese
  - d) Valore massimo 3.91 €/mq x mese

Nel caso specifico, utilizzando il metodo comparativo, considerando la dimensione dell'unità immobiliare e la sua distribuzione interna, l'appartenenza ad una costruzione edificata negli anni '70, lo stato conservativo in cui si ritrova, si ritiene opportuno applicare un valore di locazione pari a 3.12 €/mq x mese.

Si ottiene così un Valore locativo dell'immobile pari a:



$(3.12 \text{ €/mq} * 96 \text{ mq}) \times \text{mese} = \text{€ } 299,52$  appross. per eccesso a **300,00 € x mese.**

## **5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

- a. Verbale di sopralluogo;
- b. Rilievi fotografici e planimetrie con indicazione foto scattate;
- c. Rilievi metrici;
- d. Documentazione fotografica;
- e. Visure catastali storiche;
- f. Planimetrie catastali;
- g. Estratti di mappa catastale;
- h. Copia atto di compravendita;
- i. CE in Sanatoria n. 17 del 1997;
- j. Attestato di Prestazione Energetica;
- k. Relazione di stima in versione privacy;
- l. Specifica delle competenze tecniche;
- m. Copie ricevute di spesa;
- n. Attestazione di invii alle parti.

Siracusa, 18.03.2025

il CTU

Arch. Maria Blanco

