

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**II SEZIONE CIVILE**  
*Esecuzioni Immobiliari*

*Relazione di consulenza tecnica d'ufficio*  
*Procedimento n.13-2025*

*Giudice Dott.ssa Concita Cultrera*

Arch. Ivana Greco



## Indice

### Oggetto dell'incarico

1) DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE.....	4
2) LE OPERAZIONI PERITALI.....	6
3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	7
3.1 - Individuazione del bene e descrizione sintetica .....	7
3.2 - Descrizione complessiva del bene.....	7
3.3 - Atto di provenienza.....	9
4) VERIFICA DI FORMALITA' E IRREGOLARITA'... ..	10
4.1 - Indicazione di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.....	10
4.2 - Regolarità edilizia e urbanistica e vincoli e/o sanatoria.....	10
4.3 - Certificato di destinazione urbanistica.....	10
4.4 - Abitabilità e licenza edilizia e convenzioni.....	11
- Oneri di regolarizzazione urbanistica.....	11
- Stato d'uso e di manutenzione.....	12
- Immobile divisibile, nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie.....	12
4.5 - Attestazione di prestazione energetica.....	12
5) VALUTAZIONE DEL BENE.....	12
5.2 - Calcolo della superficie commerciale dell'immobile.....	12
5.2 - Valutazione del prezzo di mercato - Criteri di stima .....	12
5.3 - Metodo sintetico- comparativo.....	12
5.4 - Tabella Omi valore al m <sup>2</sup> .....	13
5.5 - Metodo analitico -valore di trasformazione.....	13
5.6 - Stima con valore finale al netto dei superiori adeguamenti.....	14
Rilievo fotografico dell'immobile.....	15

### Rilievo e planimetria dell'immobile-tavole allegate

ALLEGATO 1 - Visura catastale storica – per soggetto-per immobile  
 ALLEGATO 2 - Verbale di sopralluogo-raccomandata  
 ALLEGATO 3 - Planimetria catastale-mappa  
 ALLEGATO 4 - Atto di provenienza  
 ALLEGATO 5 - Attestazione urbanistica CDU  
 ALLEGATO 6 - Atti di urbanistica  
 ALLEGATO 7 – Computo



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### Oggetto dell'incarico

La sottoscritta Arch. Ivana Greco, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n.1147 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, è stata nominata esperto stimatore l'11.04.2025 dal Giudice Dott.ssa Concita Cultrera, con giuramento telematico il 15.04.2025 per l'incarico di stima nella procedura esecutiva immobiliare n° 13/2025 R.G.Es., promossa da *OMISSIS* contro *OMISSIS*.

In questa causa la gestione ed il recupero dei crediti sono affidati alla mandataria *OMISSIS*., che agisce per conto di *OMISSIS* contro i sig.ri *OMISSIS*, coniugi in regime di comunione legale, che sono inadempienti nel pagamento di alcune rate del mutuo fondiario per un importo complessivo pari a € 61.077,26. Il compendio pignorato è uno stabile in corso di costruzione sito in Rosolini (SR), Via Giuseppe Fava s.n.c., gravato da un'ipoteca del valore di € 130.000,00.

L'incarico prevede la risposta ai seguenti quesiti:

Il Giudice dispone che l'esperto:

1. CONTROLLI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. COMUNICHI alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
3. PROVVEDA:
  - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
  - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
  - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;
4. REDIGA quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
  - I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
  - II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)



III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio; IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche); V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

- i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
  - domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
  - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
  - altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;
- ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:
  - iscrizioni di ipoteche;
  - trascrizioni di pignoramenti;
- iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
  - l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
  - eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
  - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
  - pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

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

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



## 1-DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Esaminando gli atti del fascicolo telematico, si verifica che è presente la relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale in cui si descrive:

Il 11/02/2025 è stato trascritto il pignoramento al n.1818 di formalità, per l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini (SR), in via Giuseppe fava snc - Foglio 29 particella 3490, p. S1 -T-1-2, cat.F/3

Precisioni Catastali: L'unità immobiliare sorge sull'area distinta al C.T. al Foglio 29 particella 3490 (ex p.lle 1107-1015) Ente Urbano, mq. 109.

**Provenienza Ventennale:** I proprietari attuali, *OMISSIS* e *OMISSIS*, ciascuno per 1/2 della piena proprietà, hanno acquistato l'immobile nel 2005 con atto notarile pubblico di compravendita a rogito *OMISSIS*, del 20/07/2005 (rep. 30781/9304), trascritto il 23/07/2005 al n.10783 di formalità dal venditore *OMISSIS* per la piena proprietà.

**Provenienza Precedente (1991):** *OMISSIS* aveva acquisito la piena proprietà in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito *OMISSIS* del 10/05/1991 (rep. 109577), trascritto il 25/05/1991 al n. 7027 di formalità.

**Dichiarazione del Notaio sullo Stato Giuridico (al 12/02/2025):** Il Notaio *OMISSIS* dichiara, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione sono di proprietà *OMISSIS* (1/2 piena proprietà) e *OMISSIS* (1/2 piena proprietà). E che a tutto il 12/02/2025 risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

### Formalità Pregiudizievoli Risultanti (al 12/02/2025):

- **Ipoteca Volontaria n. 5800 (del 23/07/2005):** A favore di *OMISSIS* contro *OMISSIS* per l'importo di € 150.000,00 (di cui € 60.000,00 per capitale) a causa di Concessione a garanzia di mutuo della durata di 15 anni. Atto notarile pubblico a rogito *OMISSIS*, del 20/07/2005 (rep. 30782/9305).
- **Ipoteca Volontaria n. 614 (del 17/03/2017):** A favore di *OMISSIS* contro *OMISSIS*, per l'importo di € 130.000,00 (di cui € 65.000,00 per capitale) a causa di Concessione a garanzia di mutuo della durata di 15 anni. Atto notarile pubblico a rogito *OMISSIS*, del 14/03/2017 (rep. 3019/2228).
- **Pignoramento Immobiliare n. 6928 (del 16/07/2020):** A favor di *OMISSIS* contro *OMISSIS* pubblico ufficiale UNEP C/O Tribunale di Siracusa (data 06/03/2020, rep. 987/2020).
- **Ipoteca giudiziale n. 1362 (del 08/07/2022):** A favore di *OMISSIS* contro *OMISSIS*, richiedente *OMISSIS* per l'importo di € 16.000,00 (di cui € 9.432,43 per capitale) per causa derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale Tribunale di Ragusa (data 02/12/2021, rep. 1660/2021).
- **Pignoramento Immobiliare n. 1818 (del 11/02/2025):** A favore di *OMISSIS* contro *OMISSIS*, richiedente *OMISSIS*, pubblico ufficiale UNEP C/O Tribunale di Siracusa (data 11/12/2024, rep. 5833).



**Dalla Visura storica catastale per immobile, verificata in atti catastali del 28/04/2025 si descrive:**

La visura storica per immobile emessa dalla Direzione Provinciale di Siracusa, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, in data 28/04/2025, ripercorre l'evoluzione con le modifiche catastali della particella identificata al catasto terreni come **Foglio 29, Particella 3490, situata nel Comune di Rosolini (SR)**.

La visura documenta i cambiamenti nella qualità catastale dell'immobile, da "SEMIN ARBOR" a "ENTE URBANO", che implica una variazione nella destinazione d'uso catastale dell'area. La particella attuale con qualità di ENTE URBANO ed una superficie di 109 m<sup>2</sup>, deriva da una serie di trasformazioni della Particella 84 dello stesso Foglio 29, presente fin dall'impianto meccanografico del 01/01/1970.

La visura evidenzia un percorso di trasformazione attraverso diverse particelle:

- dall'impianto al 23/09/1986: Particella 84
- dal 23/09/1986 al 02/01/1990: Particella 1015 (derivante da FRAZIONAMENTO della 84)
- dal 02/01/1990 al 20/12/2004: Particella 1107 (derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO che sostituisce la 1015)
- dal 20/12/2004 ad oggi: Particella 3490 (derivante da Tipo Mappale della 1107)

**Storia degli intestati:**

*OMISSIS* Intestatario dell'impianto fino al 01/01/1971 sulla Particella 84.

*OMISSIS* Subentra dal 01/01/1971 (per testamento olografo) sulla Particella 84 e rimane intestato sulle particelle predecessore 1015 e 1107 fino al 02/02/1990.

*OMISSIS* Intestataria dal 02/02/1990 al 10/05/1991 sulla Particella 1107, in regime di comunione legale dei beni.

*OMISSIS* Intestato dal 10/05/1991 al 20/12/2004 sulla Particella 1107 con diritto di Proprietà per 1000/1000.

La visura storica fornisce un quadro dettagliato della Particella 3490 del Foglio 29 di Rosolini, mostrando come da un'ampia particella agricola (Particella 84, Semin Arbor) si sia arrivati, attraverso numerosi frazionamenti e variazioni d'ufficio, ad un'area urbana di 109 m<sup>2</sup>. Il documento traccia la successione dei numeri di particella e le relative date di variazione, oltre a fornire la cronologia degli intestati noti fino al 20/12/2004, momento in cui la particella assume l'attuale identificativo (3490) e qualità (ENTE URBANO). Per conoscere l'attuale intestatario dopo il 20/12/2004 si verifica una visura più recente.



**Dalla Visura storica catastale per soggetto, verificata in atti catastali del 28/04/2025 si descrive:**

La visura catastale identifica *OMISSIS*, attualmente, come proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni, dell'immobile di catasto fabbricati identificato dalla Particella 3490 del Foglio 29, dal 20/07/2005. L'immobile è classificato con Categoria F/3, come unità in corso di costruzione. La proprietà in regime di comunione dei beni implica che *OMISSIS* condivide la titolarità con il coniuge. Tuttavia, l'identità dell'altro comproprietario non è esplicitamente indicata nella visura per soggetto fornita. Le due visure sono complementari. La visura per soggetto conferma la titolarità attuale di *OMISSIS* sulla particella, mentre la visura storica per immobile fornisce il contesto dell'evoluzione catastale e dei precedenti titolari di quella specifica particella.

*(allegato 1 - Visura catastale storica - per soggetto- per immobile)*

**2 - LE OPERAZIONI PERITALI**

La sottoscritta Arch. Ivana Greco, nella qualità di esperto stimatore, in accordo con il custode nominato avv. Francesca Fontana, comunica l'inizio delle operazioni peritali, sia alla parte creditrice *OMISSIS* rappresentata dall'Avv. Giovanni Tumino, a mezzo pec, sia alla parte debitrice *OMISSIS* e *OMISSIS*, a mezzo raccomandata A/R n. 20087706983-7 del 30.04.2025, all'indirizzo di residenza in Via Papa Giovanni XXIII n.21, Rosolini (SR).

Il giorno 21.05.2025 alle ore 10:30, la sottoscritta è presente sui luoghi dell'immobile, in via Giuseppe Fava snc a Rosolini (SR), con il custode e la parte debitrice, per verificare lo stato di fatto del compendio e svolgere le operazioni peritali.

La debitrice *OMISSIS*, è stata disponibile nel consentire l'accesso all'immobile per effettuare rilievi metrici e fotografici dell'intero stabile ed ha collaborato nella consegna di una copia, dell'atto di compravendita e della documentazione urbanistica.

L'edificio si presenta con ingresso indipendente e si sviluppa su tre livelli fuori terra, oltre il seminterrato. Al momento del sopralluogo l'immobile si rileva in stato di costruzione, costituito dall'involucro, dalla struttura portante e dal vano scala, incompleto di pareti divisorie, infissi esterni ed interni, con assenza di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento.

Dal rilievo si osserva che l'immobile è contiguo ad un altro appartamento (della figlia del debitore) parzialmente completo al piano terra. Ma attualmente la contiguità non è definita da un muro di confine divisorio, pertanto sarà necessario edificarlo.

Durante il sopralluogo si accerta che il compendio pignorato non è abitato dai debitori e si verifica che l'indirizzo identificato catastalmente è in via Giuseppe Fava snc.

Alle ore 12:30 termina l'incontro e si conclude con i presenti la sottoscrizione in calce del verbale.

*(allegato 2 - verbale di sopralluogo-raccomandata)*



### 3-IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

#### 3.1 Individuazione del bene e descrizione sintetica

Il lotto residenziale in cui si trova l'immobile, è inserito nel comune di Rosolini (Sr) in via Giuseppe Fava snc, l'edificio sorge sulla strada con un ingresso indipendente e confina con altri due stabili, è geograficamente individuato con le coordinate di latitudine  $36.82397^{\circ}$  Nord e di longitudine  $14.94091^{\circ}$  Est. L'immobile censito all'ufficio provinciale-servizi catastali si identifica al Comune di Rosolini - H574 - al foglio 29, particella 3490, Categoria F/3, piano S1-T-1-2.

(allegato 3- planimetria catastale - mappa)

#### 3.2 Descrizione complessiva del bene

Il bene oggetto di causa, si erge su un lotto di 109,00 m<sup>2</sup> ed ha una superficie coperta di 106,33 m<sup>2</sup>.

L'edificio costruito negli anni '90, si sviluppa su tre livelli fuori terra ed ha una struttura in cemento armato con una copertura a terrazzo. L'accesso all'immobile avviene dalla Via Giuseppe Fava snc, con sei scalini che permettono di raggiungere il piano terra rialzato.

Tutto l'immobile, dal seminterrato alla terrazza, si presenta in edificazione. L'involucro si presenta costruito su struttura portante in mattoni forati senza rifinitura, priva di pareti divisorie, infissi, balconi e priva di muro divisorio con la proprietà contigua.

Il seminterrato è costituito da uno spazio diviso in garage-deposito di 31,00 m<sup>2</sup> e 51,00 m<sup>2</sup>.

Secondo il progetto e quanto rilevato in sopralluogo, l'immobile al piano terra rialzato prevede un ingresso di 5,40 m<sup>2</sup>, una cucina di 23,60 m<sup>2</sup>, un soggiorno di 26,00 m<sup>2</sup>, un bagno di 3,00 m<sup>2</sup> ed un cavedio di 7,35 m<sup>2</sup>.

Al primo piano si prevedono tre camere da letto rispettivamente di 15,00 m<sup>2</sup>, 9,00 m<sup>2</sup> e 11,00 m<sup>2</sup>, un bagno di 5,85 m<sup>2</sup>, uno spogliatoio di 6,45 m<sup>2</sup>, un ripostiglio di 2,70 m<sup>2</sup> ed un cavedio di 7,35 m<sup>2</sup>.

La superficie dell'immobile è suddivisa per piani in:

- 95,00 m<sup>2</sup> per il seminterrato-garage,
- 75,00 m<sup>2</sup> per il piano terra rialzato,
- 74,00 m<sup>2</sup> per il piano primo,
- 90,00 m<sup>2</sup> per il terrazzo,
- per un totale superficie di 334,00 m<sup>2</sup>.

L'immobile risulta, allo stato del sopralluogo, non collegato alle utenze, non è presente l'impianto elettrico e neanche l'impianto idrico e di riscaldamento. Dal punto di vista strutturale non si notano dissesti.

La planimetria di progetto rispecchia lo stato dei luoghi, in fase di completamento.





Aerofotogrammetria satellitare



Planimetria catastale



Foto della via Fava con prospetto dell'edificio



Foto dell'ingresso all'edificio



### 3.3 Atto di provenienza

Il 20 luglio 2005 dal Dott. *OMISSIS* notaio a Ispica, è stato redatto l'atto di compravendita registrato con n. 30781 di Repertorio e n. 93041 di Raccolta.

Le parti coinvolte nell'atto sono:

La parte venditrice: il signor *OMISSIS* nato *OMISSIS*, rappresentato da procura speciale dall'avvocato *OMISSIS* La procura speciale era stata autenticata dal Cancelliere del Consolato Generale di Francoforte sul Meno, Antonio Torello, in data 27 giugno 2005. L'immobile è pervenuto al venditore *OMISSIS* con un atto di compravendita notarile del 10 maggio 1991 ai n.ri 8762/7027, a rogito del Dott. *OMISSIS*, Notaio in Rosolini.

La parte acquirente: i coniugi *OMISSIS* e *OMISSIS* dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

L'oggetto della compravendita è un immobile situato nel Comune di Rosolini, un fabbricato per civile abitazione in corso di costruzione in Via Giuseppe Fava. L'immobile ha una superficie di circa 106 metri quadrati ed è composto da un piano seminterrato, un piano terra, un primo piano e un secondo piano con terrazza. Catastalmente, l'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini al Foglio 29 particella 3490, con subalterni S1-T-1-2 e categoria F/3. L'unità immobiliare sorge sull'area distinta al Catasto Terreni al Foglio 29 particella 3490 (ex particelle 1107-1015) Ente Urbano, di 109 m<sup>2</sup>.

La compravendita è avvenuta in favore dei coniugi *OMISSIS* e *OMISSIS*, che acquistano l'immobile in parti uguali fra loro, per 1/2 della piena proprietà ciascuno.

Il prezzo della vendita è stato convenuto in Euro 35.000,00 (trentacinquemila).

La parte venditrice ha garantito la piena proprietà e la libertà di quanto venduto da ipoteche legali ai sensi dell'art. 2817 del codice civile, da pesi, oneri, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli o arretrati di imposte. L'immobile viene trasferito alla parte acquirente con ogni accessione, pertinenza e dipendenza.

Le parti acquirenti hanno dichiarato di risiedere nel Comune di Rosolini. Hanno inoltre dichiarato di non essere titolari esclusivi o in comunione legale di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su altra casa nel territorio del Comune di Rosolini dove si trova l'immobile in oggetto. Hanno anche dichiarato di non essere titolari esclusivi o in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquisita beneficiando delle agevolazioni fiscali relative alla prima casa. Per tali ragioni, hanno chiesto di usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla legge per l'acquisto della prima casa.

*(allegato 4 - atto di provenienza)*



## 4-VERIFICA DI FORMALITA' E IRREGOLARITA'

### 4.1 Indicazione di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale

(a carico dell'acquirente o non a carico)

Dalle verifiche risultano sugli immobili iscrizioni dell'ipoteca volontaria e trascrizioni pregiudizievoli di pignoramento che saranno regolarizzati al momento della vendita.

Gli oneri da sostenere per la cancellazione dei gravami sono i seguenti:

#### Formalità Pregiudizievoli risultanti al 12/02/2025:

- **Ipoteca Volontaria n. 5800 del 23/07/2005:** A favore di *OMISSIS* contro *OMISSIS* per l'importo di € 150.000,00,
- **Ipoteca Volontaria n. 614 del 17/03/2017:** A favore *OMISSIS* contro *OMISSIS*, per l'importo di € 130.000,00,
- **Pignoramento Immobiliare n. 6928 del 16/07/2020:** A favor di *OMISSIS* contro *OMISSIS*, pubblico ufficiale UNEP C/O Tribunale di Siracusa (data 06/03/2020, rep. 987/2020),
- **Ipoteca giudiziale n. 1362 (del 08/07/2022):** A favore di *OMISSIS* contro *OMISSIS*, richiedente *OMISSIS* per l'importo di € 16.000,00,
- **Pignoramento Immobiliare n. 1818 (del 11/02/2025):** A favore di *OMISSIS* contro *OMISSIS* e *OMISSIS*, richiedente *OMISSIS* pubblico ufficiale UNEP C/O Tribunale di Siracusa (data 11/12/2024, rep. 5833).
  - la tassa ipotecaria di 35,00 € (ai sensi della tabella delle tasse ipotecarie D.Lgs 31.10.1990, n. 347 - "esecuzione di formalità");
  - l'imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile costituita dal prezzo di aggiudicazione (ai sensi dell'art. 44 del DPR 26 aprile 1986 - Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e comunque non inferiore alla misura fissa di 200,00 € (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);
  - l'imposta di bollo di 59,00 € (ai sensi dell'art. 3, tariffa allegata al D.P.R. 642/1972);
  - per un importo totale di 259,00€

L'immobile oggetto di causa è indipendente, non ci sono spese condominiali.

### 4.2 Regolarità edilizia ed urbanistica e vincoli e/o sanatoria

#### 4.3 Certificato di destinazione urbanistica

Il 18.05.2025 è stato richiesto all'ufficio urbanistica di Rosolini il Certificato di Destinazione Urbanistica, ed è stato protocollato il 20.05.2025 con il n° 10637. Il Certificato è stato inviato il 03.06.2025 e attesta che l'immobile è censito al foglio 29 particella 3490, ricade nel Piano Regolatore Generale, approvato con D.A. n.435 del 21.09.1998, in zona B2/9.

La disciplina da applicare sui predetti terreni dovrà rispettare le previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente per l'intera consistenza e con descrizione di destinazione urbanistica P.P.R. n.2 Agglomerato n.9 - art.15.

Negli isolati tipo C sono consentite costruzioni di civile abitazione nel rispetto delle prescrizioni, tra cui l'allineamento stradale, la densità fondiaria di 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> nella zona B, non sono consentiti volumi aggettanti, l'altezza massima è di 10,00 m, possono esserci chiostrine per una superficie minima di 6 m<sup>2</sup> (non costituisce cubatura come il vano scala), non sono ammessi balconi ad angolo, la sporgenza massima deve essere 1/8 della larghezza stradale ad un'altezza dal marciapiede di 3,50 m, la densità massima fondiaria è di 0,03 m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup>.

(allegato 5 - attestazione urbanistica CDU)



#### 4.4 Abitabilità, licenza edilizia e convenzioni

Il 18.05.2025 è stata presentata una pec all'ufficio urbanistica di Rosolini per la richiesta di accesso agli atti. Il 03.06.2025 l'ufficio invia la documentazione con una copia degli atti esistenti.

Il documento si identifica come Concessione edilizia al n. 131/97 del 26.11.1997.

La Concessione è stata presentata il 22.05.1996 al prot. generale n.13980, da *OMISSIS* con titolo di proprietà, in qualità di genitrice per i figli minori *OMISSIS*, con la quale viene richiesta la concessione per "nuova costruzione di una casa per civile abitazione", sull'area catasto Terreni del comune al foglio 29, particella n.1107, in Rosolini via Giuseppe Fava.

Il titolo viene rilasciato a condizione che il Piano Primo abbia un'altezza di 2,70 m.


Sono presenti le tavole di progetto della costruzione con planimetrie, sezioni e calcoli dell'immobile, redatte dall'arch. *OMISSIS*.


Nella documentazione è presente, inoltre, il collaudo statico con esito del certificato di conformità relativo alla costruzione del fabbricato rilasciato il 25.01.2007.

*(allegato 6 - atti urbanistica)*

#### **Oneri di regolarizzazione urbanistica:**

Durante le verifiche degli atti visionati presso l'ufficio Urbanistica di Rosolini ed il Catasto, si rileva che la particella n.3490, non è indicata nella mappa catastale e risulta in contrapposizione alla particella 3491. Dagli atti si evince che la particella era unica ed era evidenziata come ex part. n.1107, quindi frazionata (in 3490 e 3491 con due concessioni), ma attualmente non regolarmente accatastata.

 *Per il progetto di completamento dell'immobile, prima di iniziare i lavori, è necessario presentare una SCIA. Prima del termine dei lavori, entro 30 giorni, si deve effettuare un aggiornamento catastale in cui sarà richiesta la variazione della categoria, sarà effettuato un aggiornamento di tipo mappale e presentata la planimetria catastale. Inoltre, entro 15 giorni dal termine dei lavori, si dovrà presentare la dichiarazione SCA, corredata di certificazione degli impianti, attestato di prestazione energetica e collaudo statico, per il rilascio del certificato di agibilità e conformità dell'edificio.*

 *I costi da sostenere per le pratiche sono:*

- **SCIA:** onorario tecnico 1.000,00 €, diritti segreteria 46,80 €, diritto esame progetto 78,00 €, marca da bollo 16,00 €,
- **accatastamento tipo mappale:** onorario tecnico 1.000,00 €,
- **planimetria catastale:** onorario tecnico Docfa 500,00 €, spese istruttoria 70,00 €,
- **SCA:** onorario tecnico 1.000,00 €, costo collaudo statico 1.500,00 €, diritti esame progetto 156,00 €, diritti di segreteria 46,80 €, marca da bollo 16,00 €
- **APE:** onorario tecnico 400,00 €

**Totale spese = 5.830,00 €**



**Stato d'uso e di manutenzione:**

L'immobile si presenta in costruzione, è da completare con pareti divisorie interne e muro di confine, con infissi e porte, con impianti e rifiniture su ogni livello dello stabile.

**Lo stato di possesso:****Immobilabile divisibile, nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie**

L'immobile non è divisibile.

**4.5 Attestazione di prestazione energetica**

L'Ape potrà essere rilasciata solo dopo la fase di completamento dell'immobile.

**5- VALUTAZIONE DEL BENE****5.1 Calcolo della superficie commerciale dell'immobile**

La superficie convenzionale vendibile (*SCV o commerciale*), si calcola sommando le superfici coperte (*vani principali e accessori diretti*) ove i muri interni ed esterni vengono computati per intero (*fino ad uno spessore max 50 cm*), mentre i muri in comunione nella misura del 50% (*fino a spessore max 25 cm*), aggiungendo le superfici ponderate ad uso esclusivo per patii e cortili in misura del 35%, per terrazze e balconi scoperti in misura solo del 25 %, ed eventuali pertinenze come cantine o posti auto, soffitte, box al 30%.

Appartamento pignorato:

- superficie piani: piano seminterrato 95,00 m<sup>2</sup>, piano rialzato 75,00 m<sup>2</sup>, primo piano 74,00 m<sup>2</sup>, piano terrazzo 90,00 m<sup>2</sup>,
- la superficie totale dell'immobile: **334,00 m<sup>2</sup>**

**5.2 Valutazione del prezzo di mercato - criteri di stima**

La valutazione del prezzo di stima per un immobile da completare, si può effettuare secondo due metodi: il metodo sintetico-comparativo (V1) oppure il metodo analitico (V2).

**5.3 Metodo sintetico-comparativo**

Tra i criteri più usati nella letteratura estimativa per la valutazione economica di un immobile c'è il metodo sintetico-comparativo. Questo criterio si identifica come il più probabile valore di mercato, ricercato mediante il confronto di immobili con caratteristiche analoghe al bene da stimare.

La comparazione avviene, dall'analisi dei valori unitari di fabbricati simili attuali in vendita presso le Agenzie Immobiliari di Siracusa e da una valutazione delle tabelle aggiornate fornite dall'**OMI**. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (m<sup>2</sup>).



Oltre a tale valore si terranno in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche (specifiche di ogni singola unità immobiliare) e le caratteristiche estrinseche (riferite alla zona in cui sono ubicate).

Per lo stato di manutenzione e conservazione si fa riferimento alle indicazioni riportate all'art. 21 della Legge del 27 luglio 1978 n. 392 - Disciplina delle locazioni di immobili urbani - dove, si individuano tre classi qualitative, nello specifico con coefficiente normale (1,00), mediocre (0,80) e scadente (0,60).

Per dare un giudizio di merito alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si assegna un coefficiente con valore da 0 a 1. *Definiamo il coefficiente  $K_i=1$*

Dai valori ottenuti e scelti possiamo fare riferimento alla seguente formula:  $V_1 = V_m \cdot K_i \cdot SC$

-  $V_m$ , è il valore medio al metro quadro individuato dal confronto tra beni simili, secondo le effettive compravendite;

-  $K_i$  è il coefficiente di merito che tiene conto dei caratteri dell'immobile da stimare;

-  $SC$  è la superficie commerciale del bene oggetto di stima.

#### 5.4 Tabella Omi valore al di mercato

Nella banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Rosolini, con riferimento al secondo semestre 2024, l'immobile si identifica in **zona periferica** con codice di zona **D1**, con tipologia prevalente di **abitazioni civili** e destinazione **residenziale**. Nella zona il valore di mercato (espresso in €/m<sup>2</sup> al lordo della superficie) per il tipo di **abitazioni di tipo civile con stato conservativo NORMALE** varia da un min. di **610,00 €/m<sup>2</sup>** ad un max. di **890,00 €/m<sup>2</sup>**, per quanto riguarda la locazione da un min. di **2,40 €/m<sup>2</sup> mese** a un max. di **3,40 €/m<sup>2</sup> mese**. Questi valori di minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà ed escludono l'intervallo di quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado.

**Valore medio = 700,00 €/m<sup>2</sup>**

Pertanto troviamo  $V_1 = 700,00 \text{ €} \cdot (1,00) \cdot 334,00 \text{ m}^2 = \mathbf{233.800,00 \text{ €}}$

#### 5.5 Metodo analitico - valore di trasformazione

Questo metodo analitico si usa nel caso in cui non esiste un bene simile, ma esiste un mercato di beni con funzione diversa. È possibile quindi trasformare il nostro immobile in modo da renderlo simile a quelli sul mercato, in questo caso si utilizzerà la **Stima del valore di trasformazione**.

*Le Linee Guida Abi prevedono che:*

- *il valore di trasformazione di un immobile è pari alla differenza attualizzata tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione (edificazione, ristrutturazione, demolizioni, contributi di costruzione, completamento etc..) al netto dell'utile dell'iniziativa immobiliare alla data della valutazione; per gli immobili suscettibili di valorizzazione, il valore di mercato è posto al valore di trasformazione.*



Il valore di trasformazione del bene sarà individuato dalla seguente relazione:

$$V_T = V_{bt} - C_t$$

- $V_T$  è il valore di trasformazione
- $V_{bt}$  è il valore del bene trasformato
- $C_t$  è il costo della trasformazione

Il Costo di trasformazione prevede le spese indicate nel computo di **46.401,79 €** (*allegato 7 - computo*) a cui si aggiungono le spese stimate per l'impianto elettrico di **15.000,00 €**, per l'impianto di riscaldamento /condizionamento di **15.000,00 €** e per l'impianto idrico di circa **8.00,00 €**.

Al totale del computo si calcola in percentuale l'onorario per la Direzione Lavori di **6.750,00 €** e gli oneri per la sicurezza di **2.532,00 €** (DL 81/2008).

Nei costi si riassumono anche le spese di regolarizzazione catastale di **5.830,00 €**.

Il totale dei **Costi di trasformazione** è: **99.513,80€**

$$V_T = 233.800,00 € - (99.513,80 €) = 134.286,20 €$$

## 5.6 Stima con valore finale al netto dei superiori adeguamenti

Il valore di trasformazione del bene  
corrisponde all'attuale valore di mercato dell'immobile

$$V_T = 134.300,00 €$$

*Si completa con gli allegati, parte integrante della relazione, che completano quanto descritto, analizzato e valutato secondo la documentazione acquisita e le indagini di sopralluogo svolte.*

*La sottoscritta Ringrazia l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordata nell'affidamento dell'incarico peritale e si rende disponibile per ulteriori eventuali spiegazioni.*

Siracusa 19 /09 /2025



## FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE



1-ingresso dell'edificio



2 - ingresso - soggiorno piano terra



3 - cucina-pranzo piano terra



4-ingresso e scale per il primo piano



5- chiostrina-cavedio



6- scale al primo piano



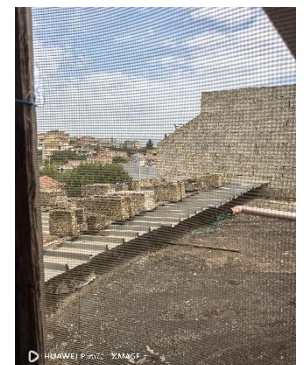
7 - scale e assenza di parete



8- cavedio primo piano

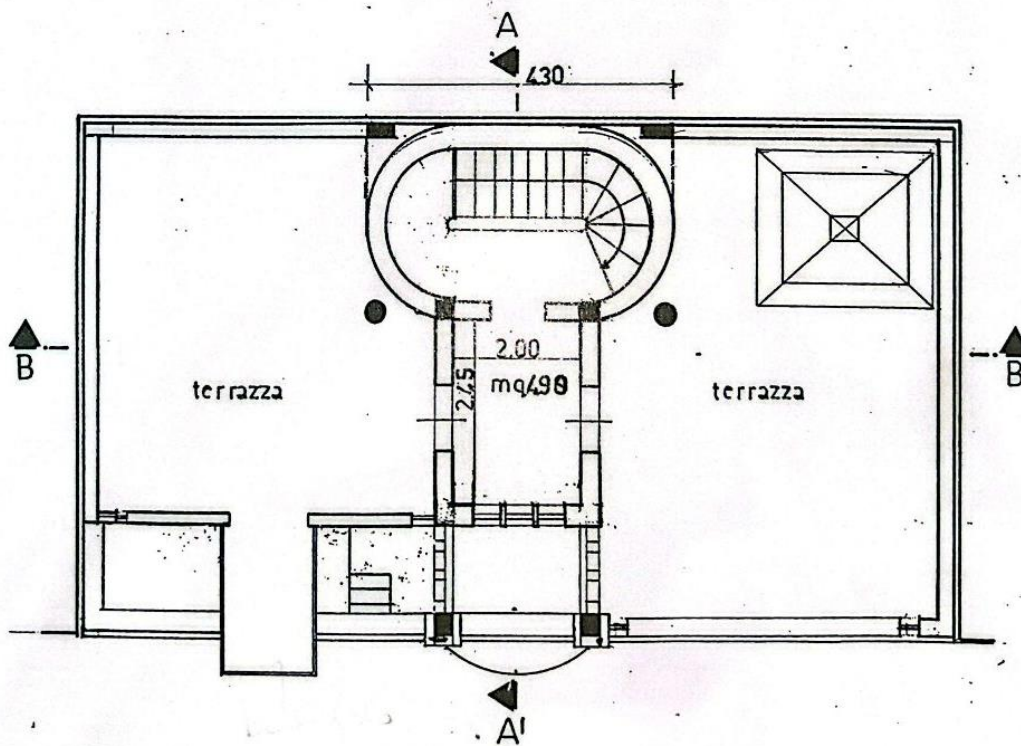
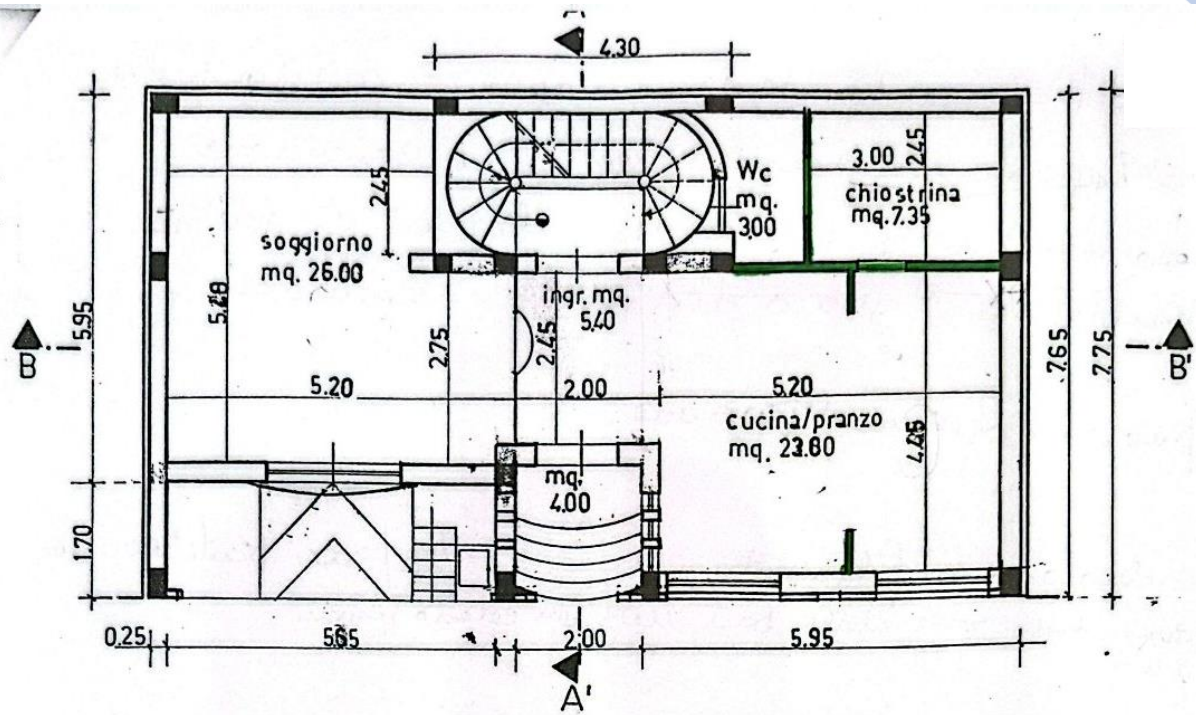


9 - scale per il terrazzo

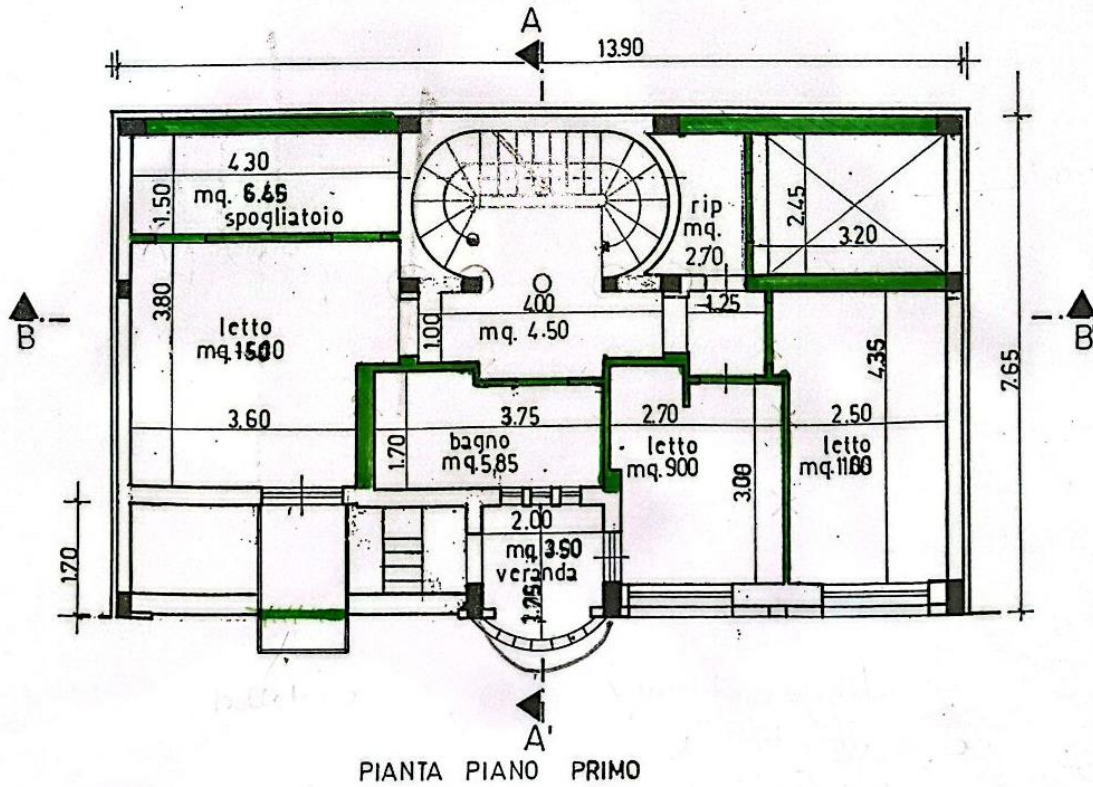
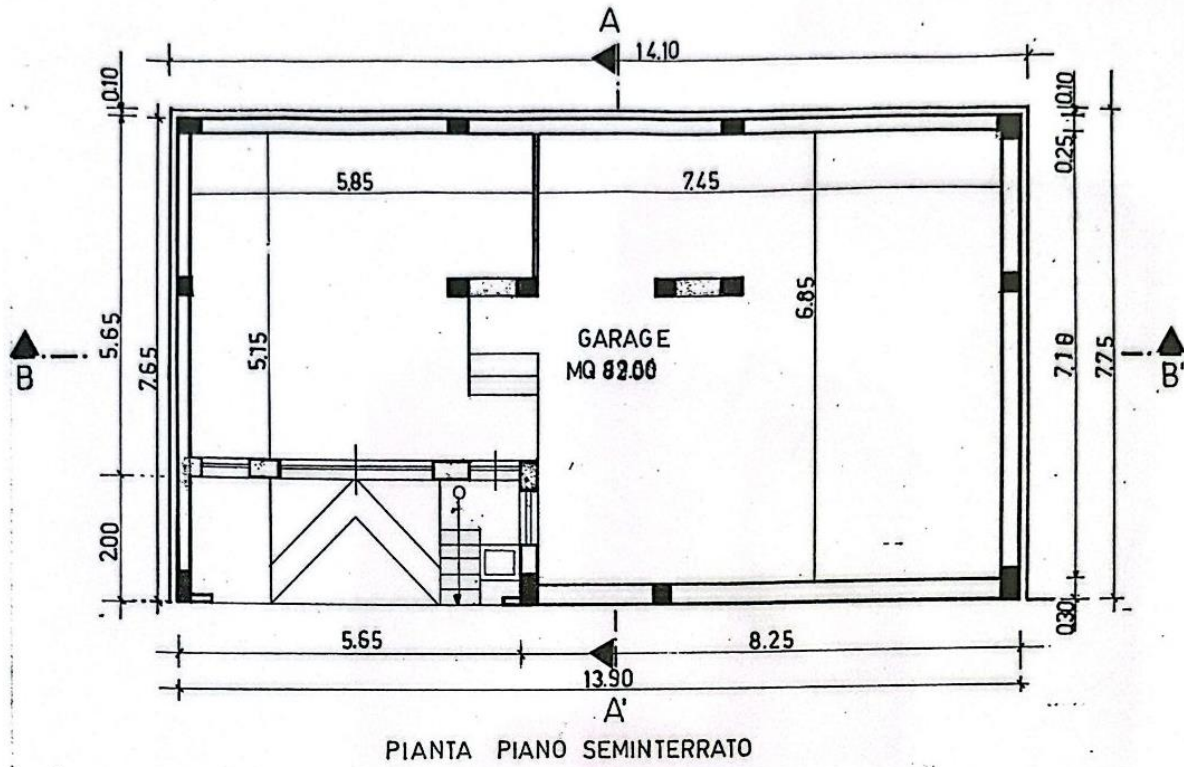


10 - terrazzo





Le pareti evidenziate in verde sono da realizzare



Le pareti evidenziate in verde sono da realizzare