





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

L' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Concita CULTRERA, con notificata allo scrivente in data 02.05.2025, nominava il Sottoscritto Dott. Agr. David Bono, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Prov. di Siracusa al n.373, C.T.U., esperto estimatore per la valutazione dei beni pignorati nella procedura esecutiva.

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, il Sottoscritto ha provveduto ad espletare il mandato riportato nelle sottostanti righe nel quale il **Giudice dispone che l'esperto:**

**1. CONTROLLI**, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), 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:** all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

-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 pla-

Pagina | 2





nimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

- 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: 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;

**I. 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





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

e sul canone massimo di locazione)

**II 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;

**III 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);

**IV 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: 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; iscrizioni di ipoteche;

trascrizioni di pignoramenti;

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di

Pagina | 4





trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale av-

venuta 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 sud-

detti 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;

**V la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché**

l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisi-

zione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vi-

gente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. stori-

co, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscon-

trato;

**VI 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

Pagina | 5





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario 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;

**VII 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, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti

eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) 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 risul-

Pagina | 6





tano 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;

**VIII 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 locativo 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;





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

- 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;

**ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;

Pagina | 8





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

- visure catastali storiche;

**DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura omissis - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

**INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

**RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

Pagina | 9





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

**RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà – da motivarsi specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

\*\*\*\*\*





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, acquisite tutte le informazioni preliminari dal fascicolo telematico, il Sottoscritto congiuntamente al Custode giudiziario nominato, concordava l'accesso peritale per la data del 30 Maggio 2025 ore 17.00.

Alla suddetta data alla continua presenza dell'Esecutato e del Custode Giudiziario, lo scrivente effettuava i rilievi tecnici necessari all'espletamento del Mandato, consistiti in:

Presa visione dei luoghi;

Rilievo Fotografico;

Rilievo metrico ed acquisizione dati in separati fogli.

Le operazioni peritali concluse alle ore 17.15 come da verbale di sopralluogo **allegato 1** alla presente.





**RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**

**Risposte al quesito I (individuazione dei beni pignorati)**

I beni oggetto della presente procedura risultano censiti presso l'Agenda del Territorio di Siracusa nel **Comune di Rosolini** così come meglio specificati nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	P.Illa	Subalterno	Categoria	Consistenza
F	Rosolini	31	3275	**	A/3	7 VANI

\*Vedasi Visure [allegato 2](#)

**Pertanto il compendio di cui alla presente relazione consta di:**

- ✓ **Una unità immobiliare abitativa di vani 7 ubicata al civico 15 (ex 22) di Via Trapani in Rosolini;**

**I confini del cespite di cui al F Foglio di Mappa 31 p.Illa 3275 categoria Catastale A/3 classe 2 – vani 7 del Comune Rosolini sono i seguenti:**

La particella di che causa confina a Nord con la Strada Via Trapani dalla quale si accede all'immobile, a Sud con le particelle 3316 e 3360, a Ovest con la p.Illa 3274 e ad Est con la p.Illa 482 (vedasi E.D.M. [allegato 3](#)).

\*\*\*\*\*

**Risposta al quesito II - accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.**

Dall'accurata disamina dei documenti depositati negli atti (atto di pignoramento e risultanze catastali), seppur vi sia piena corrispondenza, il C.T.U., si reputa doveroso evidenziare la non corrispondenza del numero civico. Infatti l'u.i. *de quo* risulta ubicata al civico 15 (ex civico 22 di via Trapani).





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

**Risposte al quesito III**

Trattandosi di una singola unità immobiliare abitativa, la stessa è alienabile in modo indipendente in un unico lotto di vendita di seguito descritto:

**Lotto Unico:** consta di una unità immobiliari abitativa di vani catastali 7, realizzata in tre elevazioni fuori terra: piano terra, piano primo e piano secondo ubicata al civico 15 ex civico 22 di via Trapani in Rosolini e censita in Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini al F.M. 31 p.lla 3275 ex mappale 522.

\*\*\*\*\*





## Relazione tecnica di stima

### Lotto I di vendita

#### Risposte al quesito I

L'unità immobiliare di che trattasi risulta censita presso l'Agazia del Territorio di Siracusa nel Comune di Rosolini al **Foglio di Mappa 31 p.lla 3275 categoria**

**Catastale A/3 classe 2 – vani 7** così come riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Subalterno	Categoria	Consistenza
F	Rosolini	31	3275	**	A/3	7 VANI

Il lotto di vendita di cui alla superiore tabella (foto satellitare **allegato 4**, E.D.M. ed E.D.M. catastale in **allegato 3**), consta di un immobile ad uso abitativo realizzato su tre piani fuori terra (Piano terra, piano primo e piano terrazzato) ricadente all'interno del Foglio di Mappa 31 del Comune di Rosolini (SR), censito alla particella 3275 ed ubicato in Via Trapani 15.

I confini sono quelli indicati nelle superiori righe e nell' E.D.M. Catastale e presenta le seguenti coordinate **GPS: 36° 49' 25,62" Lat. N – 14° 57' 30,93" E.**

**Confini:** La particella di che causa confina a Nord con la Strada Via Trapani dalla quale si accede all'immobile, a Sud con le particelle 3316 e 3360, a Ovest con la p.lla 3274 e ad Est con la p.lla 482.

\*\*\*\*\*

#### Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'abitazione di categoria catastale A/3; classe 4 di vani 7, è stata realizzata su tre piani fuori terra e presenta la seguente distribuzione degli spazi interni:

Al piano terra si intercetta un piccolo locale ingresso di circa **m<sup>2</sup> 7,80** (foto 1),





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

comunicante sia con il vano cucina di circa **m<sup>2</sup> 17,00** (foto 2) che con un piccolo ripostiglio di **m<sup>2</sup> 5,70**; la superficie netta al piano terra si attesta pari a **m<sup>2</sup> 47,30 circa.**

Dallo stesso ingresso si intercetta un disimpegno (foto 3) che permette di accedere al servizio WC di circa **m<sup>2</sup> 7,80** (foto 4) ed alla rampa di scale che conduce ai piani superiori; l'altezza dell'interpiano si attesta pari a m 3,42.

Al piano primo, per il tramite di una porta in legno si intercetta una cameretta di circa **7,80** (foto 5) comunicante, per il tramite di un'apertura a porta, con la camera da letto di circa **m<sup>2</sup> 17,00** (foto 6) che a sua volta è comunicante con un disimpegno di circa **m<sup>2</sup> 7,00** (foto 7) che conduce al servizio WC di circa **m<sup>2</sup> 4,30** (foto 8); entrambe le camere presentano aperture con affaccio sul balcone che occupa una superficie di circa **m<sup>2</sup> 8,30**. L'altezza dell'interpiano si attesta pari a m 3,12.

Sempre dal vano scala che occupa una superficie di circa **m<sup>2</sup> 9,00** si accede al piano secondo dell'unità immobiliare ove si intercetta un disimpegno di circa **m<sup>2</sup> 2,40** che permette l'accesso ad un piccolo locale ripostiglio di circa **m<sup>2</sup> 4,10** (foto 9), un locale sgombero di circa **m<sup>2</sup> 16,37** (foto 10) ed al terrazzo di circa **m<sup>2</sup> 15,00** che al momento del sopralluogo presentava una copertura in pannelli isopan sorretti da struttura metallica tubulare (foto 11). Dal terrazzo, per il tramite di una porta in metallo si accede ad un ulteriore ripostiglio di **m<sup>2</sup> 3,50** che modifica il prospetto su via Trapani (foto 12).

L'altezza dell'interpiano del piano secondo si attesta pari a m 2,66.

Al momento del sopralluogo l'u.i. si presentava finita in ogni sua parte ed accesso-

Pagina | 15





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

rio, le pareti perimetrali risultavano finite con intonaco a tre mani ultimato con intonaco civile e finito con idropittura, la pavimentazione è data da piastrelle tradizionali in monocottura. e l'impianto elettrico è della tipologia sotto traccia.

I servizi wc risultano muniti di rubinetteria e blocchi sanitari, i serramenti interni (porta bagno) sono in legno e gli infissi sono in alluminio "profilo N40" con avvolgibili in plastica.

Strutturalmente l'immobile è realizzato in muratura con orizzontali in blocchi di tufo e solaio con getto di calcestruzzo, risulta munito di Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n° 250 del 24.11.1960 (**allegato 5**) e Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n° 3 per Sopraelevazione del 08.01.1962 (**allegato 6**).

Si segnala che per l'immobile *de quo* è stata rilasciata l'Autorizzazione di Agibilità (**allegato 6bis**).

Relativamente allo stato manutentivo/conservativo si evidenziano la presenza di ammaloramenti dell'intonaco nel servizio WC, nelle pareti del vano scala.

Per la suddetta unità immobiliare risulta depositata in Catasto la planimetria (**allegato 7**), mentre nell'**allegato 8** è stata redatta la bozza dello stato di fatto raffrontata con quella di progetto.

**Il bene di cui alle superiori righe NON rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.**

L'impronta lorda (superficie coperta) del fabbricato si attesta a m 49,00 circa.

#### **Calcolo della Superficie Commerciale**

Ai sensi del D.P.R. 138/1998 ed indicazioni O.M.I., nella sottostante tabella è stata riportata la Superficie commerciale:

Pagina | 16





**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI**

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo immobile:  Abitazioni residenziali (da A/1 a A/6)

Superficie:  Complessiva  Singoli Vani

Metri quadri:

**Pertinenze Esclusive (2)**

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Terrazza	15	<input checked="" type="checkbox"/>
Balcone	8	si
<b>Totale Pertinenze Mq:</b>	<b>23</b>	

Aggiungi pertinenza

Superficie commerciale calcolata:  
**105 Mq**

SVILUPPO del CALCOLO		
Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	98 Mq	98 Mq
Pertinenze di ornamento:	23 Mq	6,9 Mq
<b>Totale immobile:</b>	<b>121 Mq</b>	<b>105 Mq</b>

**La superficie commerciale dell'immobile si attesta pari a m<sup>2</sup> 105,00**

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni**

La proprietà del cespite di cui al presente lotto di vendita, da ispezione ipotecaria risulta in ditta ai soggetti sottoelencati:

**(...Omissis...) Nato il (...Omissis...) Codice fiscale (...Omissis...) per il diritto di PROPRIETA' della quota di 1/2 in regime di separazione legale dei beni;**

**(...Omissis...) Nata il (...Omissis...) in (...Omissis...) Codice fiscale**





**(...Omissis...) per il diritto di PROPRIETA' della quota di 1/2 in regime di separazione legale dei beni;**

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava libera da contratti di locazione e risultava occupata dall'esecutato.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente**

Per il bene di cui alle superiori righe gli oneri che saranno a carico dell'acquirente riguardano il profilo edilizio-urbanistico dell'immobile, ovvero il ripristino allo stato assentito delle opere non regolarizzabili.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente**

***i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:***

i vincoli che resteranno:

- Sussistono domande giudiziali che sono state riportate nelle sottostanti righe:
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

**ii** vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

**iscrizioni di ipoteche:**

**La p.lla oggetto dell'esecuzione e del presente lotto di vendita** risulta gravata dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

- **IPOTECA VOLONTARIA N. 13869/4935 del 16/05/2006** derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio (...Omissis...) rep. n. 9493/1213 del **09/05/2006** - Capitale di euro 47.000,00 - durata anni 20 anni - Ipoteca di euro 94.000,00 A favore: (...Omissis...) sede (...Omissis...) Contro: (...Omissis...) nato a (...Omissis...) C.F. (...Omissis...) e (...Omissis...) nata in (...Omissis...) C.F. (...Omissis...), per ½ ciascuno della piena proprietà, in regime di Separazione di beni, gravante sulla la particella 522 del foglio 31

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 11617/8983 del 26/07/2013** Tribunale di Siracusa sede Siracusa (Sr), rep. n. 1847 del **03/07/2013** A favore: (...Omissis...). sede (...Omissis...) Contro: (...Omissis...) nato a (...Omissis...), per ½ della piena proprietà, gravante sulla la particella 522 del foglio 31.

- **DOMANDA GIUDIZIALE N. 8392/6190 del 13/06/2017** derivante da **divisione giudiziale**, Tribunale di Siracusa rep. n. 4936 del **21/04/2016** A favore: (...Omissis...) sede (...Omissis...) Contro: (...Omissis...) nata in (...Omissis...) C.F. (...Omissis...) per ½ della piena proprietà, gravante sulla la particella 522 del foglio 31.

- **DOMANDA GIUDIZIALE N. 6751/5431 del 19/04/2021** Tribunale Siracusa sede Siracusa (Sr), rep. n. 9516 del **22/07/2015** A favore: (...Omissis...) sede (...Omissis...) contro: (...Omissis...) nato a (...Omissis...) (...Omissis...) per ½ della piena proprietà, gravante sulla la particella 522 del foglio 31; nel quadro "D" della nota: affinché il Tribunale adito possa dichiarare lo scioglimento della comunione tra la stessa ed il signor (...Omissis...) avente ad





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

oggetto l'immobile come descritto nel quadro b";

**- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N.747/602 del 10/01/2024 Unep c/o II**

**Tribunale di Siracusa, rep. n. 4984 del 20/12/2023 A favore: (...Omissis...)**

**(...Omissis...) Contro: (...Omissis...) nato a (...Omissis...) C.F. (...Omissis...)**

**e (...Omissis...) nata In (...Omissis...) C.F. (...Omissis...), per 1/2 della piena**

proprietà, gravante sull'immobile in oggetto.

Si precisa che l'immobile sopra censito al foglio 31 particella 3275 è stato origina-

to dalla soppressione della particella 522 del foglio 31 per variazione da bonifica

identificativo del 26/06/2013, la particella 522 del foglio 31 è stata generata dalla

soppressione dell'immobile censito al foglion31 particella 834 per variazione da

bonifica identificativo del 17/05/2005.

\*\*\*\*\*

#### **Provenienza del Bene:**

L' unità immobiliare del presente lotto di vendita (ex particella 522 del foglio 31) è

pervenuta a (...Omissis...) nato a (...Omissis...) C.F. (...Omissis...),

(...Omissis...) nata in (...Omissis...) il (...Omissis...), per 1/2 ciascuno della

piena proprietà, in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita a

rogito Notaio (...Omissis...) del 09/05/2006, rep. n. 9492/1212, trascritto il

16/05/2006 ai numeri 13868 RG 7133 RP, vedasi **allegato 9**.

#### **Risposte al quesito VI regolarità urbanistica**

Sotto il profilo edilizio – urbanistico, l'unità immobiliare di cui alle superiori righe è

stata realizzata in forza al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n° 250 del

24.11.1960 (**allegato 5**) e Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n° 3 per Soprae-

Pagina | 20





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

levazione del 08.01.1962 (**allegato 6**); pertanto trattasi di immobile costruito in data antecedente al 1° Settembre 1967.

\*\*\*\*\*

### **Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica**

Sotto il profilo edilizio-urbanistico l'u.i. *de quo* presenta delle irregolarità che di seguito sono state elencate:

- Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra;
- Diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo;
- Realizzazione di un locale sgombero al piano secondo, di due piccoli locali ripostiglio, modifica del prospetto della facciata. Inoltre il terrazzo risulta coperto con una struttura realizzata in metallo a sostegno della termo-copertura.

Nell'**allegato 8** è stato riportato il raffronto fra lo stato di fatto dell'immobile e lo stato di progetto.

**Parte delle difformità possono essere regolarizzate ai sensi dell' Art. 36 (L) - Accertamento di conformità [RECEPITO con Modifica] - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 SICILIA Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia - Revisione Gennaio 2017 - Testo Integrato e coordinato con L.R. 10 agosto 2016, n. 16.**

Nella fattispecie, previa rimozione della copertura del terrazzo, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.

Accertata la conformità dell'abuso, il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato

Pagina | 21





nato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 7.

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

***Pertanto ai fini della regolarizzazione dell'immobile è necessario:***

***1) incaricare un tecnico abilitato (ingegnere, geometra, ecc. ecc.) per la relazione del progetto, i cui costi si attestano orientativamente a circa a*** **€ 1.300,00;**

***2) versare i diritti di segreteria per l'istruttoria della domanda in sanatoria i cui costi si attestano orientativamente a circa*** **€ 300,00**

***3) valori bollati da presentare nella fase istruttoria i cui costi si attestano orientativamente a circa*** **€ 70,00**

***4) Oblazione degli oneri di costruzione/urbanizzazione relativo ai metri quadri in abuso. i cui costi si attestano orientativamente a circa*** **€ 700,00**

***5) Sanzione amministrativa minima pari a*** **€ 516,00**

***6) C.I.S. (certificato di idoneità statica) redatta da un tecnico abilitato i cui costi si attestano orientativamente a circa*** **€ 800,00**

***7) SCA " Segnalazione Certificata di Agibilità, ex art. 24 del DPR n. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della l.r. n. 16/2016 redatta da un tecnico abilitato i cui costi, previo rilascio dei certificati***





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

**di idoneità degli impianti dell'immobili redatti da impiantisti abilitati**

**si attestano orientativamente a circa**

**€ 1.500,00.**

**8) Aggiornamento della planimetria Catastale mediante pratica doc.f.a i**

**cui costi si attestano orientativamente a circa € 500,00**

**Per un totale di € 5.686,00**



Valore che sarà detratto dal valore finale di stima.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.**

Per l'u.i. di cui al sub 3 non risulta rilasciato l' A.P.E., pertanto come da mandato lo scrivente ha provveduto alla redazione (**vedasi allegato 10**).

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni**

**Individuazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare**

Per la valutazione delle u.i. costituente il lotto unico di vendita, lo scrivente tecnico ha ritenuto opportuno applicare la metodologia estimativa **Sintetica** basata sulla **Comparazione**, tenendo conto dell'ubicazione e verificando il valore ottenuto dall'indagine di mercato con le quotazioni immobiliari.

Rosolini, con una popolazione di 21.526 abitanti, è un Comune della Provincia di Siracusa che dista circa 40 Km da Siracusa.

Le u.i. risultano ubicate nel centro abitato della città, in zona periferica rispetto al centro storico e secondo i dati dell' OMI.

Il prezzo delle unità immobiliari di tipo economico (cat. A/4) nelle diverse zone a

Pagina | 23





David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

Rosolini è compreso in tutta la città tra 450,00 €/m<sup>2</sup> e 900,00 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 1,5 €/m<sup>2</sup> mese e 3,4 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Per quanto riguarda il segmento di mercato in cui ricadono i bene oggetto di stima si riscontra una leggera fase di incremento prezzi, focalizzando l'indagine di mercato su immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato le cui condizioni manutentive/conservative si presentano ottimali e con caratteristiche simili al bene oggetto di stima (piccole dimensioni - poca luminosità), è emerso un valore, riferito alla **superficie commerciale di u.i. abitative A/4** di €/m<sup>2</sup> 550,00.

Detto valore risulta in linea con la forbice dei valori riportati sia dall'Osservatorio Mercato Immobiliare che dal Borsino immobiliare (**allegato 11**).

Alla luce di quanto sopra argomentato è stato possibile addivenire al più probabile valore di mercato del lotto unico di stima (Vlu), detratti i costi di ripristino allo stato assentito delle difformità riscontrate ed abbattuto di una percentuale del 2% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'eventuale presenza di vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti allo scrivente, è pari a

**Vl1 = [(€/m<sup>2</sup> 550,00 x m<sup>2</sup> 105,00) - € 5.686,00] - 2% = - € 51.022,72; arrotondato a € 51.000,00**

L'Esperto Stimatore  
*Dott. Agr. David Bono*  






David Bono  
Agronomo  
Valutatore Immobiliare

## CONCLUSIONI

L'individuazione del più probabile valore di mercato del compendio pignorato è stata un'operazione difficoltosa per la presenza delle criticità riguardanti la situazione urbanistica dell'unità immobiliare.

**In definitiva il più probabile valore di mercato del Lotto unico** di vendita, al netto dei costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate si attesta pari a

**€ 51.000,00**

**(diconsieurocinquantunomila/00)**

La presente si componi di n. 25 facciate compresa la presente, allegato fotografico in n. pagine 8 ed allegato documentale in n. pagine 39.

*Del che il presente, in ossequio al mandato ricevuto.*

Noto lì 01/10/2025

L'Esperto Stimatore.

*Dott. Agr. David Bono*

