

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale: Civile di Siracusa
Sezione: Esecuzioni immobiliari
Registro Gen. Esec. Imm.: 211/2024
Giudice relatore: Dott.ssa Cultrera Concita

Esecuzione promossa da: //////////////////////////////////

Contro: //////////////////////////////////
////////////////////////////////

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Luca GARRO

Data: 17/10/2025



Firmato Da: LUCA GARRO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 3280e27e7aa533d4

1.	PREMESSA	pag. 2
2.	RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO	pag. 5
2.1	Quesiti 3.I - 3.II - 3.III <i>3.I individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali</i> <i>3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ...</i> <i>3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, ...</i>	pag. 5
2.2	Quesiti 4.I - 4.II <i>4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto, ...</i> <i>4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni</i>	pag. 5
2.3	Quesito 4.III <i>4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili</i>	pag. 11
2.4	Quesiti 4.IV - 4.V <i>4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...</i> <i>4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...</i>	pag. 11
2.5	Quesiti 4.VI - 4.VII <i>4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...</i> <i>4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...</i>	pag. 12
2.6	Quesito 4.VIII <i>4.VIII 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</i>	pag. 14
2.7	Quesiti 4.IX - 4.X - 4.XI <i>4.IX valutazione dei beni ...</i> <i>4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...</i> <i>4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...</i>	pag. 15
3.	CONCLUSIONI	pag. 21

[illegible]

IMMOBILE 1: Capannone artigianale (C/3) sito a Rosolini, C.da Masicugno snc, P. T.
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini al **foglio 39, p.lla 396, sub 2**, mq 180

3.I *provveda all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
3.II *provveda 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;

3.III provveda 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:

4.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;

4.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:

2 – la trascrizione della convenzione;

1 – Il contenuto della convenzione (producendo in atti nel fascicolo telematico della procedura);

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 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);

4.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 a 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;

4.IV l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

4.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) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) 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 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 condominiali 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;
- presenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

4.VI la verifica della regolarità edilizia ed 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; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

4.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 istanza 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 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;

4.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. 1 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 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;

4.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 correzione 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 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'ordina 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;

4.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;

4.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.

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio martedì 24 giugno 2025, alle ore 9:30, presso gli immobili oggetto di pignoramento siti a Rosolini in Contrada Masicugno, alla presenza del custode giudiziario avv. Salvatore Fontana.

Nel corso del sopralluogo è stato stilato un verbale che si allega.

- Il sottoscritto C.T.U. ha preso visione della documentazione degli immobili esistente agli atti e ha consultato telematicamente la banca dati catastale ed ipocatastale attraverso la piattaforma tecnologica *Sister* dell'Agenzia delle Entrate;
 - si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosolini per l'effettuazione di ricerche;
 - si è recato presso l'Archivio Notarile di Siracusa e di Modica per rilascio copie Atti di Vendita.
- Operate tutte le indagini ritenute utili e necessarie per la definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto della valutazione, il sottoscritto ritiene opportuno individuare **un unico lotto di vendita** e di poter esporre quanto appreso.

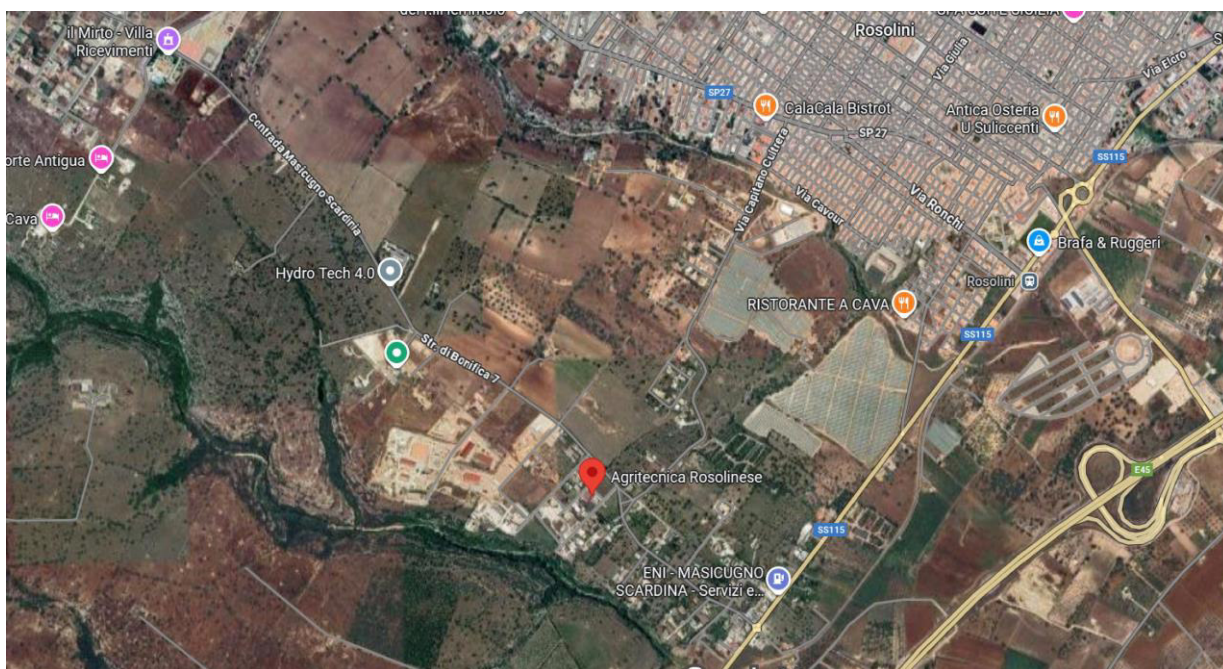


Immagine 1. Google Earth: Rosolini – C.da Masicugno

Trib. Civile di SR - Es. Imm. n° 211/24

2. RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO

- 2.1 Quesiti** 3.I identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali
3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; ...
3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, ...

LOTTO 1. IMM 1: Capannone artigianale (C/3) a Rosolini, C.da Masicugno, C. F. fg 39, p.lla 396, sub 2

Capannone artigianale sito nel Comune di Rosolini in Contrada Masicugno/Scardina snc, piano terra (più soppalco), censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini al **foglio 39, particella 396, sub 2**, categoria C/3, classe 4, piano Terra, superficie totale mq 205, consistenza mq 180, rendita Euro 985,40, indirizzo Contrada Masicugno snc, in ditta a:

//////////, nata a //////////, proprietà per 4/12,
//////////, nato //////////, proprietà per 1/12,
//////////, nata a //////////, proprietà per 1/12,
//////////, nato a //////////, proprietà per 6/12.

In Catasto Terreni corrispondente al foglio 39, p.lla 396, ente urbano, superficie 1.116 mq.

Confinante con asse della strada che lo separa dalla proprietà //////////, con proprietà ////////// e con proprietà ////////// o loro rispettivi aventi causa.

Dati derivanti da:

- *Variazione nel classamento del 4.12.2017 – Pratica n. SR0116549 in atti dal 4.12.2017 - Variazione di classamento (n. 20712.1/2017);*

- *Costituzione del 12.01.2017- Pratica n. SR0002377 in atti dal 16.01.2017 (n. 29.1/2017).*

LOTTO 1. IMM 2: Deposito (C/2) a Rosolini, C.da Masicugno. C. F. fg 39, p.lla 396, sub 1

Magazzino – Locale deposito sito nel Comune di Rosolini in Contrada Masicugno/Scardina snc, piano terra (più soppalco), censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini al **foglio 39, particella 396, sub 1**, categoria C/2, classe 3, piano Terra, superficie totale mq 274, consistenza mq 270, rendita Euro 1.031,88, indirizzo Contrada Masicugno snc, in ditta a:

//////////, nata a //////////, proprietà per 4/12,
//////////, nato //////////, proprietà per 1/12,
//////////, nata a //////////, proprietà per 1/12,
//////////, nato a //////////, proprietà per 6/12.

In Catasto Terreni corrispondente al foglio 39, p.lla 396, ente urbano, superficie 1.116 mq.

Confinante con asse della strada che lo separa dalla proprietà //////////, con asse della strada che lo separa dalla proprietà //////////, con proprietà ////////// e con proprietà ////////// o loro rispettivi aventi causa.

Dati derivanti da:

- *Variazione nel classamento del 4.12.2017 – Pratica n. SR0116549 in atti dal 4.12.2017 - Variazione di classamento (n. 20712.1/2017);*

- *Costituzione del 12.01.2017- Pratica n. SR0002377 in atti dal 16.01.2017 (n. 29.1/2017).*

- 2.2 Quesiti** 4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto, ...
4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni

Calcolo della superficie commerciale degli immobili

La superficie commerciale dei beni in esame è stata calcolata in conformità alle "Linee guida per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie" dell'ABI, individuando i "rapporti mercantili superficiali" ossia i rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie



ed il prezzo unitario della superficie principale del singolo immobile. Tenendo conto:

- delle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare"* (allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate) redatte ai sensi del D.P.R. 138/98 (*Norme per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*);
- della *Norma UNI 10750/2005* che, anche se sostituita dalla *Norma UNI 15733/2011*, costituisce ancora un riferimento per le perizie di stima, sono stati scelti i seguenti rapporti mercantili per le pertinenze dei fabbricati oggetto di perizia:
 - pertinenze esclusive di ornamento, quali verande, balconi, terrazze e simili comunicanti:
 - 0,30 fino a mq 25,00 e 0,10 per la quota eccedente i 25,00 mq.

Nella determinazione della superficie commerciale il criterio di misurazione utilizzato è stato quello della *Superficie esterna lorda (SEL)* integrata dalle superfici ponderate delle pertinenze: i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, mentre i muri in comune nella misura del 50 per cento.

Si specifica, inoltre, che il calcolo della consistenza degli immobili in esame è stato effettuato a seguito di accurato rilievo metrico e successiva restituzione in CAD delle planimetrie.

Descrizione analitica dei fabbricati

LOTTO 1. IMM 1: Capannone artigianale (C/3) a Rosolini, C.da Masicugno, C. F. fg 39, p.lla 396, sub 2

Capannone artigianale sito nel Comune di Rosolini in Contrada Masicugno/Scardina snc, piano terra (più soppalco), censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 39, particella 396, sub 2**, categoria C/3, superficie totale mq 205, consistenza mq 180, rendita Euro 985,40, in ditta a *//////////*, nata a *//////////*, proprietà per 4/12, *//////////*, nato a *//////////*, proprietà per 1/12, *//////////*, nata a *//////////*, proprietà per 1/12, e *//////////*, nato a *//////////*, proprietà per 6/12, confinante con asse della strada che lo separa dalla proprietà *//////////*, con proprietà *//////////* e con proprietà *//////////* o loro rispettivi aventi causa.

Coordinate GPS: latitudine 36.810276, longitudine 14.937535.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta totale di 329,60 mq, di cui 165,80 mq di capannone adibito ad attività commerciale a piano terra, mq 70,00 di soppalco adibito a deposito merci e mq 93,80 di appartamento (che si sviluppa su tutti e due i sub 1 e 2 della particella 396); sono inoltre presenti 43,60 mq di pertinenze esclusive di ornamento comunicanti (tettoia) del capannone e 84,40 mq di pertinenze esclusive di ornamento comunicanti (veranda e piazzale) dell'abitazione per una superficie commerciale del capannone pari a 262,00 mq ed una superficie commerciale dell'abitazione di 121,00 mq.

L'altezza netta interna varia da 2,20 a 5,40 m a piano terra e da 2,00 a 2,85 m al piano soppalcato.

L'immobile si compone:

- del **capannone**, sede dell'attività commerciale "*//////////*" che si occupa di vendita e riparazione di macchine agricole e per il giardinaggio, con a piano terra l'area vendita di 121,70 mq con annesso antiWC di 3,10 mq (utilizzato come ripostiglio) e WC di 3,40 mq (con lavabo, doccia e tazza, rivestimento in piastrelle, delle dimensioni di 20 x 20 cm, nelle tonalità del marrone e dell'arancione, posto in opera fino all'altezza di m 1,60), e l'ufficio di 35,00 mq con annesso WC di 2,60 mq (con lavabo e tazza, rivestimento in piastrelle, delle



dimensioni di 20 x 20 cm, nelle tonalità del marrone e dell'arancione, posto in opera fino all'altezza di m 1,60), e con al piano soppalcato due aree magazzino di 55,10 e 14,90 mq.

L'ingresso principale è preceduto da una tettoia di 43,60 mq con struttura in tubolari di ferro e termocopertura.

Gli infissi interni sono in legno color frassino. Gli infissi delle finestre sono in ferro e vetro, l'ingresso carrabile all'immobile è dotato di saracinesca avvolgibile in lamiera.

Gli impianti sono funzionanti. L'impianto di illuminazione, a vista, è formato da plafoniere con neon a tetto.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in profilati di acciaio tipo "ipe", pareti esterne in muratura, pareti divisorie interne in forati da 8 cm rivestite da strato di intonaco, la copertura è a tetto in termocopertura. Il soppalco è costituito da struttura in profilati scatolari di ferro e tavolato dello spessore di 3,5 cm.

La pavimentazione è in cemento del tipo industriale color bordeaux.

Il grado delle finiture è sufficiente. Lo stato di manutenzione è sufficiente.

- dell'appartamento, che per la parte che si sviluppa nel sub 2 in oggetto, si compone di cucina/pranzo/soggiorno di 55,00 mq, cucina di 11,90 mq, camera di 7,10 mq, ripostiglio di 4,40 mq, WC/lavanderia di 5,40 mq (con doccia, vaso, bidet, pilozza" e allaccio per lavabiancheria) e disimpegni di 7,40 e 2,60 mq.

L'abitazione è preceduta da una veranda di 14,40 mq con cucina in muratura e da un piazzale con battuto di cemento.

La pavimentazione è in piastrelle di gres delle dimensioni di 60 x 60 cm, nelle tonalità del beige, nella cucina/pranzo/soggiorno e nella cucina, in piastrelle di gres delle dimensioni di 20 x 60 cm circa, effetto legno rovere, nella zona notte.

Gli infissi interni sono in legno, color rovere chiaro. Gli infissi esterni sono doppi: in alluminio anodizzato, color panna, e vetro quelli interni, in alluminio anodizzato, color marrone, con alette orientabili tipo veneziane, quelli esterni.

Gli impianti sono funzionanti e sottotraccia. L'impianto di illuminazione è formato da lampade singole nella zona giorno, plafoniere a tetto e a muro nella zona notte.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in muratura portante, pareti divisorie interne in forati da 8 cm rivestite da strato di intonaco, copertura in termocopertura con all'interno controsoffitto in cartongesso.

Uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria è presente nel ripostiglio.

Il grado delle finiture è sufficiente. Lo stato di manutenzione è buono.

Si precisa che il bene in oggetto non rientra nella nozione di edilizia convenzionata e/o agevolata.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Area vendita	Terra	m 8,95 x m 12,90	mq 121,70	mq 128,30
Ufficio	Terra	m 6,05 x m 5,90	mq 35,00	mq 36,90
WC 1	Terra	m 1,20 x m 2,20	mq 2,60	mq 3,10
AntiWC 2	Terra	m 1,10 x m 2,80	mq 3,10	mq 3,60
WC 2	Terra	m 1,20 x m 2,80	mq 3,40	mq 4,00
	Terra	SubTotale Capannon	mq 165,80	mq 175,90



Cucina/Pranzo/Soggiorno	Terra	m 6,60 x m 12,45	mq 55,00	mq 62,50
Disimpegno 1	Terra	m 1,00 x m 7,35	mq 7,40	mq 8,60
Cucina	Terra	m 4,10 x m 2,90	mq 11,90	mq 13,40
WC/Lavanderia	Terra	m 1,95 x m 2,90	mq 5,40	mq 6,60
Ripostiglio	Terra	m 1,50 x m 2,90	mq 4,40	mq 5,10
Camera 1	Terra	m 2,40 x m 2,95	mq 7,10	mq 8,10
Disimpegno 2 (porzione)	Terra	m 0,95 x m 2,75	mq 2,60	mq 3,20
	Terra	SubTotale Appartam	mq 93,80	mq 107,50
Magazzino 1	Soppalc	m 5,90 x m 8,95	mq 55,10	mq 60,20
Magazzino 2	Soppalc	m 2,40 x m 6,20	mq 14,90	mq 16,80
	Soppalc	SubTotale P. soppalc	mq 70,00	mq 77,00
		Totale	mq 329,60	mq 360,40

SUPERFICIE ESCLUSIVA DI ORNAMENTO COMUNICANTE CAPANNONE: TETTOIA

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Tettoia	Terra	m 9,10 x m 4,80	mq 43,60	mq 44,00
		Totale	mq 43,60	mq 44,00

SUPERFICIE ESCLUSIVA DI ORNAM COMUNICAN APPARTAMENTO: VERANDA, PIAZZALE

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Veranda	Terra	m 3,35 x m 4,30	mq 14,40	mq 16,00
Piazzale	Terra	m 4,20 x m 11,20	mq 70,00	mq 70,00
		Totale	mq 84,40	mq 86,00

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA CAPANNONE:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	mq 175,90	mq 175,90
	mq 77,00	mq 77,00
SUP. PERT. ESCL. ORNAMENTO COM.		
- rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00	mq 25,00	mq 7,50
- rapp. mercantile: 0,10 oltre mq 25,00 (44,00 – 25,00 = mq 19,00)	mq 19,00	mq 1,90
TOT. SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 262,30
TOT. SUP. COMME. COMPLESSIVA ARROTONDATA		mq 262,00

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA APPARTAMENTO:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	mq 107,50	mq 107,50
SUP. PERT. ESCL. ORNAMENTO COM.		
- rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00	mq 25,00	mq 7,50
- rapp. mercantile: 0,10 oltre mq 25,00 (86,00 – 25,00 = mq 61,00)	mq 61,00	mq 6,10
TOT. SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 121,10
TOT. SUP. COMME. COMPLESSIVA ARROTONDATA		mq 121,00



LOTTO 1. IMM 2: Deposito (C/2) a Rosolini, C.da Masicugno. C. F. fg 39, p.lla 396, sub 1

Magazzino – Locale deposito sito nel Comune di Rosolini in Contrada Masicugno/Scardina snc, piano terra (più soppalco), censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 39, particella 396, sub 1**, categoria C/2, superficie totale mq 274, consistenza mq 270, rendita Euro 1.031,88, in ditta a //, nata a //, proprietà per 4/12, //, nato a //, proprietà per 1/12, //, nata a //, proprietà per 1/12, e //, nato a //, proprietà per 6/12, confinante con asse della strada che lo separa dalla proprietà //, con asse della strada che lo separa dalla proprietà //, con proprietà // e con proprietà // o loro rispettivi aventi causa.

Coordinate GPS: latitudine 36.810276, longitudine 14.937535.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta totale di 312,90 mq, di cui 201,10 adibito a deposito a piano terra, mq 52,90 di magazzino al piano soppalcato e la porzione dell'appartamento che si sviluppa per mq 48,50 a piano terra e mq 10,40 a piano soppalcato; sono inoltre presenti 120,00 mq di pertinenze esclusive di ornamento comunicanti (piazzale) del deposito, per una superficie commerciale del deposito pari a 285,00 mq ed una superficie commerciale dell'appartamento pari a 73,00 mq. L'altezza netta interna varia da 2,35 m a 5,20 m a piano terra e da 2,00 m a 2,80 a piano soppalcato.

L'immobile si compone:

- del **deposito**, annesso all'attività commerciale “//”, con a piano terra due aree di deposito di 167,20 e 24,10 mq, un WC di 4,10 mq (con lavabo, doccia e tazza, rivestimento in piastrelle, delle dimensioni di 20 x 20 cm, nelle tonalità del rosa, posto in opera fino all'altezza di m 2,00) e il ripostiglio di 5,70 mq. Nel piano soppalcato è presente un'area magazzino di 52,90 mq.

Gli infissi interni sono in pvc del tipo a soffietto. Gli infissi delle finestre sono in ferro e vetro, l'ingresso carrabile all'immobile è dotato di saracinesca avvolgibile in lamiera.

Gli impianti sono funzionanti. L'impianto di illuminazione, a vista, è formato da plafoniere con neon a tetto.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in profilati di acciaio tipo “ipe”, pareti esterne in muratura, pareti divisorie interne in forati da 8 cm rivestite da strato di intonaco, la copertura è a tetto in termocopertura. Il soppalco è costituito da struttura in profilati scatolari di ferro e tavolato dello spessore di 3,5 cm.

La pavimentazione è in cemento del tipo industriale color grigio.

Il grado delle finiture è sufficiente. Lo stato di manutenzione è sufficiente.

- dell'**appartamento**, che per la parte che si sviluppa nel sub 1 in oggetto, si compone di tre camere (di 10,50, 10,80 e 12,80 mq) di cui una soppalcata, bagno di 7,40 mq (con mobile-lavabo, doccia, tazza e bidet, rivestimento in piastrelle, delle dimensioni di 20 x 20 cm, color legno rovere con decori in blu, posto in opera fino all'altezza di m 2,40 circa), e porzione di disimpegno di 7,00 mq.

La pavimentazione è in piastrelle di gres delle dimensioni di 20 x 60 cm circa, effetto legno rovere.

Gli infissi interni sono in legno, color rovere chiaro. Gli infissi esterni sono doppi: in alluminio anodizzato, color panna, e vetro quelli interni, in alluminio anodizzato, color marrone, con alette orientabili tipo veneziane, quelli esterni.

Gli impianti sono funzionanti e sottotraccia. L'impianto di illuminazione è formato da plafoniere a tetto o a muro.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in muratura portante, pareti divisorie interne in forati da 8 cm rivestite da strato di intonaco, copertura in termocopertura all'interno con all'interno controsoffitto in cartongesso.

Uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria è presente nel bagno.



Il grado delle finiture è sufficiente. Lo stato di manutenzione è buono.

Si precisa che il bene in oggetto non rientra nella nozione di edilizia convenzionata e/o agevolata.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
<i>Deposito 1</i>	<i>Terra</i>	<i>m 18,80 x m 5,45</i>	<i>mq 167,20</i>	<i>mq 173,20</i>
<i>Deposito 2</i>	<i>Terra</i>	<i>m 4,15 x m 5,80</i>	<i>mq 24,10</i>	<i>mq 26,80</i>
<i>Bagno</i>	<i>Terra</i>	<i>m 1,85 x m 2,25</i>	<i>mq 4,10</i>	<i>mq 4,60</i>
<i>Ripostiglio</i>	<i>Terra</i>	<i>m 2,30 x m 2,50</i>	<i>mq 5,70</i>	<i>mq 6,20</i>
	<i>Terra</i>	<i>SubTotale Deposito</i>	<i>mq 201,10</i>	<i>mq 210,80</i>
<i>Camera 2</i>	<i>Terra</i>	<i>m 3,55 x m 2,95</i>	<i>mq 10,50</i>	<i>mq 11,90</i>
<i>Camera 3</i>	<i>Terra</i>	<i>m 3,65 x m 2,95</i>	<i>mq 10,80</i>	<i>mq 12,20</i>
<i>Camera 4</i>	<i>Terra</i>	<i>m 3,30 x m 3,85</i>	<i>mq 12,80</i>	<i>mq 15,20</i>
<i>Bagno</i>	<i>Terra</i>	<i>m 4,00 x m 1,85</i>	<i>mq 7,40</i>	<i>mq 9,40</i>
<i>Disimpegno 2(porzione)</i>	<i>Terra</i>	<i>m 0,95 x m 7,55</i>	<i>mq 7,00</i>	<i>mq 8,10</i>
	<i>Terra</i>	<i>SubTotale Appartam</i>	<i>mq 48,50</i>	<i>mq 56,80</i>
<i>Magazzino</i>	<i>Soppalc</i>	<i>m 9,50 x m 7,80</i>	<i>mq 52,90</i>	<i>mq 57,10</i>
	<i>Soppalc</i>	<i>SubTotale P. Sop Dep</i>	<i>mq 52,90</i>	<i>mq 57,10</i>
<i>Camera 4</i>	<i>Soppalc</i>	<i>m 3,30 x m 3,85</i>	<i>mq 10,40</i>	<i>mq 16,00</i>
	<i>Soppalc</i>	<i>SubTotale P. Sop App</i>	<i>mq 10,40</i>	<i>mq 16,00</i>
		<i>Totale</i>	<i>mq 312,90</i>	<i>mq 340,70</i>

SUPERFICIE ESCLUSIVA DI ORNAMENTO COMUNICANTE DEPOSITO: PIAZZALE

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
<i>Piazzale</i>	<i>Terra</i>	<i>m 5,30 x m 13,90</i>	<i>mq 120,00</i>	<i>mq 120,00</i>
		<i>Totale</i>	<i>mq 120,00</i>	<i>mq 120,00</i>

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA DEPOSITO:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
<i>SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI</i>	<i>mq 210,80</i>	<i>mq 210,80</i>
	<i>mq 57,10</i>	<i>mq 57,10</i>
<i>SUP. PERT. ESCL. ORNAMENTO COM.: PIAZZALE</i>		
- rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00	<i>mq 25,00</i>	<i>mq 7,50</i>
- rapp. mercantile: 0,10 oltre mq 25,00 (120,00 – 25,00 = mq 95,00)	<i>mq 95,00</i>	<i>mq 9,50</i>
<i>TOT. SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA</i>		<i>mq 284,90</i>
<i>TOT. SUP. COMME. COMPLESSIVA ARROTONDATA</i>		<i>mq 285,00</i>

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA APPARTAMENTO:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
<i>SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI</i>	<i>mq 56,80</i>	<i>mq 56,80</i>
	<i>mq 16,00</i>	<i>mq 16,00</i>
<i>TOT. SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA</i>		<i>mq 72,80</i>
<i>TOT. SUP. COMME. COMPLESSIVA ARROTONDATA</i>		<i>mq 73,00</i>



2.3 Quesito 4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili

LOTTO 1. IMM 1: Capannone artigianale (C/3) a Rosolini, C.da Masicugno, C. F. fg 39, p.lla 396, sub 2

LOTTO 1. IMM 2: Deposito (C/2) a Rosolini, C.da Masicugno. C. F. fg 39, p.lla 396, sub 1

Il capannone artigianale ed il deposito siti a Rosolini in Contrada Masicugno/Scardina snc, censiti nel Catasto Fabbricati al **foglio 39, p.lla 396, sub 1 e sub 2**, alla data del sopralluogo, risultavano essere sede del negozio “////////////////////”, rivenditore di prodotti ed attrezzature per il giardinaggio e per l’agricoltura e assistenza e manutenzione di macchine agricole e per il giardinaggio, il cui titolare è //////////////////////.

L’abitazione annessa è occupata da ////////////////////// e dal proprio nucleo familiare.

2.4 Quesiti 4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...

4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...

Si riportano le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili in oggetto pubblicate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- **Iscrizione nn. 6969/1325 del 4 maggio 2018**, Ipoteca volontaria nascente da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 6 aprile 2018, rep. 4611/3415, del notaio Filippo Morello di Rosolini, per un importo di Euro 80.000 (sorte capitale e montante ipotecario) a favore di //////////////////////, nato a //////////////////////, e contro //////////////////////, nata a //////////////////////, //////////////////////, nato a //////////////////////, e //////////////////////, nata a //////////////////////, su ½ (un mezzo) della piena proprietà di:

- Laboratorio per arti e mestieri (C/3) a Rosolini, C.da Masicugno, C. F. fg 39, p.lla 396, sub 2

- Magazzini e Locali Deposito (C/2) a Rosolini, C.da Masicugno, C. F. fg 39, p.lla 396, sub 1.

NOTA: I suddetti ////////////////////// sono debitori nei confronti di ////////////////////// della complessiva somma di Euro 80.000,00 per prestiti erogati da ////////////////////// a //////////////////////, nato a ////////////////////// e deceduto il //////////////////////, rispettivamente coniuge e genitore degli ipotecati.

- **Trascrizione nn. 12697/10063 dell'1 luglio 2024** nascente da Verbale di Pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Siracusa il 6 giugno 2024 a favore di //////////////////////, nato a //////////////////////, e contro //////////////////////, nata a //////////////////////, per la quota di 4/12, //////////////////////, nato a //////////////////////, per la quota di 1/12, e //////////////////////, nata a //////////////////////, per la quota di 1/12, sul totale di 6/12 della piena proprietà di:

- Laboratorio per arti e mestieri (C/3) a Rosolini, C.da Masicugno, C. F. fg 39, p.lla 396, sub 2

- Magazzini e Locali Deposito (C/2) a Rosolini, C.da Masicugno, C. F. fg 39, p.lla 396, sub 1.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

LOTTO 1. IMM 1: Capannone artigianale (C/3) a Rosolini, C.da Masicugno, C. F. fg 39, p.lla 396, sub 2

LOTTO 1. IMM 2: Deposito (C/2) a Rosolini, C.da Masicugno. C. F. fg 39, p.lla 396, sub 1

Gli immobili oggetto di perizia siti a Rosolini in Contrada Masicugno snc sono di proprietà di //////////////////////, nata a //////////////////////, per la quota di 4/12 (quattro dodicesimi), //////////////////////, nato a //////////////////////, per la quota di 1/12 (un dodicesimo), //////////////////////, nata a //////////////////////, per la quota di 1/12 (un dodicesimo), //////////////////////, nato a //////////////////////, per la quota di 3/12 (tre dodicesimi) e //////////////////////, nata a //////////////////////, per la quota di 3/12 (tre dodicesimi), ai quali è pervenuto:



-- a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- per la quota di 3/12 (tre dodicesimi) indivisi, il terreno sul quale sussistono gli immobili in oggetto, censito nel Catasto Terreni di Rosolini al foglio 39, p.lla 396, dell'estensione di 1.116 mq, in forza dell'**Atto di Vendita** rogato dal dott. Filippo Morello, notaio in Ispica, il **9 aprile 2008**, rep. n° 39750, trascritto il 24 aprile 2008 ai nn. 9371/6151, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nel suddetto Atto il terreno viene acquistato da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di un mezzo, coniugato in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);

- a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (insieme ai coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), il terreno censito nel Catasto Terreni di Rosolini al foglio 39, p.lle 168 e 169 (dalle quali deriva la p.lla 396) era pervenuto in forza dell'**Atto di Compravendita** rogato dal dott. Luca La Ciura, notaio in Rosolini, il **6 settembre 1983**, rep. n° 101743, trascritto a Siracusa il 20 settembre 1983 ai n.ri 14065/12162, da potere dei **coniugi** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- con **Atto di Divisione** rogato del dott. Filippo Morello, notaio in Ispica, il **18 marzo 2008**, rep. n° 39612, trascritto a Siracusa il giorno 8 aprile 2008 ai n.ri 8009/5279, a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX viene attribuita la particella 396 del foglio 39;

- per la quota di 1/12 (un dodicesimo) indiviso per la **Successione legittima al marito** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, - Dichiarazione di successione n° 649 vol. 9990 - Agenzia delle Entrate di Noto, trascritta a Siracusa il 15 dicembre 2010 ai nn. 27392/19082;

- al de cuius XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di ½ (un mezzo), coniugato in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il terreno in Catasto Terreni al foglio 39, p.lla 396 era pervenuto in forza del sopra citato **Atto di Vendita** rogato dal dott. Filippo Morello, notaio in Ispica, il **9 aprile 2008**, rep. n° 39750, trascritto il 24 aprile 2008 ai nn. 9371/6151, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

-- a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/12 (un dodicesimo) indiviso ciascuno, in forza della sopra citata **successione del padre** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, - Dichiarazione di successione n° 649 vol. 9990 - Agenzia delle Entrate di Noto, trascritta a Siracusa il 15 dicembre 2010 ai nn. 27392/19082;

-- a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 6/12 (sei dodicesimi), in forza del sopra citato **Atto di Vendita** rogato del dott. Filippo Morello, notaio in Ispica, il **9 aprile 2008**, rep. n° 39750, trascritto il 24 aprile 2008 ai nn. 9371/6151, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

2.5 Quesiti 4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...
4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...

LOTTO 1. IMM 1: Capannone artigianale (C/3) a Rosolini, C.da Masicugno, C. F. fg 39, p.lla 396, sub 2
LOTTO 1. IMM 2: Deposito (C/2) a Rosolini, C.da Masicugno. C. F. fg 39, p.lla 396, sub 1

Il Comune di Rosolini, con *nota prot. generale n° 0020315 dell'1 ottobre 2025*, in risposta alla Richiesta di Accesso agli Atti avanzata dal sottoscritto C.T.U. il 23 agosto 2025 per gli immobili siti in Rosolini, c.da Masicugno, in Catasto Fabbricati censiti al foglio 39, p.lla 396, sub 1 e sub 2, ha comunicato che **“a seguito di accurata ricerca presso gli archivi di questo Ente, non è stato rinvenuto il fascicolo contenente la predetta Concessione Edilizia”**.



Si desume, quindi, che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva **sono interamente abusivi, costruiti senza alcun titolo autorizzativo.**

Ai fini dell'accertamento della legittimità degli immobili, effettuando la **verifica della doppia conformità urbanistica**, ovvero rispetto alla *normativa edilizia vigente alla data della costruzione* (risalente tra il 9 aprile 2008 – data di acquisto del terreno ed il 12 gennaio 2017 – data di dichiarazione in Catasto Fabbricati degli immobili) e rispetto alla *normativa vigente alla data odierna* (in cui si potrebbe avanzare una richiesta di Concessione in Sanatoria), si desume che gli **immobili risultano totalmente irregolari e non sanabili** in quanto nel PRG del Comune di Rosolini, adottato il 21 settembre 1998 ed ancora oggi vigente, l'area in oggetto ricade *zona agricola*.

- Nel vigente **P.R.G. del Comune di Rosolini**, aggiornato secondo il D. A. n° 435/DRU del 21/09/1998, gli immobili in oggetto siti in c.da Masicugno ricadono nella sottozona omogenea **"EI" Verde Agricolo di Salvaguardia**, normata dall'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione di seguito riportato:

Art. 37. Zone "EI" – Verde agricolo di salvaguardia

1. - Comprende le zone agricole a più immediato contatto con il centro edificato e costituisce una zona di salvaguardia del verde agricolo attorno alla città, dove è **vietata ogni modifica della morfologia agraria, vegetale e topografica esistente**, a protezione dell'ambiente naturale.
2. – In questa zona si applicano i seguenti indici e parametri:
 - a) **densità edilizia fondiaria per abitazioni: 0,03 mc/mq**
 - b) **unità fondiaria minima di intervento: mq 10.000**
 - c) **rapporto di copertura per fabbricati agricoli: 1/20**
 - d) **altezza massima assoluta degli edifici: m 4,00**
 - e) **distacco minimo dai confini: m 10,00**
 - f) **distanza dalla viabilità interpodereale: m 20,00**, salvo distanze maggiori previste per la restante viabilità (comunale, provinciale, statale).
3. – Sono vietati in questa zona impianti zootecnici di qualsiasi tipo.
4. – **In questa zona è imposto il mantenimento e la creazione di viali alberati, filari di alberi, gruppi di alberi, siepi di recinzione ed altri consistenti elementi di verde.** Per l'accesso e l'utilizzo delle limitrofe zone a parco naturale o archeologico o attrezzato, potranno essere individuate nelle zone agricole di salvaguardia ambientale, percorsi pedonali o automobilistici da acquisire in base alla Legge n° 865/1971.
5. – Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono equiparati a quelli previsti per la zona AI.

Si evidenzia come gli immobili oggetto di relazione, realizzati abusivamente, **non rispettano le prescrizioni delle Norme Tecniche** previste per la sottozona in cui ricadono "EI" - Verde Agricole di Salvaguardia, in quanto:

- 1 – **superano** abbondantemente la **densità edilizia fondiaria di 0,03 mc/mq**;
- 2 – **non rispettano l'unità fondiaria minima di intervento di mq 10.000**, essendo il lotto in cui sussistono pari a mq 1.116;
- 3 – **superano l'altezza massima assoluta degli edifici indicata in m 4,00**, essendo l'altezza interna massima degli immobili esistenti pari a m 5,20 (deposito) e m 5,40 (capannone);
- 4 – **non è rispettato il distacco minimo dai confini di m 10,00 né le distanza dalla viabilità interpodereale di m 20,00**;
- 5 – **Non è rispettato quanto prescritto al punto 4 dell'articolo 37 delle Norme Tecniche: "In questa zona è imposto il mantenimento e la creazione di viali alberati, filari di alberi, gruppi di alberi, siepi di recinzione ed altri consistenti elementi di verde"**.



Inoltre, sull'area in oggetto, ricadente nel Paesaggio Locale 14 "Tavolato di Rosolini" del **Piano Paesaggistico della Regione Siciliana**, sussiste il **Vincolo paesaggistico** come area individuata, ai sensi dell'art. 134 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, quale bene paesaggistico, con le seguenti prescrizioni riportate nell'art. 14 delle Norme Tecniche:

14a. Aree urbanizzate – Paesaggi compatti e dispersi

(Aree adiacenti al Centro abitato di Rosolini)

Livello di tutela 1

Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- contenimento della crescita urbana, riduzione del consumo di suolo;
- tutela e recupero paesaggistico-ambientale ed eliminazione dei detrattori;
- inserimento di tutti gli interventi antropici senza alterazione del paesaggio tutelato, nel rispetto della morfologia dei luoghi, adottando criteri di minimizzazione degli impatti percettivi, modellandosi sull'altimetria dei terreni.

In queste aree non è consentito:

- realizzare serre;
- realizzare cave;
- realizzare discariche di rifiuti solidi urbani, di inerti e di materiali di qualsiasi genere.

Lo stesso lotto, facente parte dell'area denominata "Valle del fiume Tellaro, Torrenti Tellesimo e Prainito, delle cave Scardina, Grande, Lazzaro, Croce Santa e Scalarangio" è tutelato, ai sensi dell'art.136 del Codice per i Beni e le attività culturali (Decreto Legislativo n° 42/2004), per i **cospicui caratteri di bellezza naturale**.

Per quanto sopra esposto, **ogni intervento edilizio su quest'area sarà soggetto al rilascio del nulla-osta da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Siracusa.**

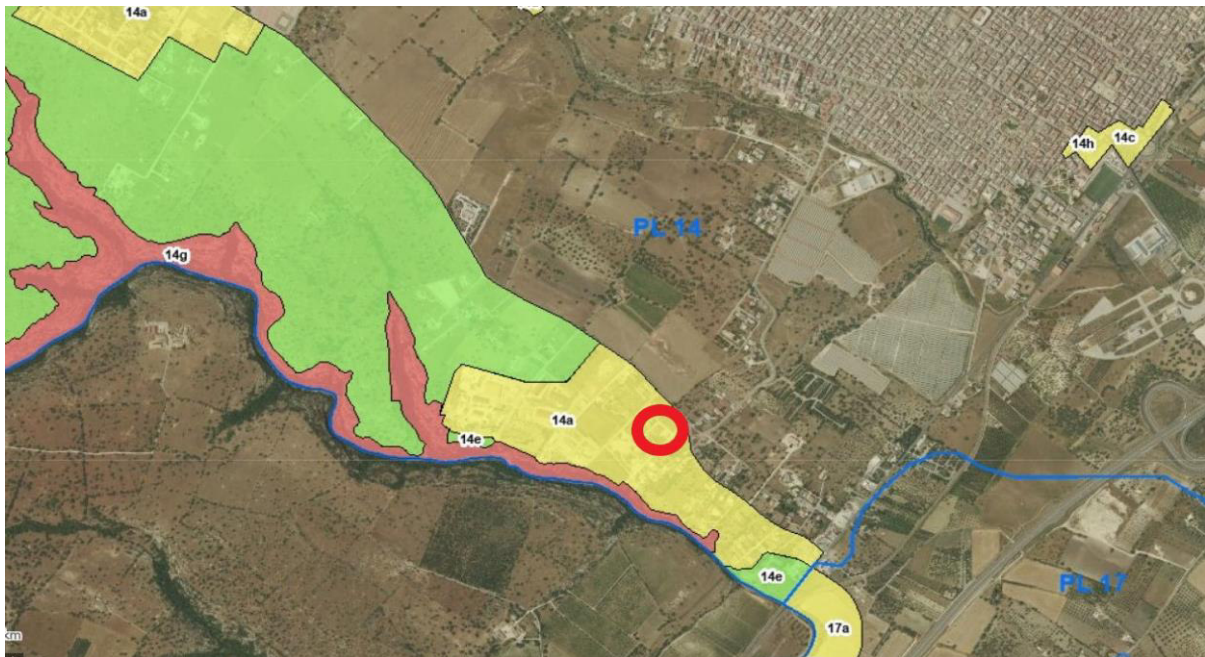


Immagine 2. Stralcio Piano Paesaggistico di Siracusa – Regimi Normativi

2.6 Quesito 4.VIII 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

LOTTO 1. IMM 1: Capannone artigianale (C/3) a Rosolini, C.da Masicugno, C. F. fg 39, p.lla 396, sub 2

LOTTO 1. IMM 2: Deposito (C/2) a Rosolini, C.da Masicugno. C. F. fg 39, p.lla 396, sub 1

Non si redigono le Attestazioni di Prestazione Energetica degli immobili in oggetto in quanto trattasi di opere interamente abusive e non sanabili.

2.7 Quesiti 4.IX valutazione dei beni ...

4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...

4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...

CRITERIO E METODO DI STIMA

Presa diretta visione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle condizioni degli immobili durante il sopralluogo, constatato, come precedentemente relazionato, che i cespiti sono **totalmente abusivi e non sanabili** e considerato che gli stessi sono alienabili in sede esecutiva purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita, per la stima dei fabbricati pignorati oggetto di C.T.U. si procede:

1. alla stima del valore dell'area di sedime, dalla quale saranno

2. dedotti i costi di demolizione

3. e sommati i valori di locazione dei beni per un periodo di dieci anni (non essendo presente ordinanza di demolizione emessa dal Comune di Rosolini).

1. STIMA DEL VALORE DELL'AREA DI SEDIME

Per la stima dell'area di sedime, ricadente in *zona omogenea "E1" di verde agricolo*, si è valutato l'aspetto economico riferito al valore di mercato dell'area attraverso il procedimento della Stima sintetica comparativa, ovvero in funzione del mercato immobiliare.

Si sono definiti, inoltre, i parametri di tipo intrinseco ed estrinseco e si sono applicati i relativi coefficienti incrementali o decrementali necessari per tener conto delle condizioni e delle caratteristiche specifiche del terreno in oggetto.

GIUDIZIO DI STIMA

A) Valore di stima in funzione del mercato immobiliare

Il metodo si basa sull'applicazione del criterio di comparazione e consiste nel rapportare i prezzi "normali" o "medi" di mercato nelle compravendite di cespiti simili riferiti al terreno in oggetto ad un parametro tecnico di riferimento: il valore unitario per mq di superficie commerciale.

Al valore "medio" o "ordinario" di mercato ricavato si apportano le eventuali relative aggiunte o detrazioni, riferite alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, per riportarlo nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima.

Si è determinato il valore dell'area di sedime con il procedimento sintetico comparativo diretto attraverso le seguenti fasi:

I - individuazione del valore zonale dell'area di riferimento, definito "*medio*", in base alle indagini di mercato su compravendite avvenute nella zona del terreno oggetto di valutazione;

II - definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco e relativi coefficienti incrementali o decrementali che caratterizzano l'area e comparazione del terreno da stimare con quello di riferimento "*medio*";

III - trasposizione di tali differenze in termini economici per ottenere il valore del terreno oggetto di stima.

Il dato ottenuto risulta così fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

Fonti di informazioni utilizzati per la stima – area di sedime

Per la determinazione del valore "*medio*" di compravendita dell'area di sedime, ricadente in zona agricola, in oggetto si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a



mezzo di annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite a terreni assimilabili al bene oggetto di stima) che *indirette* (Valori Agricoli Medi per Regione Agraria e per tipo di coltura, ai sensi dell'art. 41 del D.P.R. 8 Giugno 2001, n° 327 e succ. mod., indicati dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Siracusa e pubblicati nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana e dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Volume "*Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli - provincia di Siracusa*", listino 2017 - edito da Exeo Edizioni).

LOTTO 1. IMM 1: Capannone artigianale (C/3) a Rosolini, C.da Masicugno, C. F. fg 39, p.la 396, sub 2

LOTTO 1. IMM 2: Deposito (C/2) a Rosolini, C.da Masicugno. C. F. fg 39, p.la 396, sub 1

L'area di sedime oggetto di stima, ricadente in zona agricola, ha superficie e qualità colturale (desunta dalla visura storica essendo attualmente censita in Catasto come ente urbano) così come riportato:

TERRENO

<i>Descrizione</i>	<i>Qualità desunta da visura storica</i>	<i>Superficie</i>
<i>Fg. 39 - p.la 396</i>	<i>Seminativo, classe 4</i>	<i>Mq 1.116,00</i>

Fase I - Stima sintetico-comparativa

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori di mercato di riferimento:

- Da indagini dirette effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo "medio" di vendita di terreni agricoli situati nel territorio del comune di Rosolini, in zona Agricola "E1", per la qualità colturale in oggetto, è di:

- seminativo $\text{€/Ha } 10.000,00 = \text{€/mq } 1,00$

- I Valori Agricoli Medi della provincia di Siracusa, Annualità 2021, per la Regione Agraria n° 3, zona sud dei comuni di Avola, Noto, Pachino, *Rosolini* e Portopalo di Capo Passero, riporta, per la qualità colturale in oggetto, il seguente valore medio:

- seminativo $\text{€/Ha } 6.500,00 = \text{€/mq } 0,65$

- Nel volume "*Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli - provincia di Siracusa*", listino 2017, edito da Exeo Edizioni, gli autori Massimo Curatolo e Antonio Iovine, per il comune di *Rosolini*, riporta i seguenti valori unitari, minimo e massimo, ordinariamente riscontrabili per la qualità colturale presa in esame:

- seminativo $\text{€/Ha } \text{min } 4.700,00 \quad \text{max } 10.000,00 = \text{€/mq } \text{min } 0,47 \quad \text{max } 1,00$

Moltiplicando il valore massimo per gli algoritmi indicati dagli autori che tengono conto della fertilità ottima del terreno ($k = 1,00$), della giacitura pianeggiante ($k = 1,00$), dell'accesso buono ($k = 1,00$), della forma regolare ($k = 1,00$), dell'ubicazione eccellente ($k = 1,00$) e dell'ampiezza piccola ($k = 0,95$) si ottiene:

$\text{€/Ha } 10.000,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 = \text{€/Ha } 9.500,00 = \text{€/mq } 0,95$

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore "medio" di riferimento:

- seminativo $\text{€/mq } (1,00 + 0,65 + 0,95)/3 = \text{€/mq } 0,87$



Fase II - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Per la definizione del parametro di correzione del prezzo medio di riferimento rilevato si tiene conto dei seguenti fattori:

- la fertilità del terreno è buona, la giacitura è pianeggiante ($Ka = \text{parametro agricolo: coeff.} = 1,00$);
- il terreno è ubicato a pochi chilometri dal centro abitato di Rosolini, l'accesso è ottimo ($Kz = \text{parametro zonale: coefficiente} = 1,30$);
- il terreno ha forma regolare, ampiezza media/piccola, ricade in zona omogenea agricola "E1" ($Ku = \text{parametro urbanistico - coefficiente} = 1,00$).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi al terreno da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* pari a:

$$Kt = 1,00 \times 1,30 \times 1,00 = 1,35$$

TERRENI AGRICOLI: Fase III - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale Kt pari a 1,30 al valore unitario medio di riferimento ricavato per la qualità colturale in oggetto, si ottiene:

$$\text{- seminativo} \quad \text{€/mq } 0,87 \times 1,30 = \text{€/mq } 1,13$$

Si passa, quindi, alla stima dell'area di sedime:

LOTTO 1. IMM 1: Capannone artigianale (C/3) a Rosolini, C.da Masicugno, C. F. fg 39, p.lla 396, sub 2

LOTTO 1. IMM 2: Deposito (C/2) a Rosolini, C.da Masicugno. C. F. fg 39, p.lla 396, sub 1

Qualità = seminativo

Superficie = mq 1.116,00

Valore compravendita ponderato = 1,13 €/mq

Valore Totale = Euro 1.261,08

Stima valore dell'area di sedime, arrotondato = Euro 1.300,00 (Euro milletrecento/00)

2. STIMA DEI COSTI DI DEMOLIZIONE

Da ricerche condotte sul web e con riferimento al prezziario Unico Regione Sicilia 2024, si stima che il costo della demolizione totale di fabbricati siti in ambito extraurbano, con superfici laterali completamente libere, per qualsiasi altezza, compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte, realizzata con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto e scarico del materiale di risulta a discarica autorizzata, *con esclusione degli oneri di discarica*, per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno, compreso di iva, è:

Euro 12,00/mc

Calcolo volume immobile 1 - Capannone artigianale - C. F. fg 39, p.lla 396, sub 2:

$$176,00 \text{ mq} \times 5,00 \text{ m (capannone)} + 107,00 \text{ mq} \times 3,00 \text{ m (appartamento)} = \text{mc } 880,00 + \text{mc } 321,00 = \text{mc } 1.201,00$$

Calcolo volume immobile 2 - Deposito - C. F. fg 39, p.lla 396, sub 1:

$$210,00 \text{ mq} \times 5,00 \text{ m (deposito)} + 42,00 \text{ mq} \times 3,00 \text{ m} + 15,00 \text{ mq} \times 5,00 \text{ m (appartamento)} = \text{mc } 1.050,00 + 126,00 + 75,00 = \text{mc } 1.251,00$$

I costi per la demolizione dei due immobili saranno uguali a:

$$\text{mc } (1.201,00 + 1.251,00) \times \text{Euro/mc } 12,00 = \text{Euro } 29.424,00$$



Ai costi di demolizione vanno aggiunti gli **oneri per lo smaltimento** in discarica autorizzata che si attestano attorno ai **20,00 Euro/tonnellata**.

Calcolando, sinteticamente, che dalla demolizione degli immobili si ricavano 230 tonnellate di inerti, si ha:

Euro/tonnellata 20,00 x 230 tonnellate = Euro 4.600,00

Quindi il **costo totale della demolizione degli immobili 1 e 2** è:

Euro 29.424,00 + Euro 4.600,00 = Euro 34.024,00 arrotondato = **Euro 34.000,00**

(Euro trentanquattromila/00)

3. STIMA DEL VALORE LOCATIVO IMMOBILI

Determinazione del valore unitario di locazione

Per la **determinazione del valore unitario di locazione** da applicare ai beni in oggetto si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili ai beni oggetto di stima) che *indirette* (Banca dati tenuta nel sito dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportanti per la zona in esame i dati medi del secondo semestre 2024, Borsino immobiliare).

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori di riferimento:

LOTTO 1. IMM 1: Capannone artigianale (C/3) a Rosolini, C.da Masicugno, C. F. fg 39, p.lla 396, sub 2

Capannone

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio di capannoni siti nella zona suburbana di Rosolini in oggetto è di circa €/mq x mese **2,00**;

- I valori di locazione OMI non presenti;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Ottobre 2025, per la zona in esame, per la tipologia di laboratori varia da un minimo di €/mq x mese 0,91 ad un massimo di €/mq x mese 1,65 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **1,28**;

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento:

€/mq x mese $(2,00 + 1,28)/2 =$ €/mq x mese **1,64**

Abitazione

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio di abitazioni civili site nella zona suburbana di Rosolini in oggetto è di circa €/mq x mese **2,80**;

- I valori di locazione OMI riportati per la tipologia di abitazioni economiche site nella zona suburbana di Rosolini in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 1,50 ad un massimo di €/mq x mese 2,20 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **1,85**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Ottobre 2025, per la zona in esame, per la tipologia di abitazioni in stabili di fascia media varia da un minimo di €/mq x mese 1,80 ad un massimo di €/mq x mese 2,78 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **2,33**;

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento:

€/mq x mese $(2,80 + 1,85 + 2,33)/3 =$ €/mq x mese **2,33**



LOTTO 1. IMM 2: Deposito (C/2) a Rosolini, C.da Masicugno. C. F. fg 39, p.lla 396, sub 1

Deposito

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio di depositi siti nella zona suburbana di Rosolini in oggetto è di circa €/mq x mese **1,50**;
- I valori di locazione OMI riportati per la tipologia di magazzini siti nella zona suburbana di Rosolini in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 1,00 ad un massimo di €/mq x mese 1,50 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **1,25**;
- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Ottobre 2025, per la zona in esame, per la tipologia di magazzini varia da un minimo di €/mq x mese 0,73 ad un massimo di €/mq x mese 1,23 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **0,98**;

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento:
 $\text{€/mq x mese } (1,50 + 1,25 + 0,98)/3 = \text{€/mq x mese } \mathbf{1,24}$

Abitazione

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio di abitazioni civili siti nella zona suburbana di Rosolini in oggetto è di circa €/mq x mese **2,80**;
- I valori di locazione OMI riportati per la tipologia di abitazioni economiche site nella zona suburbana di Rosolini in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 1,50 ad un massimo di €/mq x mese 2,20 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **1,85**;
- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Ottobre 2025, per la zona in esame, per la tipologia di abitazioni in stabili di fascia media varia da un minimo di €/mq x mese 1,80 ad un massimo di €/mq x mese 2,78 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **2,33**;

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento:
 $\text{€/mq x mese } (2,80 + 1,85 + 2,33)/3 = \text{€/mq x mese } \mathbf{2,33}$

LOTTO 1. IMM 1: Capannone artigianale (C/3) a Rosolini, C.da Masicugno, C. F. fg 39, p.lla 396, sub 2

LOTTO 1. IMM 2: Deposito (C/2) a Rosolini, C.da Masicugno. C. F. fg 39, p.lla 396, sub 1

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Per la definizione del parametro di correzione dei prezzi medi di riferimento rilevati si tiene conto dei seguenti fattori:

- gli immobili sono situati in una zona suburbana di Rosolini, dotata di parcheggi e vicina ai servizi ($K_z = \text{parametro zonale: coefficiente} = 1,00$);
- le unità immobiliari sono urbanisticamente difformi; non vi è corrispondenza con le planimetrie catastali ($K_u = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 0,85$);
- le unità immobiliari hanno caratteristiche strutturali, distributive e di finitura "sufficienti", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "sufficienti" ($K_c = \text{parametro costruttivo: coefficiente} = 0,95$).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi agli immobili da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* (K_t) pari a:
 $K_t = 1,00 \times 0,85 \times 0,95 = \mathbf{0,81}$



LOTTO 1. IMM 1: Capannone artigianale (C/3) a Rosolini, C.da Masicugno, C. F. fg 39, p.la 396, sub 2

III Fase - Trasposizione in termini economici: *capannone*

Applicando il coefficiente totale K_t ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 1,64 si ottiene: Euro/mq $1,64 \times 0,81 = \text{€}/\text{mq}$ **1,33**

LOTTO 1. IMM 2: Deposito (C/2) a Rosolini, C.da Masicugno. C. F. fg 39, p.la 396, sub 1

III Fase - Trasposizione in termini economici: *deposito*

Applicando il coefficiente totale K_t ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 1,24 si ottiene: Euro/mq $1,24 \times 0,81 = \text{€}/\text{mq}$ **1,00**

LOTTO 1. IMM 1: Capannone artigianale (C/3) a Rosolini, C.da Masicugno, C. F. fg 39, p.la 396, sub 2

LOTTO 1. IMM 2: Deposito (C/2) a Rosolini, C.da Masicugno. C. F. fg 39, p.la 396, sub 1

III Fase - Trasposizione in termini economici: *abitazione*

Applicando il coefficiente totale K_t ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 2,33 si ottiene: Euro/mq $2,33 \times 0,81 = \text{€}/\text{mq}$ **1,89**

Si procede, quindi, alla stima del valore locativo degli immobili:

LOTTO 1. IMM 1: Capannone artigianale (C/3) a Rosolini, C.da Masicugno, C. F. fg 39, p.la 396, sub 2

Destinazione d'uso = *capannone*

Superficie commerciale immobile = mq 262,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 1,33

Costo locazione mensile = Euro 348,46

Costo locazione mensile arrotondato = **Euro 350,00** (Euro trecentocinquanta/00)

Destinazione d'uso = *civile abitazione*

Superficie commerciale immobile = mq 121,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 1,89

Costo locazione mensile = Euro 228,69

Costo locazione mensile arrotondato = **Euro 230,00** (Euro duecentotrenta/00)

Valore locativo mensile totale IMM 1 = Euro 580,00 (Euro cinquecentottanta/00)

Valore locativo per un periodo di dieci anni IMM 1 = Euro 580,00 x 12 mesi x 10 anni = Euro 69.600,00 (Euro sessantanovemilaseicento/00)

LOTTO 1. IMM 2: Deposito (C/2) a Rosolini, C.da Masicugno. C. F. fg 39, p.la 396, sub 1

Destinazione d'uso = *deposito*

Superficie commerciale immobile = mq 285,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 1,00

Costo locazione mensile = Euro 285,00

Costo locazione mensile arrotondato = **Euro 285,00** (Euro duecentottantacinque/00)

Destinazione d'uso = *civile abitazione*

Superficie commerciale immobile = mq 73,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 1,89

Costo locazione mensile = Euro 137,97

Costo locazione mensile arrotondato = **Euro 140,00** (Euro centoquaranta/00)

Valore locativo mensile totale IMM 2 = Euro 425,00 (Euro quattrocentoventicinque/00)

Valore locativo per un periodo di dieci anni IMM 2 = Euro 425,00 x 12 mesi x 10 anni = Euro 51.000,00 (Euro cinquantunomila/00)



LOTTO 1. IMM 1: Capannone artigianale (C/3) a Rosolini, C.da Masicugno, C. F. fg 39, p.lla 396, sub 2
LOTTO 1. IMM 2: Deposito (C/2) a Rosolini, C.da Masicugno. C. F. fg 39, p.lla 396, sub 1

Come precedentemente detto, il **valore dei fabbricati in oggetto, totalmente abusivi e non sanabili**, è uguale a:

valore dell'area di sedime - costi di demolizione + valori di locazione per 10 anni

quindi, si ha:

Euro 1.300,00 – Euro 34.000,00 + Euro 69.600,00 + Euro 51.000,00 = Euro 87.900,00

(Euro ottantasettemilanovecento/00)

Il VALORE FINALE della quota pignorata, pari ad 6/12 (ovvero 1/2 - un mezzo) della piena proprietà del LOTTO 1 è pari ad Euro 43.950,00 (Euro quarantatremilanovecentocinquanta/00)

Si specifica che i beni non sono comodamente divisibili in natura.

3. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, composta da n° 21 pagine dattiloscritte oltre i seguenti allegati:

All. A - Verbale di sopralluogo operazioni peritali;

All. B - Ricevute invio Relazione CTU;

All. 1 - Rilievo fotografico;

All. 2 - Rilievo planimetrico;

All. 3 - Visure e planimetrie catastali;

All. 4 - Copia atti di provenienza;

All. 5 - Ispezioni ipo-catastali;

All. 6 – Stralcio P.R.G. – Nota Ufficio Tecnico di Rosolini;

All. 7 - Schema di Parcella,

il C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e, ringraziando la S. V. ill.ma per la fiducia accordata, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità. In conformità alle specifiche ministeriali relative al deposito telematico degli atti di competenza del CTU nei Tribunali in cui è attivo il Processo Civile Telematico a valore legale per le Esecuzioni, la presente relazione, firmata digitalmente con uso di specifico applicativo ed insieme agli allegati della perizia ed una doppia versione con omesse le generalità del debitore e dei soggetti terzi menzionati, imbustati nella cd. "busta telematica" sono depositati telematicamente in Cancelleria ed una copia inviata a mezzo PEC o raccomandata A/R a ciascuno delle parti, invitando le stesse a presentare eventuali note entro quindici giorni dalla data dell'udienza.

Canicattini Bagni, 17 ottobre 2025

Il C.T.U.
Arch. Luca Garro

