

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MARIA CRISTINA DI STAZIO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 161/ 2013 R.G. ES.

RELAZIONE DI CONSULENZA E DI STIMA AGGIORNATA LOTTO 3

- *IMMOBILE SITO IN C.DA MASICUGNO N.C.E.U. Comune di Rosolini F. 40 p.la 254;*

L'Esperto Estimatore
Dott. Ing. Manuela Grande



Dott. Ing. Manuela Grande
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364
Fax 0931/578093 - e-mail: manuelagrande3@hotmail.com
PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it



SOMMARIO

1.	Premessa	3
2.	Descrizione generale delle operazioni	3
4.6	<u>LOTTO 3</u> – Regolarità del Bene	3
4.7		
4.9	<u>LOTTO 3</u> – Valutazione	4
	Elenco Allegati	7



PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Manuela Grande, nata a Novara il 03/04/1984 C.F.: GRNMNL84D43F952Q, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n°2033, con Studio in Avola (Sr) V.le Lido C. Santuccio n°81, iscritta all'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale, viene richiamata dal G.E. Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, con provvedimento del 24/06/25, al fine di:

procedere all'aggiornamento della Stima dell'immobile e svolgere ulteriori accertamenti in relazione alla sanabilità dello stesso.

DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI

In data 30/09/25, al fine di verificare le condizioni del bene essendo trascorsi oltre dieci anni dal precedente sopralluogo, alla presenza del Custode, si effettua accesso durante il quale si redige nuovo allegato fotografico (ALL.A). In tale circostanza il debitore rappresenta alla scrivente di aver avuto notizia che, a seguito di nuovi vincoli apposti, l'area su cui insiste il fabbricato oggi risulta inedificabile. La sottoscritta, a seguito di quanto emerso, ritiene di dover approfondire la questione ed effettua ulteriori accertamenti presso gli Uffici competenti si richiede, pertanto, Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato.

LOTTO 3

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

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

Grazie ai risultati ottenuti attraverso le nuove ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosolini è stato accertato quanto segue:

- Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato (ALL.B) l'area rientra in zona B2/3 oggetto di Piano Particolareggiato di Recupero 3 Agglomerato 7; rientra tra le zone assoggettate al PAI _Bacino 086 ed in parte è ricompresa nella zona a Pericolosità idraulica media (P2)/R3.

Nelle aree a pericolosità P1 e P2 è consentita l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, corredati da un adeguato studio di compatibilità. Questo vuol dire che gli interventi edilizi e le nuove costruzioni sono possibili, ma subordinati alla presentazione di una dettagliata

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364
Fax 0931/578093 - e-mail: manuelagrande3@hotmail.com
PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it



relazione di compatibilità idraulica, al fine di ottenere il rilascio di parere positivo dall'Ufficio del Genio Civile, preposto al controllo delle opere per il rispetto di quanto stabilito dal PAI.

Altresì dalle recenti indagini presso gli Uffici emerge che, recentemente, risultano rilasciati titoli edilizi per immobili che ricadono in lotti limitrofi e soggetti ai medesimi vincoli.

- Il fabbricato è correttamente censito in Catasto, è oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n°27/94 Prat. 474/1986 (ALL. C) e non è stato rilasciato certificato di agibilità in quanto il magazzino è tutt'oggi allo stato rustico;

Da un confronto fra lo stato dei luoghi e il progetto oggetto di Sanatoria, si è constatato che:

- l'immobile oggi esistente è pressoché conforme a quello approvato ad eccezione di alcune modifiche nei prospetti; la posizione di alcune aperture è diversa ed è presente il torrino scala che, invece, non è rappresentato nelle tavole allegate alla Sanatoria. Nei titoli edilizi dell'epoca spesso si era soliti non disegnare il vano scala in quanto non rientra tra le superfici che fanno cubatura. Tale prassi, tuttavia, risulta scorretta per cui va comunque regolarizzato tramite SCIA ai sensi Art. 37 dpr 380/2001, pagando una sanzione. Gli oneri per la regolarizzazione si possono calcolare in via orientativa anche perché, in tale fase, non si possono prevedere gli oneri per una eventuale regolarizzazione edilizia. Non si può stabilire se all'atto di presentazione della pratica urbanistica sia necessario avviare iter Genio Civile. In fase di Stima si terrà conto della regolarizzazione urbanistica tramite un opportuno coefficiente.

Regolarizzazione prospetti-Torrino scala Art. 37 DPR 380/01_SCIA	
- Diritti di Segreteria e Istruttoria	€ 200,00
- sanzione	€ 516,00
- <u>oneri Tecnici</u>	<u>€ 500,00</u>
ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 1.216,00

4.9. VALUTAZIONE DEL BENE

Prima di procedere alla stima si ritiene dover fornire dei chiarimenti:

- l'organismo edilizio si trova allo stato rustico e, in buona sostanza, versa in stato di abbandono;
- non è stata sfruttata tutta la capacità edificatoria del lotto anzi, la porzione edificata è nettamente inferiore alla cubatura realizzabile.

Alla luce delle superiori considerazioni si ritiene che il LOTTO 3 possa essere appetibile, a livello commerciale, non tanto per il fabbricato in se quanto, piuttosto, come area edificabile.



In virtù di tale premessa il valore del LOTTO 3 sarà dato dal valore dell'area edificabile, al netto degli oneri necessari per la demolizione del manufatto edilizio attualmente esistente, a cui si aggiunge il valore del manufatto.

Il valore complessivo del LOTTO 3 sarà così determinato:

$$\mathbf{V \text{ LOTTO 3} = V \text{ AREA EDIFICABILE} - V \text{ DEMOLIZIONE} + V \text{ IMMOBILE}}$$

La stima immobiliare del bene si fonda sull'uso di un metodo di stima:

- 1) metodo di stima sintetico comparativo** basato su un'analisi comparativa tra beni aventi caratteristiche simili e collocati nella medesima zona, sia per l'area edificabile che per il manufatto edilizio.

Fonti d'informazione utilizzate:

- Agenzie immobiliari.
- Verifica dei valori ottenuti con le Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – Anno 2025 – I semestre.

Stima sintetico comparativa _ VALORE AREA EDIFICABILE (per intero)

Considerando i valori che si riscontrano nella zona per lotti di dimensioni simili, con il medesimo indice di utilizzazione fondiaria si ritiene di applicare come valore base di stima, per la zona in questione, il valore di **€ 350 per mq. di superficie commerciale** al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi per considerare le caratteristiche dell'area:

i) Ubicazione	0,90
ii) <u>Zona soggetta a PAI</u>	<u>0,80</u>
<i>Coeff. Correttivo Complessivo</i>	<i>≈ 0,72</i>

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

$$\text{€/m}^2 \text{ 350} \times 0,72 = 252 \text{ €/m}^2$$

A tale valore, trattandosi di vendita forzata, si applica una riduzione del 10% per assenza di garanzia da vizi

$$\text{€/m}^2 \text{ 252} - 10\% \approx \mathbf{\text{€/m}^2 \text{ 227}}$$

SUP. AREA EDIFICABILE = 393,75 m²

$$(\text{€/mq } 227 \times \text{m}^2 \text{ 393,75}) = \text{€ } 89.381$$

V AREA EDIFICABILE ≈ € 89.000

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364
Fax 0931/578093 - e-mail: manuelagrande3@hotmail.com
PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it



V DEMOLIZIONE ≈ € 20.000

Stima sintetico comparativa _ VALORE FABBRICATO

Si ritiene di applicare come valore base di stima, per la zona in questione il valore di **€ 370 per m² di superficie commerciale**, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi per considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile:

iii) Ubicazione	0,90
iv) vetustà	0,85
v) manutenzione e conservazione	0,70
vi) presenza area pertinenza esterna	1,20
vii) <u>regolarizzazione urbanistica</u>	0,95
<i>Coeff. Correttivo Complessivo</i>	<i>≈ 0,61</i>

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

$$€/m^2 370 \times 0,61 \approx 226 €/m^2$$

A tale valore, trattandosi di vendita forzata, si applica una riduzione del 10% per assenza di garanzia da vizi

$$€/m^2 226 - 10\% \approx \textbf{€/m^2 203}$$

Calcolo della Superficie Commerciale

SUP. COMMERCIALE = Sup. Coperte (100%) + Sup. Pertinenza (Seminterrato 50%)

Sup. Coperte = 197,77 m²

Sup. Pertinenza = 68,20 (50%) m² = 34,10 m²

Sup. Commerciale = 197,77 m² + 34,10 m² = 231,87 m² ≈ 232 m²

$$(€/mq 203 \times 232 m^2) = € 47.096$$

V IMMOBILE ≈ € 47.000

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 3:

$$\textbf{V LOTTO 3 = V AREA - V DEMOLIZIONE + VIMMOBILE = € 89.000 - € 20.000 + € 47.000 = € 116.000}$$

Valore LOTTO 3 (intero) = € 116.000 (diconsi euro centosedicimila/00)



SI ALLEGA:

ALL.A_ Allegato Fotografico.

ALL.B_ Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato

ALL.C_ C.E. in Sanatoria.

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

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

Avola, 24/11/25

L'Esperto Estimatore
(Dott. Ing. Manuela Grande)



Dott. Ing. Manuela Grande
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364
Fax 0931/578093 - e-mail: manuelagrande3@hotmail.com
PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it

