Tribunale di Siracusa

Seconda Sezione civile

Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. N°334/2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE

Dott. Ing. Rosario Cavarra

Via Lucchese Palli, n.28- 95124- Catania

Cell: (+39) 328 4876102 e-mail: ingcavarra@libero.it pec: rosariocavarra@ingpec.eu

1. PREMESSA 5
2. Svolgimento delle attività peritali 12
3. Risposte ai quesiti 14
A. CONTROLLI SULLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, CO.II C.P.C. 14
B. COMUNICAZIONI ALLE PARTI 15
C. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI 15
c.1 Identificazione dei beni oggetto del pignoramento 15
c.2 Accertamento rispondenza dei dati dell'atto di pignoramento 15
c.3 Formazione lotti di vendita 16
D. RELAZIONI DI STIMA BENI PIGNORATI 16
LOTTO I 16
d.1.I Esatta indicazione e individuazione dei beni 16
d.2.I Descrizione complessiva e sintetica dei beni 17
d.3.I Stato di possesso dell'immobile 18
d.4.I Vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene 19
d.5.I Regolarità sotto il profilo urbanistico 19
d.6.I Verifica possibilità di sanatoria e eventuali istanze di condono 20
d.7.I Attestazione di Prestazione Energetica 21
d.8.I Valutazione dei beni e criteri di stima 21
d.9.I. Valutazione del probabile canone di locazione 23
d.10.I. Valutazione della sola quota oggetto del pignoramento 24
LOTTO II 24
d.1.II Esatta indicazione e individuazione dei beni 24
d.2.II Descrizione complessiva e sintetica dei beni 25
d.3.II Stato di possesso dell'immobile 26
d.4.II Vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene 27
d.5.II Regolarità sotto il profilo urbanistico 27

d.6.II Verifica possibilità di sanatoria e eventuali istanze di condono 28
d.7.II Attestazione di Prestazione Energetica 28
d.8.II Valutazione dei beni e criteri di stima 29
d.9.II. Valutazione del probabile canone di locazione 31
d.10.II. Valutazione della sola quota oggetto del pignoramento 31
LOTTO III 32
d.1.III Esatta indicazione e individuazione dei beni 32
d.2.III Descrizione complessiva e sintetica dei beni 33
d.3.III Stato di possesso dell'immobile 34
d.4.III Vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene 35
d.5.III Regolarità sotto il profilo urbanistico 35
d.6.III Verifica possibilità di sanatoria e eventuali istanze di condono 36
d.7.III Attestazione di Prestazione Energetica 37
d.8.III Valutazione dei beni e criteri di stima 37
d.9.II. Valutazione del probabile canone di locazione 39
d.10.II. Valutazione della sola quota oggetto del pignoramento 39
LOTTO IV 40
3.2.a .IV. Esatta indicazione e individuazione dei beni 40
d.2.IV Descrizione complessiva e sintetica dei beni 41
d.3.IV Stato di possesso dell'immobile 42
d.4.IV Vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene 42
d.5.IV Regolarità sotto il profilo urbanistico 43
d.6.IV Verifica possibilità di sanatoria e eventuali istanze di condono 43
d.7.IV Attestazione di Prestazione Energetica 44
d.8.IV Valutazione dei beni e criteri di stima 44
d.9.II. Valutazione del probabile canone di locazione 46
d.10.IV. Valutazione della sola quota oggetto del pignoramento 46
4. CONCLUSIONI 47

ELENCO ALLEGATI 50

Dott. Ing. Rosario Cavarra
Via Lucchese Palli, n.28- 95124- Catania
Cell: (+39) 328 4876102 e-mail: ingcavarra@libero.it pec: rosariocavarra@ingpec.eu

1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. Ing. Rosario Cavarra, con studio in Catania, via Lucchese Palli n.28, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A6957, con decreto del 09/01/2025, ricevuto a mezzo pec in data 13/01/2025, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Alessia Romeo, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare 334/25 di cui in calce.

Il sottoscritto accettava l'incarico, con medesimo mezzo di posta elettronica certificata del 22/01/205, accettata con successo in pari data (allegato I).

Nel decreto di incarico, la Dott.ssa Romeo sottopone i quesiti meglio descritti di seguito:

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:

- *I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- *II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;*
- *III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;*

4. REDIGA quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. *l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;*

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 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:*

i. *Quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
   - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
   - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
   - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii. *Quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.: i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
   - *iscrizioni di ipoteche;*
   - *trascrizioni di pignoramenti;*

iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
   - *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
   - *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
   - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
   - *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

V. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;*

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 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;*

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 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;

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 locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*

- *il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;*

IX. *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;*

X. *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;*

5. *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;*
   - *visure catastali storiche;*
6. *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;

7. ***INVII,*** *contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, 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;*
8. ***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;*
9. ***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*

Il Giudice Istruttore concedeva come termine il 27/05/2025, ovvero trenta giorni prima dell'udienza fissata il 26/06/2025.

In data 21/05/2025, il sottoscritto, viste le difficoltà incontrate nell'espletamento delle proprie attività peritali, e nello specifico, visti i ritardi legati all'espletamento dell'accesso agli atti presso gli uffici comunali di Rosolini, chiedeva proroga dei termini di mandato al Giudice Istruttore (allegato II) di circa 30 giorni, che veniva accordato in data 23/05/2025.

Il persistere dei ritardi suddetti ha determinato, in data 22/06/2025, la necessità di una seconda istanza di proroga, concessa in data 24/06/2025 che, richiedendo ulteriori 30 giorni, portava come nuovo termine quello della successiva udienza del 26/07/2025 (allegato III).

In merito al procedimento in essere si dà evidenza riunione ex 561 cpc con ulteriori procedimenti aventi come oggetto dell'esecuzione gli stessi immobili, che si elencono a beneficio di inventario:

1. In data 17/02/2025, la cancelleria del tribunale comunica la riunione del procedimento 401/2024;
2. In data 08/05/2025, la cancelleria del tribunale comunica la riunione del procedimento 66/2025;

Infine in data 23/06/2025, la cancelleria comunica la sostituzione del Giudice Alessia Romeo con il G.I. Giuseppe Solarino, avvenuto in data 20/06/2025.

2. Svolgimento delle attività peritali

Per completezza, nel presente paragrafo si descriveranno le diverse fasi in cui si è articolato l'espletamento delle attività peritali.

In data 22/01/2025, il sottoscritto CTU, convocava le parti, a mezzo pec, per l'inizio delle attività peritali da effettuarsi inizialmente in data 08/02/2025 (allegato IV).

- Primo sopralluogo

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 08/02/2025, alle ore 10,30, in Rosolini(SR), in Via Savoia nr.111, presso gli immobili oggetto del procedimento.

Dei convocati si sono presentati alla visita di sopralluogo:

- Nessuno per la parte creditrice;
- Per la parte debitricie la "*omissis*".

Inoltre era presente il custode giudiziario dell'immobile pignorato l'Avv. "*omissis*".

Sono state eseguiti i rilievi metrici e fotografici ritenuti necessari per comprendere lo stato dei luoghi.

Infine, sono state ascoltate le osservazioni delle parti ed è stato redatto il verbale che è stato sottoscritto dai presenti (allegato V).

-Accertamenti presso Catasto

Con la consulenza esterna di tecnico abilitato, l'Ing. "*omissis*", alle ispezioni catastali a mezzo del sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate, preliminarmente al sopralluogo, sono state estratte visure catastali e planimetrie catastali, al fine di valutare la presenza di difformità documentali (allegato VI).

-Accertamenti presso Conservatoria

Analogamente a quanto fatto nel punto precedente, con l'ausilio del medesimo tecnico, sono state estratte le ispezioni ipotecarie insistenti sui fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare (Allegato VII).

-Accertamenti presso Ufficio tecnico

Ai fini della verifica della regolarità urbanistico-edilizia degli immobili sono stati effettuati le seguenti richieste di accesso agli atti:

- Certificato di destinazione urbanistica;
- Copia della concessione edilizia ;
- Copia del certificato di agibilità e/o abitabilità;

La richiesta è stata effettuata a mezzo pec in data 23/03/2025 (allegato VIII), ricevendo riscontro solo a seguito di numerosi solleciti ed un accesso del sottoscritto all'archivio storico in data 27/06/2025.

Dalle ricerche effettuate è risultato che per gli immobili sono state rilasciati i seguenti titoli :

- Nulla osta n.46 del 22/01/1974 (allegato IX);
- Permesso di abitabilità per l'edificio del 14/03/1988 (allegato X)
- Concessione edilizia n.22/89 del 22/02/1989 (allegato XI)
- Certificazione urbanistica dell'immobile sito nel Comune di Rosolini (allegato XII);

3. Risposte ai quesiti

A. CONTROLLI SULLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, CO.II C.P.C.

Dall'analisi della documentazione in atti, si rileva la completezza della documentazione di cui all'art.567, co.2 c.p.c., riscontrando la presenza della certificazione notarile riguardante i beni immobili pignorati rilasciata in data 17/12/2024 dal Dott. Filippo Morello, degli estratti di mappa catastale e della nota di trascrizione dei suddetti immobili.

Di seguito si riportano invece l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (allegato VII):

- ✓ Verbale di pignoramento immobili num. Rep. 2326/2024 del 31/05/2024, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, in data 13 giugno 2024 ai nn. 11491/9127 a favore di "*omissis*" e "*omissis*", contro "*omissis*";
- ✓ Verbale di pignoramento immobili num. Rep. 2327/2024 del 17/05/2024, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, in data 18 giugno 2024 ai nn. 11807/9365 a favore di "*omissis*", contro "*omissis*;
- ✓ Verbale di pignoramento immobili num. Rep. 3437/2024 del 01/10/2024, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, in data 12 novembre 2024 ai nn. 21874/17107 a favore di "*omissis*", e "*omissis*", , contro "*omissis*";;
- ✓ Verbale di pignoramento immobili num. Rep. 5606/2024 del 17/12/2024, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, in data 20 gennaio 2025 ai nn. 1064/854 a favore di "*omissis*" e "*omissis*", contro "*omissis*";;
- ✓ Verbale di pignoramento immobili num. Rep. 595/2025 del 21/02/2025, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, in data 03 aprile 2025 ai nn. 6630/4840 a favore di "*omissis*", contro "*omissis*";

B. COMUNICAZIONI ALLE PARTI

In data 22/01/2025, il sottoscritto CTU, convocava le parti, a mezzo pec, per l'inizio delle attività peritali da effettuarsi inizialmente in data 08/02/2025 (allegato IV).

C. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

c.1 Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano essere i seguenti:

i. Immobile identificato con i seguenti estremi catastali: NCEU del Comune di Rosolini, F.40 Part. 187 sub.3, posto in via Savoia n.111 al piano primo e arte del secondo (vano scala),composto abitazione del tipo economico di categoria A/3, classe 3, di vani 6,5 , Rendita catastale euro 553,90 ;

ii. Immobile identificato con i seguenti estremi catastali: NCEU del Comune di Rosolini, F.40 Part. 187 su b.4, posto in via Savoia n.111 al piano secondo e al piano terzo mansardato, composto abitazione del tipo economico di categoria A/3, di vani 6, classe 3, Rendita catastale euro 511,29;

iii. Immobile identificato con i seguenti estremi catastali: NCEU del Comune di Rosolini, F.40 Part. 187 sub.5, posto in via Savoia n.111, ma con accesso da Via delle Mimose, al piano terra ,composto abitazione del tipo economico di categoria A/3, classe 3, di vani 5,5, classe 3, Rendita catastale euro 468,68;

iv. Immobile identificato con i seguenti estremi catastali: NCEU del Comune di Rosolini, F.40 Part. 187 sub.6, posto in via delle Mimose, al piano terra ,composto da garage di categoria C/6, classe 3, mq 40, Rendita catastale euro 181,79;

c.2 Accertamento rispondenza dei dati dell'atto di pignoramento

I dati riportati sull'atto di pignoramento risultano catastalmente corretti. Il pignoramento riguarda 1/7 (un settimo) indiviso del fabbricato sito in Rosolini, Via Savoia n.111, censito al catasto fabbricati del Comune di Rosolini (SR) al foglio 50 , particella 187, subalterni 2,4,5 e 6.

c.3 Formazione lotti di vendita

A seguito dell'esame degli atti catastali ed ipotecari e dell'analisi dei luoghi, considerata le necessità della creazione di unità di vendita funzionalmente omogenei ed indipendenti degli immobili, sono stati individuati 4 lotti:

1) Lotto 1- Immobile identificato con i seguenti estremi catastali: NCEU del Comune di Rosolini, F.40 Part. 187 sub.3, posto in via Savoia n.111 al piano primo e arte del secondo (vano scala),composto abitazione del tipo economico di categoria A/3, classe 3, di vani 6,5 , Rendita catastale euro 553,90 ;
2) Lotto 2- Immobile identificato con i seguenti estremi catastali: NCEU del Comune di Rosolini, F.40 Part. 187 su b.4, posto in via Savoia n.111 al piano secondo e al piano terzo mansardato, composto abitazione del tipo economico di categoria A/3, di vani 6, classe 3, Rendita catastale euro 511,29;
3) Lotto 3 - Immobile identificato con i seguenti estremi catastali: NCEU del Comune di Rosolini, F.40 Part. 187 sub.5, posto in via Savoia n.111, ma con accesso da Via delle Mimose, al piano terra ,composto abitazione del tipo economico di categoria A/3, classe 3, di vani 5,5, classe 3, Rendita catastale euro 468,68;
4) Lotto 4 – Immobile identificato con i seguenti estremi catastali: NCEU del Comune di Rosolini, F.40 Part. 187 sub.6, posto in via delle Mimose, al piano terra ,composto da garage di categoria C/6, classe 3, mq 40, Rendita catastale euro 181,79;

D. RELAZIONI DI STIMA BENI PIGNORATI

LOTTO I

d.1.I Esatta indicazione e individuazione dei beni

L'immobile in esame risulta situato presso Via Savoia al numero 111, a Rosolini e risulta censito al NCEU dello stesso Comune al Foglio 40, part. 187 sub. 3 al piano rialzato - categoria catastale A/3 Classe 3, di vani 6,5.

L'ingresso avviene da Via Savoia n.111, con una scala semicircolare per superare il dislivello ed un vano ingresso comune anche agli altri lotti.

Il bene è ubicato alle seguenti coordinate GPS: Lat. 36.815831, Long. 14.94958.

Il bene secondo il Piano Regolatore Generale è inserito all'interno della zona "B2/3" – P.P.R. 3 agglomerato 7, come evincibile dal Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato XII).

d.2.I Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'immobile è costituito da un appartamento posto al piano rialzato di un edifico a tre elevazioni fuori terra.

La struttura portante è realizzata in cemento armato con solai in laterocemento e tamponature in laterizi. Presenta una copertura piana con terrazza e torrino scala di accesso.

L'appartamento presenta un ingresso comune ai vari piani ed ai vari lotti, separato dal vano scala da un tramezzo dotato di porta. In merito alla distribuzione interna, si rileva la presenza, nell'ordine, dei seguenti vani.

- Un corridoio di accesso ai vari vani di mq 13,72;
- Un soggiorno di superficie pari a 21,60 mq;
- Una cucina-sala da pranzo di superficie pari a 25,00 mq;
- Una lavanderia di circa 5,60 mq;
- Un bagno principale di 6,15 mq;
- Una camera matrimoniale di superficie di 19,20 mq;
- Una camera singola di superfici pari a 12,78 mq;
- Un ripostiglio di circa 5,88 mq;

Inoltre l'appartamento è dotato di due balconi sul prospetto sud-est a servizio delle due camere da letto e di tre balconi con aggetto di circa 30 cm sul prospetto sud-ovest.

L'altezza interna dei locali è pari a 3,15 ml.

La superficie netta dell'immobile è di circa 110 mq , mentre quella lorda esclusi i balconi risulta essere pari a circa 127,40 mq.

L'immobile confine a nord est con altra unità immobiliare di proprietà di altra ditta, con l'ingresso in comune e con il corpo scala, a sud est con via delle Mimose, a nord ovest con il

verde privato e Via Savoia. Il prospetto sud-ovest si affaccia sul lotto di terreno censito al NCT al Foglio 40 p.lla 290.

In merito alle finiture, si segnala che le pareti interne risultano intonacate e pitturate, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni risultano essere realizzati in ferro verniciato con strato singolo di vetro senza vetrocamera, dotati di serrande in materiale plastico. Il prospetto esterno risulta intonacato con intonaco per esterni e finitura con strato di pittura di color beige.

L'immobile presenta una pavimentazione e rivestimenti di cucina e bagni in gres ceramico ed è dotato di impianti funzionanti, ovvero nello specifico impianto elettrico, idrico e smaltimento reflui civili, condizionamento con pompe di calore monosplit, impianto citofonico, impianto telefonico ed antenna tv e una caldaia a gas in fase di dismissione per la produzione di acqua calda sanitaria, che verrà presumibilmente sostituita con boiler elettrico.

L'appartamento presenta in comune con gli altri lotti il verde privato antistante lungo il prospetto sud-est di mq 53,20, il vano di ingresso di mq 13,44, il corpo scala di mq 10,92 e la terrazza al piano secondo di superficie pari a 107,25 mq.

Infine ha quale pertinenza esclusiva un locale di sgombero posto al piano secondo in corrispondenza del torrino scala di mq 5.76.

In merito alla zona la stessa presenta una viabilità di accesso alla città con strade di a doppio senso di circolazione e larghezza di circa 7 ml, abbastanza trafficate, prossima al centro storico e alle principali arterie del traffico, come ad es. la SS115.

Le stato di manutenzione in cui si trova l'appartamento risulta essere sufficiente. Le finiture interne ed esterne non presentano degradi denotabili, fatta eccezione per la presenza di lievi tracce di umidità e distacco dell'intonaco del soffitto presso la lavanderia e presso la finestra della camera matrimoniale.

d.3.I Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è stato edificato su suolo pervenuto per atto di compravendita tra i venditori "*omissis*" e "*omissis*" e gli acquirenti, i de cuius "*omissis*" e "*omissis*", per atto notarile stipulato presso il Notaio "*omissis*" in data 28/12/1972, rep. N.88610, raccolta n.11191, trascritto a Siracusa al n 6104/5674 in data 29/01/1973. Di seguito la proprietà perveniva

alla debitrice "*omissis*" per successione mortis causa per la quota indivisa di 1/7 (un settimo) con i seguenti atti:

- num. Rep. 241/9990 del 13/04/2011, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, in data 03 novembre 2011 ai nn. 15191/20653, in successione di "*omissis*";
- num. Rep. 826/9990 del 15/11/2012, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, in data 10 dicembre 2012 ai nn. 15822/20035, in successione di "*omissis*".

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta in uso alla debitrice "*omissis*", che abita l'appartamento con il figlio.

d.4.I Vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene

Non risultano pendenti cause in corso ne emergono spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie deliberate, spese condominiali scadute, gravanti sul bene, essendo l'immobile indipendente e non facente parte di unità condominiali.

Non risultano vincoli di carattere storico artistico, paesaggistico e culturale o eventuali diritti demaniali.

L'immobile, inoltre, non risulta gravato da vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, intendendo con questi le seguenti categorie:

- ✓ Non risultano presenti domande giudiziali e altre trascrizioni oltre la procedura di pignoramento oggetto della presente esecuzione immobiliare;
- ✓ L'immobile non risulta gravato da asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura o altri pesi;
- ✓ Non risultano agli atti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;
- ✓ Non sussistono altri pesi o limitazioni d'uso quali ad es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione;

d.5.I Regolarità sotto il profilo urbanistico

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Rosolini, l'edificio è stato realizzato con Nulla Osta per l'esecuzione di Lavori Edili n.46 del

22/01/1974 (allegato IX), ottenendo Permesso di Abitabilità per l'edificio in data 14/03/1988 (allegato X).

In occasione del sopralluogo si è avuto modo di riscontrare le seguenti difformità rispetto al N.O. rilasciato dal Comune di Rosolini:

- ✓ La scala di accesso al piano rialzato presenta una forma differente, oltre ad avere maggiore estensione ed altezza;
- ✓ Presenza di un tramezzo dotato di porta tra ingresso comune e corpo scala;
- ✓ Assenza di tramezzo previsto tra cucina e studio e creazione di ambiente unico;
- ✓ Diversa destinazione d'uso della lavanderia utilizzata come ripostiglio;
- ✓ Diversa destinazione d'uso della dispensa utilizzata come doppio servizio/lavanderia;
- ✓ Diversa posizione della porta finestra e de balcone annesso della camera matrimoniale posto sul prospetto sud-est, invece che da prospetto sud-ovest come da progetto;
- ✓ Presenza di tramezzo in corrispondenza del pianerottolo di sgombero posto al secondo piano, a livello terrazza, pertinenza dell'immobile;

Non avendo riscontrato successivi titoli autorizzatori per le modifiche sopra riportate, si rende pertanto necessario regolarizzare tali difformità.

Rispetto alla planimetria catastale presentata in data 17/03/1988, si riscontra, come unica difformità, la demolizione del tramezzo tra cucina e studio, citato in precedenza. Poiché da planimetria catastale sono riscontrabili due distinti vani adiacenti, sarà necessario provvedere all'aggiornamento catastale.

d.6.I Verifica possibilità di sanatoria e eventuali istanze di condono

Come descritto in precedenza non sono presenti richieste di sanatoria o istanze di condono in essere. Le difformità rientrano nella fattispecie di quelli sanabili con procedimento amministrativo. Non costituendo aumento di cubatura, l'eventuale aggiudicatario potrà presentare la pratica per il conseguimento del titolo in sanatoria.

La regolarizzazione urbanistica del lotto comporta quindi la richiesta in sanatoria per gli interventi, realizzati abusivamente e meglio descritti nei precedenti paragrafi.

Pur ammettendo la fattibilità dell'azione di sanatoria delle irregolarità urbanistiche e catastali, descritte nel paragrafo D.5.II, preme far presente la piena incertezza di costi e tempi legati all'ottenimento di autorizzazioni e pareri per la completa vendibilità del bene.

d.7.I Attestazione di Prestazione Energetica

Non risulta al catasto energetico la presenza di un Attestato di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità o di avvenuto rilascio dell'attestazione di certificazione.

In questa sede è stato acquisito l'APE dell'immobile, redatto dall'Ing. "omissis", tecnico abilitato e iscritto all'albo dei certificatori energetici della Regione Sicilia (allegato XIII.1).

d.8.I Valutazione dei beni e criteri di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della debitrice esecutata, il sottoscritto ha adottato sia il metodo di stima sintetico comparativo che quello analitico, ammettendo per buona la media, in maniera da evitare di sopravvalutare il valore dell'immobile .

Il criterio di stima sintetico-comparativo è stato applicato effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona.

Quale criterio di stima analitico è stato scelto il criterio della capitalizzazione del reddito che consiste nel calcolare il valore del bene a partire dal reddito medio annuo che esso può produrre, sulla base del più probabile canone di locazione.

Quale superficie commerciale dell'immobile è stata considerata la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici dei tramezzi interni ed esterni, e corrette con appositi coefficienti di riduzione, come riportato nel paragrafo seguente.

Infine, verrà applicata una riduzione del 5% legata all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, legati alla necessità della regolarizzazione urbanistica e catastale, agli oneri insiti nell'iter burocratico ed alle eventuali oblazioni e/o sanzioni da corrispondere.

<u>Calcolo superficie commerciale</u>

Vano	***Sup. [mq]***	***Coeff. Correttivo Comm.***	***Sup Comm. [mq]***	***Cond. Di manutenzione***
Sup. lorda inclusi muri perimetrali e tramezzi ed al netto dei balconi	*127,40*	*1,00*	*127,40*	*Sufficiente*
Balconi Cucine	*1,65*	*0,30*	*0,50*	*Sufficiente*
Balconi Camere	*5,00*	*0,30*	*1,50*	*Sufficiente*
Locale Sgombero	*5,76*	*0,25*	*1,44*	*Sufficiente*
TOTALE SUP. COMMERCIALE				***130,84 mq***

Metodo di stima sintetico comparativo

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) aggiornata al II semestre 2024, riporta per il Comune di Rosolini, per le "abitazioni civili" in "zona B1, Centrale/Vie Rimembranza – Gonzaga- Savoia- Ronchi- comprende la zona C1", aventi normale stato di conservazione, un valore compreso tra 550 €/mq. e 650 €/mq.

Dalle indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari, tenendo comnto anche dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare, è risultato un valore di mercato degli immobili di caratteristiche simili nella stessa zona, variabile tra 430 €/mq e 650 €/mq.

Il sottoscritto, considerata l'attuale congiuntura negativa del mercato immobiliare, visti i volumi di compravendita che interessano la zona, valutato lo stato di conservazione dell'immobile, ritiene che il valore di 550 €/mq sia il più probabile valore di mercato del lotto I.

Per quanto detto il valore di mercato dell'unità immobiliare secondo il metodo analitico risulta essere pari a

[Vm U.I.] = Sup. commerciale x Vmu = 130,84 x 550,00= **71.962,00 €**

Metodo di stima analitico

Come primo passo occorre determinare il reddito lordo annuo che nel caso considerato risulta uguale al canone di locazione unitario annuo per la superficie.

Considerando pari a 2,30 €/mq (media tra i valori proposti dall'OMI) il valore di mercato più probabile del canone mensile per l'immobile, il reddito lordo è pari a:

R_l = 2,30 €/mq x 130,84 mq x 12 = 3.611,18 €

Il reddito netto annuo è uguale al reddito lordo meno le spese per manutenzione, imposte, servizi e altro (circa il 25%).

$R_n = R_l$ (1 - 0,25) = 3.611,18 x 0,75 = 2.708,39 €

Il saggio di capitalizzazione n per gli investimenti immobiliari su immobili residenziali presenta un saggio medio del 4,5%.

Applicando tale saggio nella formula della capitalizzazione del reddito $V = R_n/n$ si ottiene:

V = Rn / n = 2.708,39 € / 0,045 =60.186,40 €.

Il valore di mercato del bene sarà dato dalla media dei valori ottenuti con i criteri di cui sopra, a cui andranno sottratte le spese legate agli oneri necessari per rendere vendibile il bene.

Pertanto il valore commerciale del bene, depurato dell'incertezza legata agli iter di regolarizzazione urbanistica e catastale, sarà pari a:

(€71.962,00+€60.186,40)/2 *(1-0,05)= € 62.770,49 ≈ € 62.800,00

d.9.I. Valutazione del probabile canone di locazione

Assodato che allo stato attuale non sussistono contratti di locazioni in essere, al fine della corretta valutazione del probabile valore locativo, si è assunta come basa di partenza quanto fatto, in relazione ai valori riportati dall'OMI , nel paragrafo relativo al metodo di stima analitico, il cui calcolo porta ad un canone mensile risulta pari a circa €300,00.

Si è inoltre proceduto ad un analisi di mercato per beni assimilabili per tipologia e posizione all'interno del contesto abitativo riscontrando dei valori superiori che si attestano attorno ai 450,00 €/mese.

Pertanto si riterrà, quale valore più probabile del canone di locazione, un valore di **375,00€/mese,** ovvero per un importo pari a **4.500,00 €/anno.**

d.10.I. Valutazione della sola quota oggetto del pignoramento

Vista l'impossibilità della separazione naturale della quota del debitore, si è ritenuto opportuno valutare che la vendita interessi l'intero lotto, scorporando poi la quota esecutata al fine di ottenere un prezzo pari o superiore al valore della quota stessa.

Pertanto, la quota oggetto di pignoramento risulta essere pari al 14,3% del valore dell'immobile, per un valore del bene pignorato pari a € 8.971,43 ≈ **€ 9.000,00;**

LOTTO II

d.1.II Esatta indicazione e individuazione dei beni

L'immobile in esame risulta situato presso Via Savoia al numero 111, a Rosolini e risulta censito al NCEU dello stesso Comune al Foglio 40, part. 187 sub. 4 al piano primo - categoria catastale A/3 Classe 3, di vani 6.

L'ingresso avviene da Via Savoia n.111, con una scala semicircolare per superare il dislivello ed un vano ingresso comune anche agli altri lotti.

Il bene è ubicato alle seguenti coordinate GPS: Lat. 36.815831, Long. 14.94958.

Il bene secondo il Piano Regolatore Generale è inserito all'interno della zona "B2/3" – P.P.R. 3 agglomerato 7, come evincibile dal Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato XII).

d.2.II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'immobile è costituito da un appartamento posto al piano rialzato di un edifico a tre elevazioni fuori terra.

La struttura portante è realizzata in cemento armato con solai in laterocemento e tamponature in laterizi. Presenta una copertura piana con terrazza e torrino scala di accesso.

L'appartamento presenta un ingresso comune ai vari piani ed ai vari lotti, separato dal vano scala da un tramezzo dotato di porta. In merito alla distribuzione interna, si rileva la presenza, nell'ordine, dei seguenti vani.

- Un ingresso di mq 8,05 mq;
- Un corridoio di mq 10,72;
- Un soggiorno di superficie pari a 30,40 mq;
- Una cucina-sala da pranzo di superficie pari a 25,00 mq;
- Una lavanderia di circa 5,60 mq;
- Un bagno principale di 6,15 mq;
- Una camera matrimoniale di superficie di 19,20 mq;
- Una camera singola di superfici pari a 12,78 mq;
- Un ripostiglio di circa 5,88 mq;

Inoltre l'appartamento è dotato di due balconi sul prospetto sud-est a servizio delle due camere da letto e di un balcone di crica 8.50 mq sul prospetto sud-ovest.

L'altezza interna dei locali è pari a 3,20 ml.

La superficie netta dell'immobile è di circa 124 mq , mentre quella lorda esclusi i balconi risulta essere pari a circa 143,70 mq.

L'appartamento confina a nord-est con unità immobiliare di altra ditta e con il corpo scala di accesso, a sud est con via delle Mimose, a nord ovest con Via Savoia e il verde

privato comune a tutti i lotti. Il prospetto sud-ovest si affaccia su lotto di terreno censito al NCT F.40 P.lla 290.

In merito alle finiture, si segnala che le pareti interne risultano intonacate e pitturate, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni risultano essere realizzati in ferro verniciato con strato singolo di vetro senza vetrocamera, dotati di serrande in materiale plastico. Il prospetto esterno risulta intonacato con intonaco per esterni e finitura con strato di pittura di color beige.

L'immobile presenta una pavimentazione e rivestimenti di cucina e bagni in gres ceramico ed è dotato di impianti funzionanti, ovvero nello specifico impianto elettrico, idrico e smaltimento reflui civili, condizionamento con pompe di calore monosplit, impianto citofonico, impianto telefonico ed antenna tv , mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene a mezzo boiler elettrico.

L'appartamento presenta in comune con gli altri lotti il verde privato antistante e lungo il prospetto sud-est, il vano di ingresso, il corpo scale e la terrazza al piano secondo.

In merito alla zona la stessa presenta una viabilità di accesso alla città con strade di a doppio senso di circolazione e larghezza di circa 7 ml, abbastanza trafficate, prossima al centro storico e alle principali arterie del traffico, come ad es. la SS115.

Le stato di manutenzione in cui si trova l'appartamento risulta essere sufficiente. Le finiture interne ed esterne non presentano degradi denotabili, fatta eccezione per la presenza di lievi tracce di umidita e degrado superficiale dell'intonaco del soffitto della camera matrimoniale, mentre sono presenti fessurazioni e distacchi dell'intonaco in corrispondenza del sottoballatoio del balcone sul prospetto sud-est.

In merito alla zona la stessa presenta una viabilità di quartiere caratterizzata da strade di ridotte dimensioni, seppur la vicinanza con il centro storico e con le principali arterie del traffico, come ad es. la SS115, permettono una buona facilità di accesso.

d.3.II Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è stato edificato su suolo pervenuto per atto di compravendita tra i venditori "*omissis*" e "*omissis*" e gli acquirenti, i de cuius "*omissis*" e "*omissis*", per atto notarile stipulato presso il Notaio "*omissis*" in data 28/12/1972, rep. N.88610, raccolta n.11191, trascritto a Siracusa al n 6104/5674 in data 29/01/1973. Di seguito la proprietà perveniva

alla debitrice "*omissis*" per successione mortis causa per la quota indivisa di 1/7 (un settimo) con i seguenti atti:

- num. Rep. 241/9990 del 13/04/2011, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, in data 03 novembre 2011 ai nn. 15191/20653, in successione di "*omissis*";
- num. Rep. 826/9990 del 15/11/2012, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, in data 10 dicembre 2012 ai nn. 15822/20035, in successione di "*omissis*".

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta in uso alla signora "*omissis*", unica abitante dell'appartamento ed ivi residente.

d.4.II Vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene

Non risultano pendenti cause in corso ne emergono spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie deliberate, spese condominiali scadute, gravanti sul bene, essendo l'immobile indipendente e non facente parte di unità condominiali.

Non risultano vincoli di carattere storico artistico, paesaggistico e culturale o eventuali diritti demaniali.

L'immobile, inoltre, non risulta gravato da vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, intendendo con questi le seguenti categorie:

- ✓ Non risultano presenti domande giudiziali e altre trascrizioni oltre la procedura di pignoramento oggetto della presente esecuzione immobiliare;
- ✓ L'immobile non risulta gravato da asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura o altri pesi;
- ✓ Non risultano agli atti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;
- ✓ Non sussistono altri pesi o limitazioni d'uso quali ad es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione;

d.5.II Regolarità sotto il profilo urbanistico

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Rosolini, l'edificio è stato realizzato con Nulla Osta per l'esecuzione di Lavori Edili n.46 del

22/01/1974 (allegato IX), ottenendo Permesso di Abitabilità per l'edificio in data 14/03/1988 (allegato X).

In occasione del sopralluogo si è avuto modo di riscontrare le seguenti difformità rispetto al N.O. rilasciato dal Comune di Rosolini:

- ✓ Assenza di tramezzo previsto tra cucina e studio e creazione di ambiente unico;
- ✓ Diversa destinazione d'uso della lavanderia utilizzata come ripostiglio;
- ✓ Diversa destinazione d'uso della dispensa utilizzata come doppio servizio/lavanderia;
- ✓ Diversa posizione della porta finestra e de balcone annesso della camera matrimoniale posto sul prospetto sud-est, invece che da prospetto sud-ovest come da progetto;

Non avendo riscontrato successivi titoli autorizzatori per le modifiche sopra riportate, si rende pertanto necessario regolarizzare tali difformità.

Non si riscontrano invece difformità catastali rispetto alla planimetria presentata in data 17/03/198.

d.6.II Verifica possibilità di sanatoria e eventuali istanze di condono

Come descritto in precedenza non sono presenti richieste di sanatoria o istanze di condono in essere. Le difformità rientrano nella fattispecie di quelli sanabili con procedimento amministrativo. Non costituendo aumento di cubatura, l'eventuale aggiudicatario potrà presentare la pratica per il conseguimento del titolo in sanatoria.

La regolarizzazione urbanistica del lotto comporta quindi la richiesta in sanatoria per gli interventi, realizzati abusivamente e meglio descritti nei precedenti paragrafi.

Pur ammettendo la fattibilità dell'azione di sanatoria delle irregolarità urbanistiche e catastali, descritte nel paragrafo d.5.II, preme far presente la piena incertezza di costi e tempi legati all'ottenimento di autorizzazioni e pareri per la completa vendibilità del bene.

d.7.II Attestazione di Prestazione Energetica

Non risulta al catasto energetico la presenza di un Attestato di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità o di avvenuto rilascio dell'attestazione di certificazione.

In questa sede è stato acquisito l'APE dell'immobile, redatto dall'Ing. "omissis", tecnico abilitato e iscritto all'albo dei certificatori energetici della Regione Sicilia (allegato XIII.2).

d.8.II Valutazione dei beni e criteri di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della debitrice esecutata, il sottoscritto ha adottato sia il metodo di stima sintetico comparativo che quello analitico, ammettendo per buona la media, in maniera da evitare di sopravvalutare il valore dell'immobile.

Il criterio di stima sintetico-comparativo è stato applicato effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona.

Quale criterio di stima analitico è stato scelto il criterio della capitalizzazione del reddito che consiste nel calcolare il valore del bene a partire dal reddito medio annuo che esso può produrre, sulla base del più probabile canone di locazione.

Quale superficie commerciale dell'immobile è stata considerata la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici dei tramezzi interni ed esterni, e corrette con appositi coefficienti di riduzione, come riportato nel paragrafo seguente.

Infine, verrà applicata una riduzione del 5% legata all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, legati alla necessità della regolarizzazione urbanistica e catastale, agli oneri insiti nell'iter burocratico ed alle eventuali oblazioni e/o sanzioni da corrispondere.

Calcolo superficie commerciale

Vano	***Sup. [mq]***	***Coeff. Correttivo Comm.***	***Sup Comm. [mq]***	***Cond. Di manutenzione***
Sup. lorda inclusi muri perimetrali e tramezzi ed al netto dei balconi	*143,70*	*1,00*	*143,70*	*Sufficiente*
Balconi Cucine	*8,50*	*0,30*	*2,55*	*Sufficiente*
Balconi Camere	*5,00*	*0,30*	*1,50*	*Sufficiente*

Locale Sgombero	*7,60*	*0,25*	*1,90*	*Sufficiente*
TOTALE SUP. COMMERCIALE				***149,65 mq***

Metodo di stima sintetico comparativo

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) aggiornata al II semestre 2024, riporta per il Comune di Rosolini, per le "abitazioni civili" in "zona B1, Centrale/Vie Rimembranza – Gonzaga- Savoia- Ronchi- comprende la zona C1", aventi normale stato di conservazione, un valore compreso tra 550 €/mq. e 650 €/mq.

Dalle indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari, tenendo comnto anche dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare, è risultato un valore di mercato degli immobili di caratteristiche simili nella stessa zona, variabile tra 430 €/mq e 650 €/mq.

Il sottoscritto, considerata l'attuale congiuntura negativa del mercato immobiliare, visti i volumi di compravendita che interessano la zona, valutato lo stato di conservazione dell'immobile, ritiene che il valore di 550 €/mq sia il più probabile valore di mercato del lotto I.

Per quanto detto il valore di mercato dell'unità immobiliare secondo il metodo analitico risulta essere pari a

[Vm U.I.] = Sup. commerciale x Vmu = 149,65 x 550,00= **82.307,50 €**

Metodo di stima analitico

Come primo passo occorre determinare il reddito lordo annuo che nel caso considerato risulta uguale al canone di locazione unitario annuo per la superficie.

Considerando pari a 2,30 €/mq (media tra i valori proposti dall'OMI) il valore di mercato più probabile del canone mensile per l'immobile, il reddito lordo è pari a:

R_l = 2,30 €/mq x 149,65 mq x 12 = 4.130,34 €

Il reddito netto annuo è uguale al reddito lordo meno le spese per manutenzione, imposte, servizi e altro (circa il 25%).

$R_n = R_l$ (1 - 0,25) = 4.130,34 x 0,75 = 3.097,76 €

Il saggio di capitalizzazione n per gli investimenti immobiliari su immobili residenziali presenta un saggio medio del 4,5%.

Applicando tale saggio nella formula della capitalizzazione del reddito $V = R_n/n$ si ottiene:

V = Rn / n = 3.097,76 € / 0,045 =68.839,00 €.

Il valore di mercato del bene sarà dato dalla media dei valori ottenuti con i criteri di cui sopra, a cui andranno sottratte le spese legate agli oneri necessari per rendere vendibile il bene.

Pertanto il valore commerciale del bene, depurato dell'incertezza legata agli iter di regolarizzazione urbanistica e catastale, sarà pari a:
(€82.307,50+€68.839,00)/2 *(1-0,05)= € 71.794,59 ≈ € 71.800,00

d.9.II. Valutazione del probabile canone di locazione

Assodato che allo stato attuale non sussistono contratti di locazioni in essere, al fine della corretta valutazione del probabile valore locativo, si è assunta come basa di partenza quanto fatto, in relazione ai valori riportati dall'OMI , nel paragrafo relativo al metodo di stima analitico, il cui calcolo porta ad un canone mensile risulta pari a circa €350,00.

Si è inoltre proceduto ad un analisi di mercato per beni assimilabili per tipologia e posizione all'interno del contesto abitativo riscontrando dei valori superiori che si attestano attorno ai 450,00 €/mese.

Pertanto si riterrà, quale valore più probabile del canone di locazione, un valore di **400,00€/mese,** ovvero per un importo pari a **4.800,00 €/anno.**

d.10.II. Valutazione della sola quota oggetto del pignoramento

Vista l'impossibilità della separazione naturale della quota del debitore, si è ritenuto opportuno valutare che la vendita interessi l'intero lotto, scorporando poi la quota esecutata al fine di ottenere un prezzo pari o superiore al valore della quota stessa.

Pertanto, la quota oggetto di pignoramento risulta essere pari al 14,3% del valore dell'immobile, per un valore del bene pignorato pari a € 10.257,14 ≈ **€ 10.300,00;**

LOTTO III

d.1.III Esatta indicazione e individuazione dei beni

L'immobile in esame risulta situato presso Via Savoia al numero 111, a Rosolini e risulta censito al NCEU dello stesso Comune al Foglio 40, part. 187 sub. 5 al piano seminterrato - categoria catastale A/3 Classe 3, di vani 5,5.

L'ingresso avviene sia da Via Savoia n.111 da corpo scala ed un vano ingresso comune anche agli altri lotti, che dal lotto di terreno censito al NCT Foglio 40 part.lla 290. Dallo stesso appartamento è possibile accedere al garage che costituisce il lotto 4.

Il bene è ubicato alle seguenti coordinate GPS: Lat. 36.815831, Long. 14.94958.

Il bene secondo il Piano Regolatore Generale è inserito all'interno della zona "B2/3" – P.P.R. 3 agglomerato 7, come evincibile dal Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato XII).

d.2.III Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'immobile è costituito da un appartamento posto al piano seminterrato di un edifico a tre elevazioni fuori terra.

La struttura portante è realizzata in cemento armato con solai in laterocemento e tamponature in laterizi. Presenta una copertura piana con terrazza e torrino scala di accesso.

L'appartamento presenta un ingresso sul corpo scala al piano primo, accessibile da vano comune separato dal vano scala da un tramezzo dotato di porta, catastalmente assegnato al lotto I. In merito alla distribuzione interna, si rileva la presenza, nell'ordine, dei seguenti vani.

- Una cucina-sala da pranzo di superficie pari a 25,15 mq;
- Un bagno principale di 6,20 mq;
- Una camera matrimoniale di superficie di 18,90 mq;
- Due camere singole di superficie di 10,88 mq ciascuna;
- Un corridoio di superficie di 7,40 mq
- Un disimpegno di 1,94 mq;

L'altezza interna dei locali è pari a 3,50 ml.

La superficie netta dell'immobile è di circa 81,40 mq, mentre quella lorda risulta essere pari a circa 93,30 mq.

L'appartamento confina a nord-est con unità immobiliare di altra ditta e con il corpo scala di accesso, a sud est con il lotto 4 ovvero con il garage censito al sub6, a nord ovest con Via Savoia e il verde privato comune a tutti i lotti. Il prospetto sud-ovest si affaccia su lotto di terreno censito al NCT F.40 P.lla 290.

In merito alle finiture, si segnala che le pareti interne risultano intonacate e pitturate, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni risultano essere realizzati in PVC con strato singolo di vetro senza vetrocamera, dotati di serrande in materiale plastico, fatta

eccezione per l'infisso del bagno realizzato in ferro verniciato. Il prospetto esterno risulta intonacato con intonaco per esterni e finitura con strato di pittura di color beige.

L'immobile presenta una pavimentazione e rivestimenti di cucina e bagni in gres ceramico ed è dotato di impianti funzionanti, ovvero nello specifico impianto elettrico, idrico e smaltimento reflui civili, condizionamento con pompe di calore monosplit, impianto citofonico, impianto telefonico ed antenna tv , mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene a mezzo boiler elettrico.

L'appartamento presenta in comune con gli altri lotti il verde privato antistante e lungo il prospetto sud-est, il vano di ingresso, il corpo scale e la terrazza al piano secondo.

In merito alla zona la stessa presenta una viabilità di accesso alla città con strade a doppio senso di circolazione e larghezza di circa 7 ml, abbastanza trafficate, prossima al centro storico e alle principali arterie del traffico, come ad es. la SS115.

Le stato di manutenzione in cui si trova l'appartamento risulta essere sufficiente.

In merito alla zona la stessa presenta una viabilità di quartiere caratterizzata da strade di ridotte dimensioni, seppur la vicinanza con il centro storico e con le principali arterie del traffico, come ad es. la SS115, permettono una buona facilità di accesso.

d.3.III Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è stato edificato su suolo pervenuto per atto di compravendita tra i venditori "*omissis"* e "*omissis"* e gli acquirenti, i de cuius "*omissis*e "*omissis"*, per atto notarile stipulato presso il Notaio "*omissis"* in data 28/12/1972, rep. N.88610, raccolta n.11191, trascritto a Siracusa al n 6104/5674 in data 29/01/1973. Di seguito la proprietà perveniva alla debitrice "*omissis"*per successione mortis causa per la quota indivisa di 1/7 (un settimo) con i seguenti atti:

- num. Rep. 241/9990 del 13/04/2011, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, in data 03 novembre 2011 ai nn. 15191/20653, in successione di "*omissis"*;
- num. Rep. 826/9990 del 15/11/2012, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, in data 10 dicembre 2012 ai nn. 15822/20035, in successione di "*omissis"*.

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta in uso alla coniuge separata di "*omissis*", che vive nell'appartamento con l'unico figlio ed che risultano esservi residenti.

d.4.III Vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene

Non risultano pendenti cause in corso ne emergono spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie deliberate, spese condominiali scadute, gravanti sul bene, essendo l'immobile indipendente e non facente parte di unità condominiali.

Non risultano vincoli di carattere storico artistico, paesaggistico e culturale o eventuali diritti demaniali.

L'immobile, inoltre, non risulta gravato da vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, intendendo con questi le seguenti categorie:

- ✓ Non risultano presenti domande giudiziali e altre trascrizioni oltre la procedura di pignoramento oggetto della presente esecuzione immobiliare;
- ✓ L'immobile non risulta gravato da asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura o altri pesi;
- ✓ Non risultano agli atti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;
- ✓ Non sussistono altri pesi o limitazioni d'uso quali ad es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione;

d.5.III Regolarità sotto il profilo urbanistico

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Rosolini, l'edificio è stato realizzato con Nulla Osta per l'esecuzione di Lavori Edili n.46 del 22/01/1974 (allegato IX), ottenendo Permesso di Abitabilità per l'edificio in data 14/03/1988 (allegato X).

Per l'unità in esame, è stata ottenuta concessione edilizia n.22/89 (allegato XI), relativa al cambio di destinazione di una porzione del piano seminterrato, da garage ad abitazione.

In occasione del sopralluogo si è avuto modo di riscontrare le seguenti difformità rispetto ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Rosolini:

- ✓ Dal confronto dello stato di fatto con il progetto presentato per l'ottenimento della suddetta Concessione Edilizia 22/89, si riscontra la presenza di tramezzature non previste, con realizzazione di vani e spazi in difformità;
- ✓ Diversa posizione della porta di accesso dal corpo scala, spostata sul lato sud est del vano;
- ✓ Modifica delle finestre e diversa collocazione della porta di accesso;

Non avendo riscontrato successivi titoli autorizzatori per le modifiche sopra riportate, si rende pertanto necessario regolarizzare tali difformità. Avendo convertito ad uso residenziale una porzione del piano particolareggiato, inizialmente destinata a parcheggio, risulterà necessario assicurare la superficie a parcheggio di progetto.

Non si riscontrano invece difformità catastali rispetto alla planimetria presentata in data 17/03/198.

d.6.III Verifica possibilità di sanatoria e eventuali istanze di condono

Come descritto in precedenza non sono presenti richieste di sanatoria o istanze di condono in essere. Le difformità rientrano nella fattispecie di quelli sanabili con procedimento amministrativo.

In particolar modo, la nuova destinazione d'uso del lotto determina la necessità di individuare ulteriore area da vincolare a superficie da destinare a parcheggio. Infatti il piano particolareggiato in essere, così come da NO. N.46 del 22/01/1974, prevedeva una superficie da destinare a parcheggio/garages pari 141,20 mq, superiore al quantitativo minimo richiesto dai requisiti di piano pari ad 1/10 del volume totale (ovvero 1313,26 mc), ovvero circa 131,30 mq. Assodata la presenza di un garages di circa 46,50 mq (lotto 4), per la regolarizzazione delle superfici di piano a seguito del cambio di destinazione d'uso, dovrà essere garantita una ulteriore superficie di circa 94 mq. Pertanto, risulterà necessario vincolare a parcheggio, la superficie scoperta afferente alla particella 290 del Foglio 40, terreno annesso al presente lotto e dei medesimi proprietari, al fine di rendere sanabile la difformità.

La regolarizzazione urbanistica del lotto comporta quindi la richiesta in sanatoria per gli interventi, realizzati abusivamente e meglio descritti nei precedenti paragrafi.

Pur ammettendo la fattibilità dell'azione di sanatoria delle irregolarità urbanistiche e catastali, descritte nel paragrafo d.5.III, preme far presente la piena incertezza di costi e tempi legati all'ottenimento di autorizzazioni e pareri per la completa vendibilità del bene.

d.7.III Attestazione di Prestazione Energetica

Non risulta al catasto energetico la presenza di un Attestato di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità o di avvenuto rilascio dell'attestazione di certificazione.

In questa sede è stato acquisito l'APE dell'immobile, redatto dall'Ing. "omissis", tecnico abilitato e iscritto all'albo dei certificatori energetici della Regione Sicilia (allegato XIII.3).

d.8.III Valutazione dei beni e criteri di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della debitrice esecutata, il sottoscritto ha adottato sia il metodo di stima sintetico comparativo che quello analitico, ammettendo per buona la media, in maniera da evitare di sopravvalutare il valore dell'immobile.

Il criterio di stima sintetico-comparativo è stato applicato effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona.

Quale criterio di stima analitico è stato scelto il criterio della capitalizzazione del reddito che consiste nel calcolare il valore del bene a partire dal reddito medio annuo che esso può produrre, sulla base del più probabile canone di locazione.

Quale superficie commerciale dell'immobile è stata considerata la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici dei tramezzi interni ed esterni, e corrette con appositi coefficienti di riduzione, come riportato nel paragrafo seguente.

Infine, verrà applicata una riduzione del 5% legata all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, legati alla necessità della regolarizzazione urbanistica e catastale, agli oneri insiti nell'iter burocratico ed alle eventuali oblazioni e/o sanzioni da corrispondere.

<u>Calcolo superficie commerciale</u>

Vano	***Sup. [mq]***	***Coeff. Correttivo Comm.***	***Sup Comm. [mq]***	***Cond. Di manutenzione***
Sup. lorda inclusi muri perimetrali e tramezzi ed al netto dei balconi	*93,30*	*1,00*	*93,30*	*Sufficiente*
TOTALE SUP. COMMERCIALE				***93,30 mq***

Metodo di stima sintetico comparativo

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) aggiornata al II semestre 2024, riporta per il Comune di Rosolini, per le "abitazioni civili" in "zona B1, Centrale/Vie Rimembranza – Gonzaga- Savoia- Ronchi- comprende la zona C1", aventi normale stato di conservazione, un valore compreso tra 550 €/mq. e 650 €/mq.

Dalle indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari, tenendo comnto anche dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare, è risultato un valore di mercato degli immobili di caratteristiche simili nella stessa zona, variabile tra 430 €/mq e 650 €/mq.

Il sottoscritto, considerata l'attuale congiuntura negativa del mercato immobiliare, visti i volumi di compravendita che interessano la zona, valutato lo stato di conservazione dell'immobile e le caratteristiche intrinseche, ritiene che il valore di 500 €/mq sia il più probabile valore di mercato del lotto I.

Per quanto detto il valore di mercato dell'unità immobiliare secondo il metodo analitico risulta essere pari a

[Vm U.I.] = Sup. commerciale x Vmu = 93,30 x 500,00= **46.650,00 €**

Metodo di stima analitico

Come primo passo occorre determinare il reddito lordo annuo che nel caso considerato risulta uguale al canone di locazione unitario annuo per la superficie.

Considerando pari a 2,00 €/mq (valore minimo tra i valori proposti dall'OMI) il valore di mercato più probabile del canone mensile per l'immobile, il reddito lordo è pari a:

R_l = 2,00 €/mq x 93,30 mq x 12 = 2.239,20 €

Il reddito netto annuo è uguale al reddito lordo meno le spese per manutenzione, imposte, servizi e altro (circa il 20%).

$R_n = R_l (1 - 0,20) = 2.239,20 \times 0,80 = 1.791,36$ €

Il saggio di capitalizzazione n per gli investimenti immobiliari su immobili residenziali presenta un saggio medio del 4,5%.

Applicando tale saggio nella formula della capitalizzazione del reddito $V = R_n/n$ si ottiene:

V = Rn / n = 1.791,36 € / 0,045 =39.808,00 €.

Il valore di mercato del bene sarà dato dalla media dei valori ottenuti con i criteri di cui sopra, a cui andranno sottratte le spese legate agli oneri necessari per rendere vendibile il bene.

Pertanto il valore commerciale del bene, depurato dell'incertezza legata agli iter di regolarizzazione urbanistica e catastale, sarà pari a:

(€46.650,00+€39.808,00)/2 *(1-0,05)= € 41.106,76 ≈ € 41.200,00

d.9.II. Valutazione del probabile canone di locazione

Assodato che allo stato attuale non sussistono contratti di locazioni in essere, al fine della corretta valutazione del probabile valore locativo, si è assunta come basa di partenza quanto fatto, in relazione ai valori riportati dall'OMI, nel paragrafo relativo al metodo di stima analitico, il cui calcolo porta ad un canone mensile risulta pari a circa €200,00.

Si è inoltre proceduto ad un analisi di mercato per beni assimilabili per tipologia e posizione all'interno del contesto abitativo riscontrando dei valori superiori che si attestano attorno ai 300,00 €/mese.

Pertanto si riterrà, quale valore più probabile del canone di locazione, un valore di **250,00 €/mese,** ovvero per un importo pari a **3.000,00 €/anno.**

d.10.II. Valutazione della sola quota oggetto del pignoramento

Vista l'impossibilità della separazione naturale della quota del debitore, si è ritenuto opportuno valutare che la vendita interessi l'intero lotto, scorporando poi la quota esecutata al fine di ottenere un prezzo pari o superiore al valore della quota stessa.

Pertanto, la quota oggetto di pignoramento risulta essere pari al 14,3% del valore dell'immobile, per un valore del bene pignorato pari a € 5.885,71 ≈ **€ 5.900,00;**

LOTTO IV

3.2.a .IV. Esatta indicazione e individuazione dei beni

L'immobile in esame risulta situato presso Via delle Mimose, a Rosolini e risulta censito al NCEU dello stesso Comune al Foglio 40, part. 187 sub. 6 categoria C/6, Classe 3, Consistenza 40 mq, Superficie catastale 47 mq.

L'ingresso avviene sia da Via delle Mimose e dal lotto 3 a mezzo di un vano porta d'accesso. Il bene è ubicato alle seguenti coordinate GPS: Lat. 36.815831, Long. 14.94958.

Il bene secondo il Piano Regolatore Generale è inserito all'interno della zona "B2/3" – P.P.R. 3 agglomerato 7, come evincibile dal Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato XII).

d.2.IV Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'immobile è costituito da un garage posto al piano terra di un edifico a tre elevazioni fuori terra.

La struttura portante è realizzata in cemento armato con solai in laterocemento e tamponature in laterizi. Presenta una copertura piana con terrazza e torrino scala di accesso.

Il garage presenta un ambiente unico con altezza interna dei locali è pari a 3,50 ml.

La superficie netta dell'immobile è di circa 40,60 mq, mentre quella lorda risulta essere pari a circa 46,75 mq.

Il garage confina a nord-est con unità immobiliare di altra ditta, a sud est con via delle Mimose, a nord ovest con l'appartamento di cui al lotto 3 (sub.5) ed a sud-ovest il lotto di terreno censito al NCT F.40 P.lla 290.

In merito alle finiture, si segnala che le pareti interne e i solai non risultano intonacate.

Il prospetto esterno risulta intonacato con intonaco per esterni e finitura con strato di pittura di color beige.

L'immobile non presenta pavimentazione ma solo massetto in calcestruzzo e non è dotato di impianti fatta eccezione per l'illuminazione e alcune prese di alimentazione, realizzati con cavi a viste e frutti non incassati.

In merito alla zona la stessa presenta una viabilità di accesso alla città con strade a doppio senso di circolazione e larghezza di circa 7 ml, abbastanza trafficate, prossima al centro storico e alle principali arterie del traffico, come ad es. la SS115.

Le stato di manutenzione in cui si trova l'appartamento risulta essere insufficiente.

In merito alla zona la stessa presenta una viabilità di quartiere caratterizzata da strade di ridotte dimensioni, seppur la vicinanza con il centro storico e con le principali arterie del traffico, come ad es. la SS115, permettono una buona facilità di accesso.

d.3.IV Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è stato edificato su suolo pervenuto per atto di compravendita tra i venditori "omissis" e "omissis" e gli acquirenti, i de cuius "omissis" e "omissis", per atto notarile stipulato presso il Notaio "omissis" in data 28/12/1972, rep. N.88610, raccolta n.11191, trascritto a Siracusa al n 6104/5674 in data 29/01/1973. Di seguito la proprietà perveniva alla debitrice "omissis"per successione mortis causa per la quota indivisa di 1/7 (un settimo) con i seguenti atti:

- num. Rep. 241/9990 del 13/04/2011, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, in data 03 novembre 2011 ai nn. 15191/20653, in successione di "omissis";
- num. Rep. 826/9990 del 15/11/2012, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, in data 10 dicembre 2012 ai nn. 15822/20035, in successione di "omissis".

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta in uso alla debitrice "omissis".

d.4.IV Vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene

Non risultano pendenti cause in corso ne emergono spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie deliberate, spese condominiali scadute, gravanti sul bene, essendo l'immobile indipendente e non facente parte di unità condominiali.

Non risultano vincoli di carattere storico artistico, paesaggistico e culturale o eventuali diritti demaniali.

L'immobile, inoltre, non risulta gravato da vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, intendendo con questi le seguenti categorie:

- ✓ Non risultano presenti domande giudiziali e altre trascrizioni oltre la procedura di pignoramento oggetto della presente esecuzione immobiliare;
- ✓ L'immobile non risulta gravato da asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura o altri pesi;
- ✓ Non risultano agli atti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;
- ✓ Non sussistono altri pesi o limitazioni d'uso quali ad es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione;

d.5.IV Regolarità sotto il profilo urbanistico

L'immobile, secondo quanto riportato dal certificato di destinazione urbanistica (allegato XII già citato) si trova all'interno della zona "B2/3" – P.P.R.3 agglomerato 7, secondo il Piano Regolatore Generale giusto D.A. n.425 del 21.09.98.

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Rosolini, l'edificio è stato realizzato con Nulla Osta per l'esecuzione di Lavori Edili n.46 del 22/01/1974 (allegato IX), ottenendo Permesso di Abitabilità per l'edificio in data 14/03/1988 (allegato X).

L'unità in esame è stata oggetto di successiva concessione edilizia n.22/89 (allegato XI), relativa al cambio di destinazione di una porzione del piano seminterrato (lotto III), da garage ad abitazione. La stessa h continuato ad avere stessa destinazione d'uso e consistenza del progetto originario.

In occasione del sopralluogo si è avuto modo di riscontrare le seguenti difformità rispetto al N.O. rilasciato dal Comune di Rosolini:

- ✓ Chiusura della finestra a nastro sul prospetto sud-ovest;

Non avendo riscontrato successivi titoli autorizzatori per le modifiche sopra riportate, si rende pertanto necessario regolarizzare tali difformità.

Rispetto alla planimetria catastale presentata in data 31/03/2011, si riscontra la chiusura della finestra a nastro sul prospetto sud-ovest che rende necessario un aggiornamento catastale.

d.6.IV Verifica possibilità di sanatoria e eventuali istanze di condono

Come descritto in precedenza non sono presenti richieste di sanatoria o istanze di condono in essere. Le difformità rientrano nella fattispecie di quelli sanabili con procedimento amministrativo. Non costituendo aumento di cubatura, l'eventuale aggiudicatario potrà presentare la pratica per il conseguimento del titolo in sanatoria.

La regolarizzazione urbanistica del lotto comporta quindi la richiesta in sanatoria per gli interventi, realizzati abusivamente e meglio descritti nei precedenti paragrafi.

Pur ammettendo la fattibilità dell'azione di sanatoria delle irregolarità urbanistiche e catastali, descritte nel paragrafo d.5.IV, preme far presente la piena incertezza di costi e tempi legati all'ottenimento di autorizzazioni e pareri per la completa vendibilità del bene.

d.7.IV Attestazione di Prestazione Energetica

Non risulta al catasto energetico la presenza di un Attestato di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità o di avvenuto rilascio dell'attestazione di certificazione.

In questa sede è stato acquisito l'APE dell'immobile, redatto dall'Ing. "omissis", tecnico abilitato e iscritto all'albo dei certificatori energetici della Regione Sicilia (allegato XIII.4).

d.8.IV Valutazione dei beni e criteri di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della debitrice esecutata, il sottoscritto ha adottato sia il metodo di stima sintetico comparativo che quello analitico, ammettendo per buona la media, in maniera da evitare di sopravvalutare il valore dell'immobile.

Il criterio di stima sintetico-comparativo è stato applicato effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona.

Quale criterio di stima analitico è stato scelto il criterio della capitalizzazione del reddito che consiste nel calcolare il valore del bene a partire dal reddito medio annuo che esso può produrre, sulla base del più probabile canone di locazione.

Quale superficie commerciale dell'immobile è stata considerata la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici dei tramezzi interni ed esterni, e corrette con appositi coefficienti di riduzione, come riportato nel paragrafo seguente.

Infine, verrà applicata una riduzione del 5% legata all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, legati alla necessità della regolarizzazione urbanistica e catastale, agli oneri insiti nell'iter burocratico ed alle eventuali oblazioni e/o sanzioni da corrispondere.

Calcolo superficie commerciale

Vano	***Sup. [mq]***	***Coeff. Correttivo Comm.***	***Sup Comm. [mq]***	***Cond. Di manutenzione***
Sup. lorda inclusi muri perimetrali e	*46,75*	*0,95*	*44,41*	*Insufficiente*

tramezzi ed al netto dei balconi				
TOTALE SUP. COMMERCIALE				***44,41 mq***

Metodo di stima sintetico comparativo

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) aggiornata al II semestre 2024, riporta per il Comune di Rosolini, per le "box" in "zona B1, Centrale/Vie Rimembranza – Gonzaga- Savoia- Ronchi- comprende la zona C1", aventi normale stato di conservazione, un valore compreso tra 320 €/mq e 480 €/mq.

Dalle indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari, tenendo conto anche dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare, è risultato un valore di mercato degli immobili di caratteristiche simili nella stessa zona, variabile tra 250 €/mq e 350 €/mq.

Il sottoscritto, considerata l'attuale congiuntura negativa del mercato immobiliare, visti i volumi di compravendita che interessano la zona, valutato lo stato di conservazione dell'immobile e le caratteristiche intrinseche, ritiene che il valore di 320 €/mq sia il più probabile valore di mercato del lotto I.

Per quanto detto il valore di mercato dell'unità immobiliare secondo il metodo analitico risulta essere pari a

[Vm U.I.] = Sup. commerciale x Vmu = 44,41 x 320,00= **14.212,00 €**

Metodo di stima analitico

Come primo passo occorre determinare il reddito lordo annuo che nel caso considerato risulta uguale al canone di locazione unitario annuo per la superficie.

Considerando pari a 1,50 €/mq (valore minimo tra i valori proposti dall'OMI) il valore di mercato più probabile del canone mensile per l'immobile, il reddito lordo è pari a:

R_l = 1,50 €/mq x 44,41 mq x 12 = 799,38 €

Il reddito netto annuo è uguale al reddito lordo meno le spese per manutenzione, imposte, servizi e altro (circa il 10%).

$R_n = R_l$ (1 - 0,20) = 779,38 x 0,80 = 623,50 €

Il saggio di capitalizzazione n per gli investimenti immobiliari su immobili residenziali presenta un saggio medio del 4,5%.

Applicando tale saggio nella formula della capitalizzazione del reddito $V = R_n/n$ si ottiene:
V = Rn / n = 623,50 € / 0,045 =13.855,64 €.

Il valore di mercato del bene sarà dato dalla media dei valori ottenuti con i criteri di cui sopra, a cui andranno sottratte le spese legate agli oneri necessari per rendere vendibile il bene.

Pertanto il valore commerciale del bene, depurato dell'incertezza legata agli iter di regolarizzazione urbanistica e catastale, sarà pari a:
(€14.212,00,+€13.855,64)/2 *(1-0,05)= € 13.332,13 ≈ € 13.350,00

d.9.II. Valutazione del probabile canone di locazione

Assodato che allo stato attuale non sussistono contratti di locazioni in essere, al fine della corretta valutazione del probabile valore locativo, si è assunta come basa di partenza quanto fatto, in relazione ai valori riportati dall'OMI, nel paragrafo relativo al metodo di stima analitico, il cui calcolo porta ad un canone mensile risulta pari a circa €70,00.

Si è inoltre proceduto ad un analisi di mercato per beni assimilabili per tipologia e posizione all'interno del contesto abitativo riscontrando dei valori superiori che si attestano attorno ai 70,00 €/mese.

Pertanto si riterrà, quale valore più probabile del canone di locazione, un valore di **70,00€/mese,** ovvero per un importo pari a **840,00 €/anno.**

d.10.IV. Valutazione della sola quota oggetto del pignoramento

Vista l'impossibilità della separazione naturale della quota del debitore, si è ritenuto opportuno valutare che la vendita interessi l'intero lotto, scorporando poi la quota esecutata al fine di ottenere un prezzo pari o superiore al valore della quota stessa.

Pertanto, la quota oggetto di pignoramento risulta essere pari al 14,3% del valore dell'immobile, per un valore del bene pignorato pari a € 1.907,14 ≈ **€ 1.910,00;**

4. CONCLUSIONI

L'esame rigoroso di tutti gli elementi a disposizione, ha consentito di giungere alle conclusioni che di seguito si riassumono.

- ✓ Sono stati individuati 4 lotti di vendita:
  1) Lotto 1:Immobile identificato al NCEU del Comune di Rosolini, F.40 Part. 187 sub.3;
  2) Lotto 2: Immobile identificato al NCEU del Comune di Rosolini, F.40 Part. 187 sub.3;
  3) Lotto 3: Immobile identificato al NCEU del Comune di Rosolini, F.40 Part. 187 sub.3;
  4) Lotto 4: Immobile identificato al NCEU del Comune di Rosolini, F.40 Part. 187 sub.3;

  Vista l'impossibilità della separazione naturale della quota del debitore, si ritiene auspicabile che la vendita interessi lotti interi, essendo questa l'unica eventualità di

ottenere un prezzo pari o superiore al valore della quota stessa ed adottando così come valore del bene pignorato la porzione complementare.

- ✓ Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rosolini e gli archivi storici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, si sono rilevate diverse incongruenze e/o carenze in merito alla documentazione di regolarità urbanistica e catastale dei lotti. In tutti i lotti sono presenti difformità urbanistiche e catastali,comunque sanabili.
- ✓ Facendo ricorso ad analisi di mercato ed a uno studio che comprendesse diversi metodi di stima (sintetica-comparativa e analitica), si sono ottenute le valutazioni commerciali, ed i più probabili valori di mercato si riportano di seguito:

LOTTO 1 : € 62.800,00;
LOTTO 2 : € 71.800,00;
LOTTO 3 : € 41.200,00;
LOTTO 4 : € 13.350,00;

Per un importo totale di € 189.150,00€

✓ Come richiesto da mandato si è inoltre proceduto alla valutazione del probabile canone di locazione i cui valori risultano i seguenti:

LOTTO 1 : 375,00€/mese, ovvero per un importo pari a 4.500,00 €/anno;
LOTTO 2 : 400,00€/mese, per un importo pari a 4.800,00 €/anno;
LOTTO 3 : 250,00 €/mese, per un importo pari a 3.000,00 €/anno;
LOTTO 4 : 70,00€/mese, per un importo pari a 840,00 €/anno;

✓ Infine è stata effettuata la valutazione della sola quota oggetto di pignoramento che per il debitore oggetto del procedimento risulta essere pari al 14,3%, ovvero nella suddivisione per lotto:

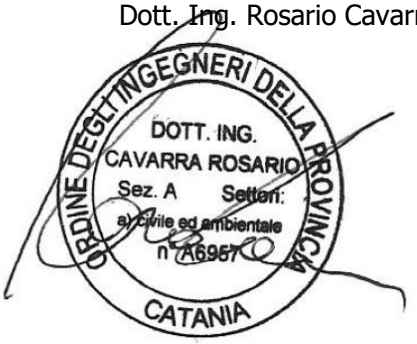
LOTTO 1 : € 9.000,00
LOTTO 2 : € 10.300,00;
LOTTO 3 : € 5.900,00;
LOTTO 4 : € 1.910,00;

Per un importo totale di € 27.110,00€

Tanto si doveva per il mandato conferito e si rimane a disposizione per qualsivoglia altro chiarimento e/o integrazione.

Catania, 20/07/2025

Dott. Ing. Rosario Cavarra



Dott. Ing. Rosario Cavarra
Via Lucchese Palli, n.28- 95124- Catania
Cell: (+39) 328 4876102 e-mail: ingcavarra@libero.it pec: rosariocavarra@ingpec.eu

ELENCO ALLEGATI

- ✓ ALLEGATO I: Conferimento ed accettazione incarico;
- ✓ ALLEGATO II: Prima richiesta di differimento dei termini della consulenza;
- ✓ ALLEGATO III: Seconda richiesta di differimento dei termini della consulenza;
- ✓ ALLEGATO IV: Convocazione delle parti a mezzo pec in data 22/01/2025;
- ✓ ALLEGATO V: Verbale di sopralluogo del 08/02/2025;
- ✓ ALLEGATO VI: Documentazione catastale;
- ✓ ALLEGATO VII: Accertamenti presso conservatoria;
- ✓ ALLEGATO VIII: Richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Rosolini;
- ✓ ALLEGATO IX: Nulla osta n.46 del 22/01/1974;
- ✓ ALLEGATO X: Permesso di abitabilità per l'edificio del 14/03/1988;
- ✓ ALLEGATO XI: Concessione edilizia 22/89 del 22/02/1989;
- ✓ ALLEGATO XII: Certificazione urbanistica dell'immobile;
- ✓ ALLEGATO XIII: Attestazioni di Prestazione Energetica dei lotti:
  - ALLEGATO XIII.1 – APE LOTTO 1;
  - ALLEGATO XIII.2 – APE LOTTO 2;
  - ALLEGATO XIII.3 – APE LOTTO 3;
  - ALLEGATO XIII.4 – APE LOTTO 4;
- ✓ ALLEGATO XIV : Elaborati planimetrici esplicativi delle consistenze attuali;
- ✓ ALLEGATO XV: Schede riassuntive lotti:
  - ALLEGATO XV.1 – SCHEDA LOTTO 1;
  - ALLEGATO XV.2 – SCHEDA LOTTO 2;
  - ALLEGATO XV.3 – SCHEDA LOTTO 3;
  - ALLEGATO XV.4 – SCHEDA LOTTO 4;

Dott. Ing. Rosario Cavarra
Via Lucchese Palli, n.28- 95124- Catania
Cell: (+39) 328 4876102 e-mail: ingcavarra@libero.it pec: rosariocavarra@ingpec.eu