

TRIBUNALE di SIRACUSA
-Sezione esecuzioni immobiliari-

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

B.A.P.R. Soc. Coop. per Azioni

CONTRO

N° 187/2022 R.E.I.

Il GIUDICE: *DOTT.SSA CONCITA CULTRERA*

Data udienza: 18 aprile 2023

C.T.U.: *ING. SILVIA CASSAR SCALIA*



Sommario

1. PREMESSA.....	2
2. RISPOSTE AI QUESITI.	6
risposta al quesito I: esatta individuazione dei beni pignorati.	6
LOTTO A:.....	6
LOTTO B:	9
risposta al quesito II: descrizione complessiva e sintetica dei beni.	11
LOTTO A:.....	11
LOTTO B:	13
risposta al quesito III: stato di possesso del bene.	14
risposta al quesito IV: vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.	14
risposta al quesito V: vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.	14
Provenienza:	14
Iscrizioni e trascrizioni:	16
Spese di gestione e manutenzione:	17
risposta al quesito VI: regolarità edilizia e urbanistica.	17
risposta al quesito VII: irregolarità urbanistiche.	18
risposta al quesito VIII: attestazione di prestazione energetica.	19
risposta al quesito IX: valutazione del lotto.	19
risposta al quesito IX. a: calcolo superfici.	19
risposta al quesito IX. b: criteri di stima adottati.	20
risposta al quesito IX. c: stima dei lotti.	20
risposta al quesito X: quota indivisa.	23
risposta al quesito XI: usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie.	23
risposta al quesito XII: riepilogo estimativo.	23



TRIBUNALE DI SIRACUSA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa

da **BANCA AGRICOLA POPOLARE di RAGUSA Soc. Coop. per azioni** contro

[REDACTED] p. N° 187/2022 R.E.I.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.**1. PREMESSA.**

Ill.ma dott.ssa Concita Cultrera, Giudice del Tribunale di Siracusa, sezione esecuzioni immobiliari.

Con ordinanza del 25 novembre 2022, la sottoscritta ing. Silvia Cassar Scalia, con studio in Noto in Via Ruggero Settimo n° 10, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1563, veniva nominata dalla S.V.Ill.ma Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 187/2022 R.E.I., al fine di identificare e valutare i beni pignorati col suddetto procedimento esecutivo, promossa da **BANCA AGRICOLA POPOLARE di RAGUSA Soc. COOP. PER AZIONI** (C.F.: 00026870881), con sede in Ragusa, viale Europa n° 65, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante pro-tempore, dott. Arturo Schininà, elettivamente domiciliata in Ragusa, p.zza F.lli Caroli n° 5, presso lo studio dell'avv. Katuscia Baglieri (katuscia.baglieri@avvragusa.legalmail.it) che la rappresenta e difende, contro i signori:

[REDACTED]



[REDACTED]

presente procedimento esecutivo.

Il giuramento veniva effettuato in cancelleria il 07/12/2022 mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico.

Dopo aver acquisito documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosolini, la sottoscritta, unitamente al custode giudiziale, avv. Tania Cavalieri, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26 gennaio 2023, ore 9:00, sui luoghi per cui è causa

Nel giorno ed all'ora stabilita, la sottoscritta si recava presso i luoghi oggetto della presente procedura, precisamente a Rosolini in via Tintoretto n° 28 per dare inizio alle operazioni peritali.

Ivi giunta, alla presenza dell'avv. Tania Cavalieri, custode giudiziale, e del sig. [REDACTED], parte debitrice, la sottoscritta ispezionava l'immobile sottoposto a pignoramento eseguendo riscontri geometrici, rilievi fotografici e prendendo appunti in separati fogli al fine di poter meglio espletare il mandato conferito.

Alle ore 10:30 venivano chiuse le operazioni peritali.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte direttamente in sede di sopralluogo, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei RR. II. e presso l'Ufficio Tecnico, sezione Urbanistica, del Comune di Pachino; assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si procedeva alla stesura della presente relazione per rispondere a quanto richiesto dal Giudice nel



verbale di conferimento di incarico:

- I. l'esatta INDIVIDUAZIONE dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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;
- II. una DESCRIZIONE complessiva e sintetica dei beni;
- III. l'individuazione dello STATO DI POSSESSO degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, anche di natura condominiale, gravanti sul bene CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, anche di natura condominiale, CHE SARANNO CANCELLATI (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; in particolare,
 - a) 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;
 - b) quanto ai VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:



- iscrizioni;
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- c) altre INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
 - eventuali cause in corso.
- VI. la verifica della REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA del bene nonché l'esistenza della DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA prevista dalla vigente normativa;
- VII. in caso di IRREGOLARITÀ URBANISTICA O EDILIZIA, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) overerosia, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione 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;
- VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE O DI PRESTAZIONE ENERGETICA in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 D.lgs. 192/2005, salvo in caso di opere interamente abusive e non sanabili e fatta eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;



- IX. LA VALUTAZIONE DEI BENI, indicando distintamente:
- il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
 - i criteri di stima utilizzati;
 - le fonti di informazione utilizzate per la stima;
 - gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);
 - il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;
- X. NEL CASO DI QUOTA INDIVISA, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
- XI. NEL CASO DI PIGNORAMENTO DELLA NUDA PROPRIETÀ o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;
- XII. RIEPILOGO ESTIMATIVO dell'immobile pignorato.

2. RISPOSTE AI QUESITI.

risposta al quesito I: *esatta individuazione dei beni pignorati.*

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono rappresentati dai seguenti lotti che individueremo con le lettere A e B:

LOTTO A:

consiste nella piena proprietà di un immobile a tre elevazioni fuori terra, destinato a civile abitazione e garage sito in Rosolini, via Tintoretto n° 28, angolo via Cavour n° 42.

Esso risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al FG. 37, P.LLA 1714:



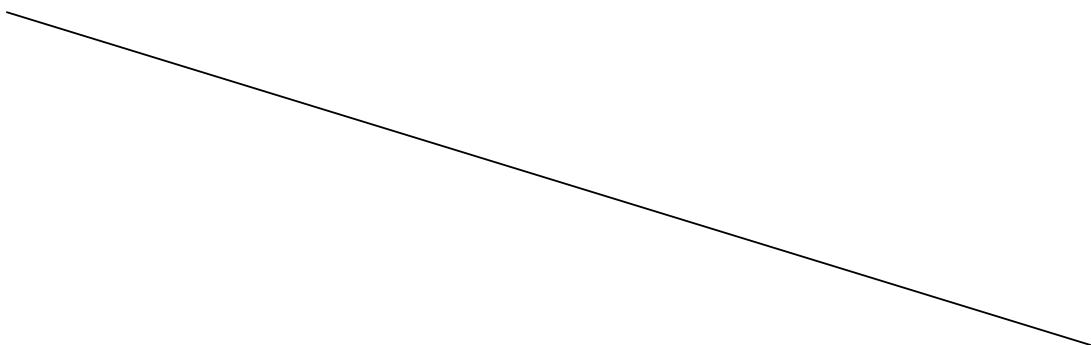
- SUB 2, cat. A/3, classe 3, vani 5,5, superficie catastale m² 126, rendita € 468,68, piano T-1,
- SUB 3, cat. C/6, classe 3, consistenza m² 19, superficie catastale m² 23, rendita € 86,35, piano T,
- SUB 4, cat. F/3, in corso di definizione, piano P.2,
- SUB 5, cat. F/5, lastrico solare, piano P.3,

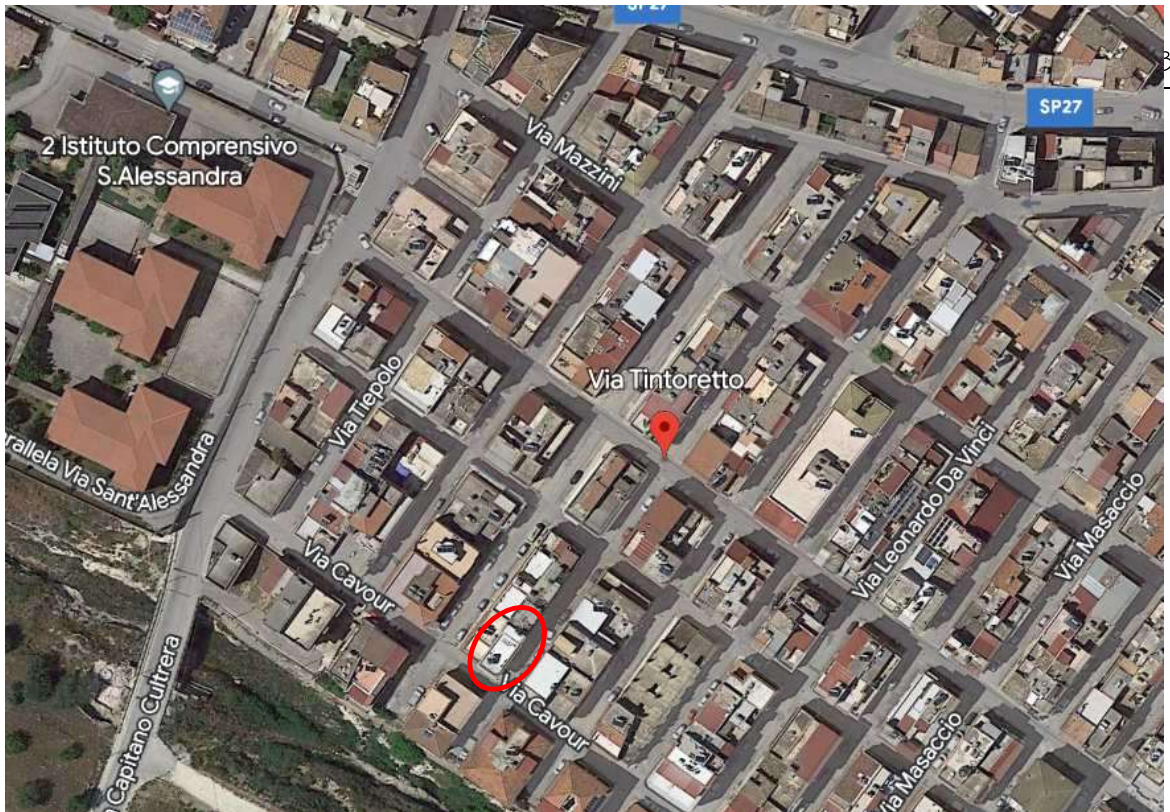
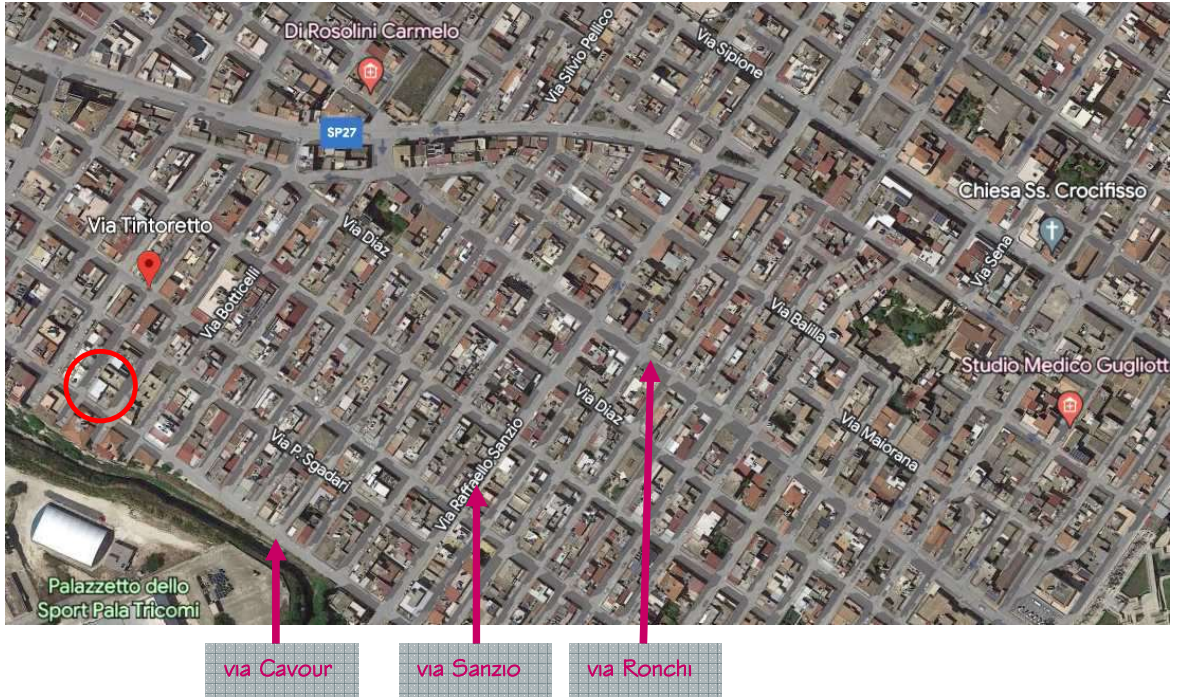
tutti i subalterni risultano in testa a [REDACTED]
[REDACTED] (proprietà per 250/1000).

Si fa presente che la particella terreni 1714 di are 00.86 (oggi ente urbano) deriva dalla fusione delle particelle 1499 (ex 456/b) di are 00.34 e 1501 (ex 703/b) di are 00.52 (cfr. allegato 1_ visure storiche, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali).

Le coordinate GPS del bene, con rilevamento dall'ingresso su via Tintoretto, sono: latitudine 36°81'88.12" - longitudine 14°94'44.23".

A seguire si riportano due immagini estrapolate da Google Earth con evidenziato il fabbricato oggetto di pignoramento, costituente il lotto A.





96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10
 tel: 0931.835418 fax: 0931.1846005 mph: 347.2660372
 e-mail: ing.silviacassar Scalia@gmail.com
 P.E.C.: silvia.cassar Scalia@ordineingegnerisiracusa.it

B.A.P.R. Soc. Coop. per

TRIBUNALE di SIRACUSA
 - sezione esecuzioni immobiliari -



LOTTO B:

consiste nella proprietà pari a 1/3 di piccoli appezzamenti di terreno, oggi adibiti a viabilità cittadina (senza alcun esproprio), siti in Rosolini, occupanti porzione delle seguenti strade: via Soldato Garrone, via Capitano Salemi, via Mazzini via Rimembranza e via Tintoretto.

Essi risultano censiti al N.C.T. del Comune di Rosolini al FG. 37:

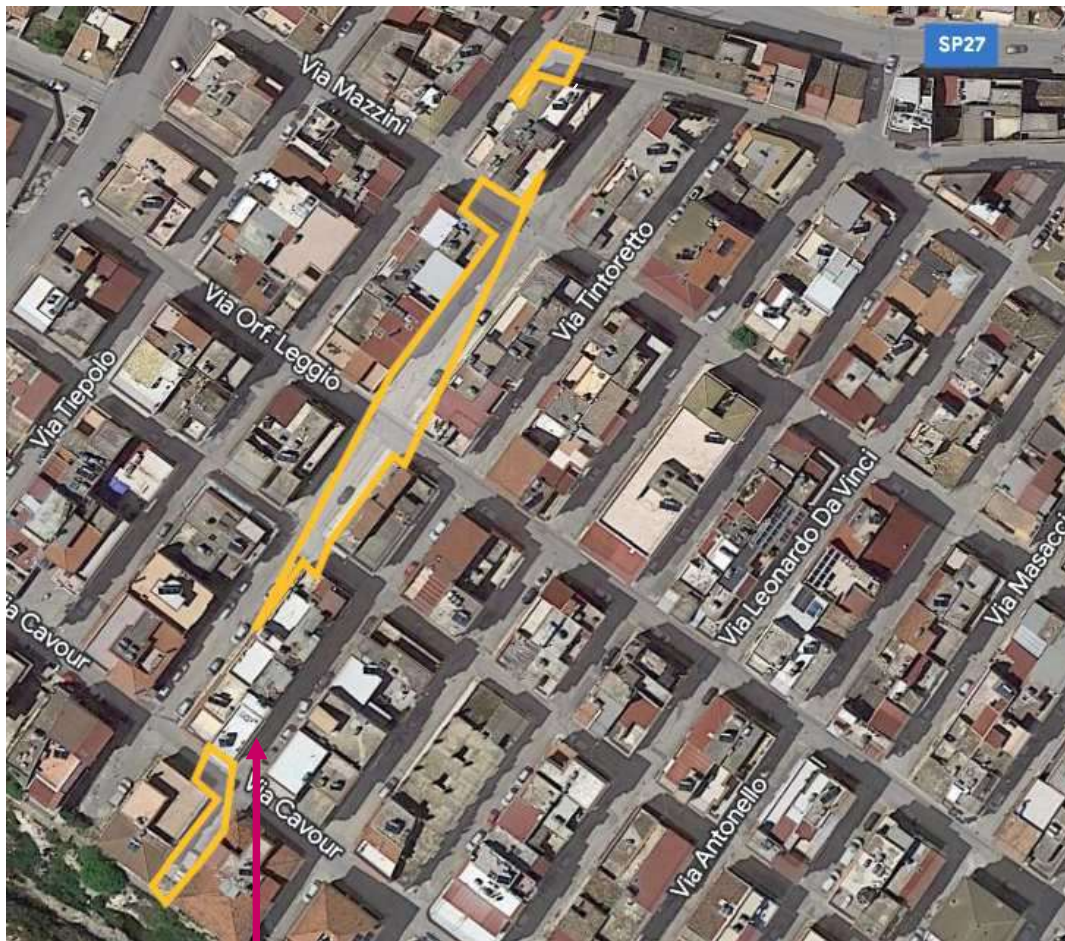
- P.LLA 139, qualità carrubeto, classe 2, superficie are 01.42, reddito dominicale € 0,88, reddito agrario € 0,37;
- P.LLA 281, qualità seminativo, classe 2, superficie are 03.70, reddito dominicale € 2,10, reddito agrario € 0,76;
- P.LLA 465, qualità seminativo, classe 2, superficie are 00.05, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,01;
- P.LLA 490, qualità seminativo, classe 2, superficie are 00.94, reddito dominicale € 0,53, reddito agrario € 0,19;
- P.LLA 521, qualità seminativo, classe 5, superficie are 00.10, reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0,01;
- P.LLA 705, qualità seminativo, classe 2, superficie are 01.60, reddito dominicale € 0,91, reddito agrario € 0,33;
- P.LLA 1233, qualità seminativo, classe 2, superficie are 00.10, reddito dominicale € 0,06, reddito agrario € 0,02;
- P.LLA 1498, qualità seminativo, superficie are 01.31, reddito dominicale € 0,74, reddito agrario € 0,27, in testa a Urso Corrado (proprietà per 1/1),



tutte le particelle risultano in testa a [REDACTED]

[REDACTED] (proprietà per 1/3), tuttavia, si fa presente che la ditta catastale non corrisponde alla proprietà per ineseguita riunione di usufrutto ed inoltre il nome del signor [REDACTED]

A seguire si riporta un'immagine estrapolata da Google Earth con evidenziati gli appezzamenti di terreno (oggi viabilità cittadina) oggetto di pignoramento, costituente il lotto B.



Lotto A

96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10
tel: 0931.835418 fax: 0931.1846005 mph: 347.2660372
e-mail: ing.silviacassar Scalia@gmail.com
P.E.C.: silvia.cassar Scalia@ordineingegnerisiracusa.it

B.A.P.R. Soc. Coop. per azioni [REDACTED]

TRIBUNALE di SIRACUSA
- sezione esecuzioni immobiliari -



risposta al quesito II: *descrizione complessiva e sintetica dei beni.***LOTTO A:**

trattasi di un immobile (appartamento + garage) facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra il cui organismo strutturale, databile agli inizi degli anni '90 del secolo scorso, presenta struttura portante in conglomerato cementizio armato, tramezzature interne alcune in laterizi forati dello spessore complessivo (mattoni + intonaco) di cm 10, copertura piana calpestabile, accessibile comodamente dal tornino della scala.

Il fabbricato confina a sud-ovest con via Cavour, a sud-est con via Tintoretto, nord-est e nord-ovest è in aderenza ad altri immobili di proprietà di terzi.

Esso si trova in zona periferica, a sud-ovest del paese, a prevalente destinazione residenziale, a poche decine di metri dal Palazzetto dello Sport "Pala Tricomi".

L'intonaco esterno del fabbricato è del tipo civile con apposizione di tinteggiatura di colore beige e rosa, di alta zoccolatura in marmo e di cantonale sempre in marmo; le sue condizioni di manutenzione sono buone.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico sottotraccia.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica comunale; lo smaltimento dei liquami tramite allaccio alla pubblica fognatura.

Il fabbricato complessivamente non presenta caratteristiche di pregio, non denota segni evidenti di dissesto o di degrado che ne potrebbero pregiudicare la staticità e si trova in ottime condizioni di manutenzione.

Come detto prima, il bene costituente la presente perizia è formato da un



appartamento e da un garage pertinenziale.

L'appartamento si sviluppa su tutti e tre i livelli costituenti il fabbricato; ad esso si può accedere sia esternamente dal vano scala posto in via Tintoretto tramite un portoncino in pvc di colore marrone, sia internamente dal garage il cui accesso avviene dalla via Cavour tramite un'apertura carrabile dotata di infisso in pvc di colore panna a doghe orizzontali ed apertura automatica.

I tre livelli sono collegati da una scala interna i cui gradini sono completamente (alzata, pedata e battiscopa) rivestiti in lastre di marmo; la ringhiera è in ferro opportunamente sagomato.

Il piano terra si compone da garage, disimpegno, servizio igienico, cucina-soggiorno e vano scala (aventi tutti altezza interna netta pari a ml 2,70); il piano primo è articolato nei seguenti ambienti: vano scala, n° 3 camere da letto, disimpegno e servizio igienico (aventi tutti altezza interna netta pari a ml 2,90); il piano secondo invece è costituito da un unico grande vano provvisto di cucina in muratura e di un forno a legna, inoltre è presente un piccolissimo wc provvisto solamente di vaso igienico; il piano terzo è occupato interamente dalla terrazza e dal torrone scale; su di esso sono ubicati due pannelli solari che servono per il riscaldamento dell'acqua "sanitaria" dell'appartamento.

L'intonaco interno è del tipo civile a tonachina e presenta, in corrispondenza del disimpegno del primo piano (zona notte) apposizione di tinteggiatura di colore rosa.

Tutti gli ambienti, ad eccezione del ripostiglio a piano terra e del disimpegno a piano primo, sono illuminati ed aerati naturalmente tramite aperture che si affacciano



all'esterno provviste di infissi in pvc di colore panna con apposizione, quale sistema di oscuramento, di persiane anch'esse in pvc di colore marrone, ad eccezione delle aperture del secondo livello che sono munite solamente delle le persiane; al terrazzo si accede tramite un portoncino in lamierino di colore grigio scuro.

Le porte interne sono in legno massello colore panna e quella tra la cucina/soggiorno ed il vano scala, a piano terra, è dotata di interposte lastre di vetro "all'inglese".

Tutti gli ambienti, compreso il garage, presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti dei servizi igienici, del balcone angolare posto al piano secondo, della terrazza e dello schienale¹ delle cucine.

Il servizio igienico a piano terra si presenta composto da n° 4 pezzi di ceramica bianca (lavandino a colonna, vaso con cassetta interna, bidet e piatto doccia, provvisto di tenda in plastica); quello a piano primo si compone di n° 4 pezzi di ceramica bianca (lavandino incassato in una lastra di marmo, a sua volta appoggiata ad un mobile in legno color albicocca, vaso con cassetta esterna, bidet e vasca rettangolare; quello a piano secondo, come detto prima, è dotato solamente di vaso igienico di porcellana bianca.

Quale sistema di riscaldamento e/o raffrescamento sono presenti due condizionatori a split posti in due camere da letto (cfr. allegato 2_planimetrie dello stato di fatto e allegato 3_documentazione fotografica).

LOTTO B:

trattasi di diversi appezzamenti di terreno, attualmente adibiti a viabilità cittadina;

¹ Termine che indica una parte importantissima della cucina: il rivestimento dello spazio compreso tra pensili e top.



esattamente essi rappresentano porzione delle seguenti strade: via Soldato Garrone, via Capitano Salemi, via Mazzini via Rimembranza e via Tintoretto.

Per tale motivo la sottoscritta non procederà alla descrizione analitica di detto bene.

risposta al quesito III: stato di possesso del bene.

LOTTO A: da quanto constatato in sede di sopralluogo e da quanto dichiarato dal signor [REDACTED] sia il garage che l'appartamento sono utilizzati ed abitati dai signori esecutati unitamente al proprio nucleo familiare.

LOTTO B: in uso al Comune, adibito a viabilità cittadina.

risposta al quesito IV: vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Per i lotti costituenti la seguente stima non esiste alcuno dei vincoli prospettati nel presente quesito.

14

risposta al quesito V: vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.

Provenienza:

LOTTO A:

il bene immobile costituente il lotto A, oggetto della presente (appartamento + garage), appartiene alla parte debitrice, signor [REDACTED] per la quota di 2/6 e [REDACTED] per la quota di 4/6, ai quali pervenne, come suolo e per la quota di 2/6 ciascuno, e per il diritto di usufrutto uxorio, per atto di donazione del 30/01/1992, Notaio Ettore Maltese da Ispica, trascritto a Ragusa il 14/02/1992 al nn° 3497/2949 da potere dei signori [REDACTED] per la quota di 1/3 in usufrutto, [REDACTED] per la quota di 2/6 e [REDACTED] per la



quota di 2/6 (in questa nota la quota di usufrutto uxorio è erroneamente di 2/3 al posto di 1/3).

Alla signora [REDACTED] era pervenuto, per il diritto di usufrutto uxorio, ed ai signori [REDACTED], per la quota di 2/6 ciascuno, per su [REDACTED] il 13/02/1971, Ufficio Registro di Noto den. n° 443 vol. 188, trascritta a Siracusa il 02/02/1974 ai nn° 3685/3176 (il signor [REDACTED]).

LOTTO B:

le particelle terreni costituenti il lotto B oggi sono adibite a viabilità e manca l'esproprio del Comune.

Tali particelle appartengono ai signori:

[REDACTED] per la quota di 2/6;
 [REDACTED] 4 per la quota di 2/6;
 [REDACTED] 2/6,

ai quali sono pervenute, per il diritto di usufrutto uxorio, per ricingungimento dello stesso in morte della signora [REDACTED] eduta il 05/02/2021.

Alla signora [REDACTED] diritto di usufrutto uxorio, ed ai signori [REDACTED] per la quota di 2/6 ciascuno, per su [REDACTED] il 13/02/1971, Ufficio Registro di Noto den. n° 443 vol. 188, trascritta a Siracusa il 02/02/1974 ai nn° 3685/3176 (il signor [REDACTED]) (cfr. allegato 4_copia provenienza, Conservatoria dei RR.II.).



Iscrizioni e trascrizioni:**LOTTO A:**

il bene immobile costituente il lotto A è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione a seguito di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 16/05/2008, Notaio Ettore Maltese da Ispica, iscritta a Siracusa il 20/05/2008 al nn° 11535/2350, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede in Ragusa contro i signori [REDACTED] terzo datore di ipoteca, per la quota di 1/3;
- Iscrizione a seguito di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 12/03/2014, Notaio Salvatore Cutropia da Rosolini, iscritta a Siracusa il 13/03/2014 al nn° 3270/336, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede in Ragusa contro i signori [REDACTED], terzo datore di ipoteca, per la quota di 2/6;
- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 05/08/2022, Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 26/10/2022 al nn° 19562/15478 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede in Ragusa contro i signori [REDACTED], debitore ipotecario, per la quota di 2/3, e [REDACTED] terzo datore di ipoteca, per la quota di 1/3 (cfr. allegato 4_copia iscrizioni e trascrizioni, Conservatoria dei RR.II.).



LOTTO B:

le particelle terreni costituenti il lotto B sono gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 05/08/2022, Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 26/10/2022 ai nn° 19562/15478 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede in Ragusa contro la signora [REDACTED] per la quota di 1/3 (cfr. allegato 4_copia iscrizioni e trascrizioni, Conservatoria dei RR.II.).

Spese di gestione e manutenzione:

Per il fabbricato costituente la seguente procedura non esiste alcuna quota condominiale in quanto trattasi di casa singola ed autonoma.

risposta al quesito VI: regolarità edilizia e urbanistica.

REGOLARITÀ URBANISTICA.

Il fabbricato costituente la presente procedura ricade in zona B1 (aree adiacenti al centro urbano, completamente edificate ed urbanizzate) del Piano Regolatore Generale del Comune di Rosolini. In tale zona sono vigenti i seguenti parametri (si riporta a seguire uno stralcio delle N.T.A. del Comune di Rosolini):

1. - Le zone B1 comprendono le aree completamente edificate ed urbanizzate.
2. - Con concessione edilizia singola sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione nei limiti della volumetria preesistente documentata da rilievi fotografici parametrati, nonché di nuove costruzioni sugli allineamenti stradali preesistenti.
3. - La densità edilizia fondiaria massima è di 5,00 mc/mq
4. - I lotti interclusi possono essere utilizzati a scopo residenziale con i seguenti indici:



- a) per i lotti aventi una superficie non superiore a 120 mq la densita' fondiaria massima e' di 9,00 mc/mq;
- b) per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120 e non superiore a 200 la densita' fondiaria massima e' di 7,00 mc/mq e comunque il volume massimo consentito e' di 1000 mc;
- c) singole licenze per lotti interclusi con superficie inferiore a mq 1000.
5. - E' previsto il mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti, o edifici a schiera o edifici isolati.
6. - Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti: m. 10,00, con esclusione del caso in cui fra le due pareti in oggetto si trova uno spazio pubblico (strada);
7. - Distanza minima dai confini: o in aderenza, ovvero, in caso di distacco, non inferiore a m. 10,00 fra le costruzioni;
8. - Altezza massima assoluta: una volta e mezza la strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m. 11,00.
9. - Piani fuori terra: massimo tre.

REGOLARITÀ EDILIZIA.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento per cui è causa è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 92 rilasciata il 18/02/1992 in testa [REDACTED] [REDACTED] (cfr. allegato 5_ copia C.E. n° 92/1992).

18

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ.

Il fabbricato non è provvisto di Permesso di Agibilità e/o Abitabilità.

risposta al quesito VII: irregolarità urbanistiche.

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa e presso l'U.T.C. di Rosolini, è emerso che le planimetrie dello stato di fatto sono perfettamente conformi rispetto a quelle catastali (si fa presente che la planimetria del piano secondo, catastalmente, risulta ancora in corso di definizione e pertanto non è ancora stata presentata), mentre rispetto a quelle di cui al titolo edilizio vi sono delle difformità:

- al piano terra l'apertura tra il garage ed il vano adibito a cucina/soggiorno è



stata chiusa;

- al piano secondo non è stata ancora effettuata la partizione interna dei diversi ambienti in quanto, attualmente, è un unico grande vano.

Si fa presente, tuttavia, che le difformità di cui sopra non hanno comportato un aumento di volumetria o modifica di prospetto esterno.

risposta al quesito VIII: *attestazione di prestazione energetica.*

Dall'analisi della prestazione energetica effettuata sull'involucro edilizio e sui suoi componenti, l'appartamento risulta ascrivibile alla classe energetica "F" (cfr. allegato 6_ Attestato di Prestazione Energetica).

risposta al quesito IX: *valutazione del lotto.*

risposta al quesito IX. a: *calcolo superfici.*

La superficie commerciale complessiva del fabbricato è pari a **m² 233,00**, comprendente la superficie equivalente² del balcone posto a piano secondo, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici (cfr. allegato 2_planimetria stato di fatto):

PIANO TERRA	
	mq
GARAGE	19,00
DISIMPEGNO	1,55
SERVIZIO IGIENICO	4,35
CUCINA/SOGGIORNO	30,60
RIPOSTIGLIO	2,35
VANO SCALE	8,00

² Ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali.



SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI		10,45
	SUPERFICIE LORDA P.T.	76,30
PIANO PRIMO		
		mq
VANO SCALE		10,70
CAMERA 1		10,10
CAMERA 2		9,50
CAMERA 2		18,90
DISIMPEGNO		9,30
SERVIZIO IGIENICO		6,85
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI		10,95
	SUPERFICIE LORDA P.1°	76,30
PIANO SECONDO		
		mq
VANO SCALE		10,70
CUCINA/SOGGIORNO		55,00
SERVIZIO IGIENICO		1,20
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI		9,40
	SUPERFICIE LORDA P.2°	76,30
BALCONE		16,55
	SUP. COMM. EQUIVALENTE (6,55*30%)	4,97
	TOT. SUP. COMM. (76,30+76,30+76,30+4,97)	233,87

risposta al quesito IX. b: *criteri di stima adottati.*

Al fine di pervenire alla stima del valore venale dell'appartamento si sono effettuati due tipi di stima: la prima, STIMA A REDDITO, fa riferimento alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto; la seconda, VALORE DI MERCATO, fa riferimento ai prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche e condizioni di manutenzione (indagini effettuate presso agenzie del settore, Osservatorio del Mercato Immobiliare ed il sito internet Immobiliare.it).

risposta al quesito IX. c: *stima dei lotti.*

PREMESSA.

Poiché il bene oggetto di pignoramento, sebbene sia costituito da diversi livelli, rappresenta un unico lotto in quanto trattasi di appartamento con garage



pertinenziale, NON SARÀ POSSIBILE DIVIDERE LA PROCEDURA, ovvero procedere alla sua vendita in più aliquote.

STIMA A REDDITO.

Con questo metodo analitico si intende calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la attualizzazione della rendita posticipata, intendendo con rendita il reddito medio annuo dell'immobile, cioè il reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte e tributi vari. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e delle accurate indagini condotte sul mercato di Rosolini e dintorni per immobili simili, si fissa un canone anticipato mensile di € "X" al netto delle tasse.

Pertanto si avrà € "X" x 12 mesi = € "Y" (reddito lordo annuo = R_l).

Per cui $R = R_l - (Q + Imp.)$, dove:

R = reddito netto medio annuo;

R_l = reddito lordo annuo;

Q = manutenzione ordinaria e straordinaria (6% di R_l) e quota di reintegrazione (4% di R_l);

Imp. = imposte e tributi vari (Irpef, Ici, ecc. = 11% di R_l);

Da ciò si ottiene:

$$R = "Y" - (Q + Imp.) = € "Z"$$

$$V = R/r = "Z" \div 0,03$$

Dove r è il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il metodo sopra descritto, si fissano i canoni anticipati complessivi



riportati nella tabella sotto riportata, tutti al netto delle tasse.

Pertanto si avrà “canone anticipato” (al netto delle tasse) x 12 mesi = “reddito netto annuo”.

Decurtando quindi dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 3,5% (IRPEF e IMU), otterremo il “canone al netto delle imposte” che per 12 mesi ci darà il “reddito annuo al netto delle imposte”.

Capitalizzando al 3% e considerando un’incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V' = \text{“reddito netto annuo”} \div \text{“tasso di capitalizzazione”} \times \text{“incidenza spese”}$$

canone anticipato	canone al netto delle imposte	Reddito annuo al netto delle imposte	Tasso di capitalizzazione	Incidenza spese	
€ 400,00	€ 260,00	€ 3.120,00	3,0%	10%	Valore V' appartamento € 93.600,00
€ 30,00	€ 19,50	€ 360,00	3,0%	10%	Valore V' garage € 10.800,00

VALORE DI MERCATO.

Questo metodo è basato oltre che sull’indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per fabbricati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ed analoghe condizioni di manutenzione, anche sull’esperienza e sulla preparazione tecnico-scientifica della sottoscritta, qualità queste ultime che costituiscono il presupposto senza il quale non sussisterebbe il perito capace di discernimento e giudizio obiettivo.

Utilizzando il metodo sopra descritto e tenendo conto di un’indagine di mercato



effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (costruzioni di tipo civile), per ubicazione (zona periferica), per condizioni di stabilità, manutenzione ed epoca di costruzione, i valori di mercato complessivi al m² risultano essere i seguenti:

	Sup. comm. (mq)	Valore al mq	VALORE V"
APPARTAMENTO	213,00	€ 550,00	€ 117.150,00
GARAGE	20,00	€ 350,00	€ 7.000,00

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V", si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

	Valore V'	+	Valore V"	÷	VALORE
APPARTAMENTO	€ 93.600,00	+	€ 117.150,00	2	€ 105.375,00
GARAGE	€ 10.800,00	+	€ 7.000,00	2	€ 8.900,00
					€ 114.275,00

23

Arrotondando, si ha il seguente valore venale complessivo del bene:

VALORE del BENE € 114.000,00 (centoquattordicimila/00 euro).

risposta al quesito X: *quota indivisa.*

L'immobile oggetto di stima è da valutare nella piena proprietà e nell'interezza.

risposta al quesito XI: *usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie.*

Il bene oggetto del presente pignoramento è da valutare nella sua piena proprietà.

risposta al quesito XII: *riepilogo estimativo.*

Riassumendo, oggetto della presente relazione è la valutazione della piena proprietà



di un appartamento e di un garage pertinenziale siti in Rosolini, via Tintoretto n° 28, angolo via Cavour, facenti parti di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra (il garage occupa porzione del piano terra, l'appartamento la restante porzione del piano terra, nonché l'intero piano primo e secondo) con soprastante terrazza calpestabile.

Essi risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al FG. 37, P.LLA 1714, SUB 2, cat. A/3, classe 3, vani 5,5, superficie catastale m² 126, rendita € 468,68, piano T-1, SUB 3, cat. C/6, classe 3, consistenza m² 19, superficie catastale m² 23, rendita € 86,35, piano T, SUB 4, cat. F/3, in corso di definizione, piano P.2, SUB 5, cat. F/5, lastrico solare, piano P.3, tutti in testa a [REDACTED] (proprietà per 250/1000) e [REDACTED] (proprietà per 250/1000).

Il valore venale di mercato attualmente è pari € 114.000,00 (centoquattordici/00).

Il bene è provvisto di regolare titolo edilizio.

24

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza la sottoscritta ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente si allegano e ne fanno parte integrante:

- allegato 1_visure storiche, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali;
- allegato 2_planimetria dello stato di fatto;
- allegato 3_documentazione fotografica;
- allegato 4_copia Conservatoria dei RR.II. (provenienza e iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli);
- allegato 5_copia C.E.;



- allegato G_attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

Si allegano altresì:

- doc. A_lettera alle parti per trasmissione relazione tecnica con conferma di ricezione;
- parcella delle competenze e spese tecniche con fattura delle spese per le visure alla conservatoria dei RR.II..

Avendo la sottoscritta espletato l'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente, rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Noto, 15 aprile 2023

IL C.T.U.

Ing. Silvia Cassar Scalia

25

