

Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G. Es. Imm. n°185/2024



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Alessia Romeo**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PARTI IN CAUSA

Creditore procedente:

[REDACTED]

[REDACTED]

Debitore esecutato:

[REDACTED]

Custode nominato:

[REDACTED]

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. Rosario Andrea De Luca, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Siracusa al n°858, nominato C.T.U. a seguito del decreto di

nomina emesso in data 14/07/2024, ha accettato l'incarico ricevuto dall'Ill.ma Giudice Dott.ssa Alessia Romeo.

Il sottoscritto, prestato il giuramento di rito, depositando telematicamente la dichiarazione di accettazione nomina per il conferimento incarico di stima, in data 15/07/2024, si pregia di adempiere al mandato ricevuto.

2. SVOLGIMENTO DELLE AZIONI PERITALI

La data d'inizio delle operazioni peritali è stata fissata per il giorno 04/10/2024, alle ore 09:30, presso l'unità immobiliare indicata nell'istanza di vendita, sita a Rosolini (SR), in via Argentina.

Le parti sono state ritualmente convocate con avviso PEC del 02-10-2024, per l'avvio delle operazioni di consulenza (*cf. Allegato 01 – Verbale di sopralluogo del 04.10.24*).

Il ██████████, debitore esecutato, ha consentito l'accesso al bene, permettendomi di iniziare i rilievi metrici e fotografici.

3. QUESITI E RISPOSTE PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il Giudice dispone che l'esperto:

1. CONTROLLI, 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);

1.a - ELENCO IMMOBILI PIGNORATI

Il compendio, oggetto del pignoramento, è costituito dai seguenti beni:

1) unità immobiliare, appartenente alla categoria F/3, unità in corso di costruzione e quindi si riferisce a immobili non ancora ultimati. È una categoria provvisoria la cui durata dovrebbe variare da 6 mesi ad un anno.

Essa è censita al comune di Rosolini (SR) al N.C.E.U. al Foglio 29, p.lla 3244, sub. 2, piano T, cat. F/3, via Cernaia s.n.c.

2) unità immobiliare, appartenente alla categoria A/3, Abitazioni di tipo economico, cioè U.I. appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.

Essa è censita al comune di Rosolini (SR) al N.C.E.U. al Foglio 29, p.lla 3244, sub. 3, piano 1°, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, rendita 468,68 €, via Argentina s.n.c.

3) unità immobiliare, appartenente alla categoria F/5, Lastrico solare, ovvero superfici poste nella parte superiore di un edificio, che svolgono la fondamentale funzione di copertura, ma che sono anche fruibili per scopi diversi, accessibili tramite scala, pavimentati e dotati di parapetti.

Essa è censita al comune di Rosolini (SR) al N.C.E.U. al Foglio 29, p.lla 3244, sub. 4, piano 2°, cat. F/5, cons. cat. 138 m², via Argentina s.n.c.

(cfr. Allegato 02 – Visura storica per immobile).

1.b – ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

L'immobile pignorato ha le seguenti provenienze:

→ Atto di Compravendita del 18/03/1992 rep. n°110776, rogato dal dott. Luca La Ciura, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Siracusa in data 03/04/1992, al numero di registro gen. 6546 e numero di

registro particolare 5228, da potere delle [REDACTED] (quota ½) e [REDACTED] (quota ½).

Il sottoscritto ha effettuato una verifica approfondita della documentazione ipotecaria e catastale, comprendente l'estratto del catasto, la visura catastale storica (allegata alla presente), e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato. Inoltre, ha controllato la relazione notarile, che conferma ulteriormente le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. A sostegno di quanto sopra, si allega l'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 12/11/2024 (cfr. Allegato 03 – Ispezione ipotecaria).

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;

Eseguite le necessarie indagini documentali preliminari, si è proceduto all'ispezione dell'immobile. Entrambe le parti sono state ritualmente convocate con avviso P.E.C. del 02-10-2024, per l'avvio delle operazioni di consulenza, in accordo con la custode nominata [REDACTED], come si evince dall'All. 01.

3. PROVVEDA:

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

Gli immobili, qui di seguito elencati, sono identificati nel N.C.E.U. del Comune di Rosolini (SR) e si osserva la situazione aggiornata alla data del 11/11/2024.

Unità Immobiliare Foglio 29 p.la 3244 sub. 2

Ufficio provinciale di: SIRACUSA Territorio

Situazione aggiornata al : 11/11/2024

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
Comune di: **ROSOLINI** Codice: **H574**
Foglio: **29** Particella: **3244** Subalterno: **2**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input checked="" type="radio"/>	29	3244	2	VIA CERNAIA n. SNC Piano T		F03			R.Euro:		

Ufficio provinciale di: SIRACUSA Territorio

Situazione aggiornata al : 11/11/2024

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **ROSOLINI** Codice: **H574**
Foglio: **29** Particella: **3244** Subalterno: **2**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input checked="" type="radio"/>			Proprieta'		

Unità Immobiliare Foglio 29 p.la 3244 sub. 3

Ufficio provinciale di: SIRACUSA Territorio

Situazione aggiornata al : 11/11/2024

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
Comune di: **ROSOLINI** Codice: **H574**
Foglio: **29** Particella: **3244** Subalterno: **3**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input checked="" type="radio"/>	29	3244	3	VIA ARGENTINA n. SNC Piano 1		A03	03	5,5 vani	R.Euro:468,68		

Ufficio provinciale di: SIRACUSA Territorio

Situazione aggiornata al : 11/11/2024

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **ROSOLINI** Codice: **H574**
Foglio: **29** Particella: **3244** Subalterno: **3**

Elenco Intestati

	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="checkbox"/>			
<input checked="" type="checkbox"/>	Proprieta'		

Unità Immobiliare Foglio 29 p.la 3244 sub. 4

Ufficio provinciale di: SIRACUSA Territorio

Situazione aggiornata al : 11/11/2024

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
Comune di: **ROSOLINI** Codice: **H574**
Foglio: **29** Particella: **3244** Subalterno: **4**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri dati
<input checked="" type="checkbox"/>	29	3244	4	VIA ARGENTINA n. SNC Piano 2		F05		138 m ²	R.Euro:		

Ufficio provinciale di: SIRACUSA Territorio

Situazione aggiornata al : 11/11/2024

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **ROSOLINI** Codice: **H574**
Foglio: **29** Particella: **3244** Subalterno: **4**

Elenco Intestati

	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="checkbox"/>			
<input checked="" type="checkbox"/>	Proprieta'		

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.

Dalle risultanze catastali, urbanistiche, e dal rilievo dello stato di fatto dell'immobile, emergono significative difformità rispetto al progetto approvato dall'U. T. C. di Rosolini (SR), che si elencano di seguito.

→ **Pianta Piano Terra:** la configurazione degli spazi risulta difforme rispetto al progetto urbanistico originario approvato. In particolare:

- Il vano deposito è attualmente utilizzato come salotto.
- Il disimpegno e la dispensa sono stati accorpati al salotto, creando un unico ambiente.
- L'originario W.C. è stato destinato a cucina.
- Il ripostiglio è stato destinato a W.C.

Il sottoscritto professionista, effettuando una visura planimetrica, ha riscontrato che per l'unità immobiliare a piano terra (sub 2), con ctg catastale F/3 (in corso di costruzione) non è stata depositata la planimetria catastale. piano terra. A seguito di tale accertamento, sono state predisposte due **bozze di planimetrie catastali** riferite al piano terra. Nello specifico, in previsione di un eventuale aggiornamento planimetrico, presso l'Agenzia delle Entrate, nelle bozze si è proceduto alla soppressione del subalterno 2 e alla creazione di due nuovi subalterni:

- **Sub. 5**, relativo alla porzione del piano terra destinata a deposito (categoria catastale **C/2 - deposito e magazzini**), lato prospiciente a via Argentina;
- **Sub. 6**, relativo alla porzione del piano terra destinata a garage (categoria catastale **C/6: garage**), lato prospiciente a via Cernaia.

Pertanto, da questo momento in avanti, le due nuove unità saranno identificate con i rispettivi subalterni sopra indicati.

→ **Pianta Piano Primo:**

- Nel locale ripostiglio è stata realizzata una lavanderia, con ingresso dal corridoio, e al suo interno è stata aperta una seconda porta di passaggio alla camera 1.
- Nel guardaroba è stata ricavata una terza camera da letto (camera 3).
- Inoltre, è stata realizzata una porta di collegamento tra la cucina e il salotto.

→ **Pianta Piano Secondo:**

- È stato realizzato un lucernaio, che garantisce l'illuminazione naturale della camera 3.
- Nel vano scala è stata creata una finestra lato nord-ovest.

A seguito di tutte queste modifiche, in generale, lo stato di fatto dell'immobile

non risulta conforme, sia al progetto urbanistico approvato, sia alle planimetrie catastali attualmente depositate presso l'Agenzia delle Entrate

(cfr. Allegato 04 - Planimetrie catastali del bene; Allegato 05 - Planimetria del PIANO TERRA_Stato di fatto; Allegato 06 - Planimetria del PIANO PRIMO_Stato di fatto; Allegato 07 - Planimetria del LASTRICO SOLARE_Stato di fatto; Allegato 08 - ELABORATO FOTOGRAFICO e Allegato 10 - CONCESSIONE EDILIZIA).

Pertanto, si è provveduto alla redazione di due bozze planimetriche, con l'individuazione dei nuovi subalterni (*cf. Allegato 11 – Bozza planimetria catastale sub. 5 e Allegato 12 – Bozza planimetria catastale sub. 6*), così come espressamente richiesto nel quesito del Giudice.

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.

Ai fini della vendita, si reputa opportuno formare un UNICO LOTTO DI VENDITA.

La formazione di un unico lotto di vendita si giustifica in base alle caratteristiche edilizie dell'immobile, considerando i seguenti aspetti:

Unitarietà strutturale e funzionale: l'immobile presenta una configurazione edilizia tale da rendere le diverse parti interconnesse e difficilmente separabili senza compromettere la funzionalità complessiva. Questa caratteristica ne favorisce la vendita come un unico lotto.

Omogeneità dell'utilizzo: le diverse porzioni dell'immobile condividono una destinazione d'uso, che rende economicamente e tecnicamente più vantaggiosa la vendita come unico complesso piuttosto che frazionato.

Impatto sulla commerciabilità: la vendita come unico lotto garantisce maggiore attrattività sul mercato immobiliare, evitando problematiche legate al frazionamento, come eventuali necessità di adeguamenti catastali o difficoltà di accesso e gestione delle singole parti.

Vincoli edilizi e normativi: la conformità urbanistica e edilizia dell'immobile richiedono la vendita come un unico lotto per rispettare le disposizioni regolamentari o i vincoli esistenti. In particolare, per quanto riguarda il garage a piano terra, si precisa che esso risulta “vincolato” dalla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Rosolini; pertanto, non si è ritenuto opportuno lo scorporo in lotto separato. Questo approccio consente di ottimizzare il valore di mercato e di garantire una maggiore coerenza nell'uso dell'immobile.

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;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni, specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 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);

UNICO LOTTO DI VENDITA - Unità immobiliari censite al N.C.E.U. del comune di Rosolini (SR), via Argentina s.n.c. e via Cernaia s.n.c., al F. 29 p.lla 3244 sub. 3 (cat. cat. A/3 – abitazione) – sub. 4 (cat. cat. F/5 - lastrico solare) – sub. 5 (cat. cat. C/2 - deposito/magazzino) e sub. 6 (cat. cat. C/6 - garage).

Notizie di carattere generale – Gli immobili sono situati nel Comune di Rosolini (SR), all'interno di un edificio posizionato tra via Argentina e via Cernaia. Tale corpo di fabbrica è collocato in un'area che rappresenta un mix tra il contesto storico e una vivace realtà residenziale e commerciale. La via Argentina e la via Cernaia si sviluppano in un'area prevalentemente residenziale, con edifici a schiera di altezza variabile (generalmente due o tre piani fuori terra), tipici dell'architettura locale. La strada si inserisce in un contesto cittadino caratterizzato da vie strette e rettilinee. Nella zona si trovano attività commerciali di vicinato come: negozi di alimentari; panifici; farmacie e piccoli esercizi artigianali. Prossimità a scuole, uffici comunali e altri servizi pubblici.

La via Argentina e la via Cernaia sono ben collegate con le principali arterie cittadine, garantendo un facile accesso sia al centro del paese, che alle strade di scorrimento verso i comuni limitrofi. La zona è raggiungibile in auto e offre parcheggi limitati, ma è anche ben servita per il transito pedonale, tipico dei

centri abitati tradizionali. Nonostante la vicinanza al centro cittadino, la strada mantiene un ambiente silenzioso e a misura d'uomo, ideale per il residenziale.

Caratteristiche dell'edificio e stato manutentivo – L'edificio ha struttura portante intelaiata in cemento armato e presenta una copertura a terrazza. Esso si sviluppa su due piani fuori terra ed è caratterizzato come segue:

Piano Terra: una parte di esso è destinata a garage, dotato di due accessi carrabili chiusi con serrande avvolgibili in alluminio, entrambi affacciati su via Cernaia. Lo stato manutentivo interno dell'unità immobiliare è discreto, ma si presenta non rifinito al civile: l'intonaco necessita di strato di finitura e la pavimentazione risulta assente. È presente, tuttavia, l'impianto elettrico, funzionante e regolarmente allacciato alla pubblica utenza. La restante parte del piano terra, prospiciente sulla via Argentina, è attualmente composta da spazi adibiti ad abitazione (*cfr. Allegato 05 - Planimetria del PIANO TERRA_Stato di fatto*). Sarà perciò necessario adeguare lo stato di fatto alla presentata, ed approvata, Concessione Edilizia n°11859 del 15/05/'97, che autorizza tale porzione del piano terra come locale deposito, con disimpegno, dispensa e w.c. A tal fine, si dovrà procedere alla rimozione della porta di collegamento tra tale porzione denominata deposito (il costituito sub. 5, ex sub. 2) e la porzione del garage (il costituito sub. 6, ex sub. 2), nonché allo smontaggio della cucina (*cfr. Allegato 05 - Planimetria del PIANO TERRA_Stato di fatto e Allegato 11 - Bozza planimetria catastale sub. 5*). Così si costituisce il subalterno 5, con destinazione catastale C/2 – depositi e magazzini.

Altresi, dalla Concessione Edilizia n. 11859 del 15/05/1997 risulta che il garage comprende anche un locale ripostiglio. Tale ambiente sarà regolarizzato e

accorpato al locale deposito (nuovo sub. 5) tramite la presentazione di una C.I.L.A. in Sanatoria, al fine di sanare le difformità attualmente presenti al piano terra e successivo Doc.Fa. (*cfr. Allegato 12 - Bozza planimetria catastale sub. 6*).

Inoltre, il vano deposito a piano terra è collegato al vano scala mediante una porta, che consente l'accesso diretto al primo piano, come da Concessione Edilizia.

Piano Primo: destinazione residenziale, con ambienti organizzati in zona giorno e zona notte. La zona giorno include un salotto; una cucina abitabile e una veranda coperta. La zona notte è composta da tre camere da letto; un ampio bagno e una lavanderia. Il tutto comunicante tramite un ampio corridoio.

Piano Secondo: destinato a uso secondario, come terrazza praticabile e stenditoio.

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione generale del fabbricato, esso si presenta parzialmente completato: alcune delle sue parti sono ancora da ultimare (il prospetto principale su via Argentina e il prospetto secondario su via Cernaia; i rivestimenti del vano scala e l'interno del sopracitato garage, mentre le altre parti interne (piano primo e secondo) sono in buone condizioni manutentive, con un layout funzionale. In tal caso tali ambienti risultano rifiniti al civile con pavimenti in ceramica; porte a battente in legno laccate bianche e infissi in alluminio con vetrocamera. Inoltre, l'U.I. sub. 3 cat. cat. A/3 - Abitazione, è dotata di un impianto di climatizzazione autonomo (*cfr. Allegato 09 - Visura APE*).

La suddivisione interna (si riporta la superficie netta calpestabile) è la seguente:

PIANO TERRA (nuovi subalterni costituiti 5 e 6, ex sub. 2)

- DEPOSITO/MAGAZZINO, di 36,88 m² ed altezza pari a 2,95 m;
- W.C., di 5,80 m² ed altezza pari a 2,95 m;
- LOGGIA, di 11,70 m² ed altezza pari a 2,95 m;
- VANO SCALA, di 29,25 m² (sup. lorda);
- GARAGE, di 75,57 m² ed altezza pari a 4,00 m.

PIANO PRIMO (subalterno 3)

- SALOTTO, di 24,75 m² ed altezza pari a 3,00 m;
- CUCINA, di 19,18 m² ed altezza pari a 3,00 m;
- VERANDA, di 11,52 m² ed altezza pari a 3,00 m;
- CORRIDOIO, di 11,48 m² ed altezza pari a 3,00 m;
- LAVANDERIA, di 5,54 m² ed altezza pari a 3,00 m;
- W.C., di 8,40 m² ed altezza pari a 3,00 m;
- CAMERA 1, di 17,63 m² ed altezza pari a 3,00 m;
- CAMERA 2, di 13,76 m² ed altezza pari a 3,00 m;
- CAMERA 3, di 13,23 m² ed altezza pari a 3,00 m;
- BALCONE 1, di 10,87 m²;
- BALCONE 2, di 9,16 m²;
- VANO SCALA, di 16,30 m² (sup. lorda).

PIANO SECONDO (subalterno 4)

- LASTRICO SOLARE (TERRAZZA), di 122,12 m²;
- VANO SCALA, di 24,71 m² (sup. lorda).

Le coordinate G.P.S., che individuano il bene, sono le seguenti: Latitudine 36° 49' 21,55" N; Longitudine 14° 56' 33,09" E.

Dall'esame della documentazione agli atti e dall'esito del sopralluogo, si accerta che tutte le U.I. sono attualmente possedute dal debitore esecutato, Sig. Salvatore Adamo, il quale ne detiene la piena proprietà e il pieno possesso.

IV. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade in zona "B" tipologia "C" del Piano di Recupero n°4 agglomerato n°9, del comune di Rosolini (SR). Per lo stesso è stata rilasciata la Concessione Edilizia, per un fabbricato da adibire a civile abitazione, registrata in data 15/05/1997 al Prot. n°11859, con ottenimento di parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale espresso in data 14/10/1997 (*cf. Allegato 10 - CONCESSIONE EDILIZIA*). Attraverso ulteriori verifiche, presso l'U.T.C. di Rosolini, è emerso che non è stata reperita nel fascicolo in atti, la comunicazione di fine lavori.

V. Descrizione delle irregolarità edilizie, urbanistiche e catastali

Le irregolarità edilizie, urbanistiche e catastali rilevate riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni (esse sono state ampiamente descritte al paragrafo II, da pag. 7 in poi), e richiedono un aggiornamento dell'attuale planimetria catastale. Lo scrivente ha proceduto a redigere una bozza delle planimetrie catastali relative al piano terra (soppressione del subalterno 2 e costituzione dei subalterni 5 (C/2 - deposito) e 6 (C/6 - garage). Non è stato reperito il Certificato di Agibilità/Abitabilità presso l'U.T.C. di Rosolini.

Le difformità urbanistiche, sono regolarizzabili attraverso la presentazione di una C.I.L.A. in Sanatoria. Dopodiché si dovrà eseguire la variazione catastale (DOC.FA.) e la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), con costi complessivi,

comprensivi di spese tecniche e spese vive, stimati in 6.000,00 € circa. Tale importo verrà decurtato al *più probabile valore di mercato del bene*.

VI. Attestato di prestazione energetica A.P.E.

In merito alla prestazione energetica dell'immobile identificato al F. 29 p.lla 3244 sub. 3 (cat. cat. A/3 – Abitazione), dalla visura effettuata in data 07/11/2024 risulta che esso è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), come riportato nell'*Allegato 09 – Visura APE*. La prestazione energetica globale è pari a 345,33 kWh/m³ anno, rientrando nella Classe Energetica G.

In merito alla prestazione energetica dell'immobile identificato al F. 29 p.lla 3244 sub. 6 (ex sub. 2, cat. cat. C/6 – Garage), esso è destinato a uso garage, che generalmente non è una superficie riscaldata. Secondo la normativa vigente sull'Attestato di Prestazione Energetica (APE), questi immobili non rientrano tra quelli per i quali è obbligatoria la redazione dell'APE.

In merito alla prestazione energetica dell'immobile identificato al F. 29 p.lla 3244 sub. 5 (ex sub. 2, cat. cat. C/2 – Deposito), esso è destinato a uso deposito/magazzino, che non sono superfici riscaldate. Secondo la normativa vigente sull'Attestato di Prestazione Energetica (APE), questi immobili non rientrano tra quelli per i quali è obbligatoria la redazione dell'APE.

VII. Determinazione del più probabile valore di mercato

VALUTAZIONE DEL LOTTO

UNICO LOTTO DI VENDITA - Unità immobiliari censite al N.C.E.U. del comune di Rosolini (SR), via Argentina s.n.c. e via Cernaia s.n.c., al F. 29 p.lla 3244 sub. 3 (cat. cat. A/3 – abitazione) – sub. 4 (cat. cat. F/5 - lastrico

solare) – sub. 5 (ex sub. 2 - cat. cat. C/2 - deposito/magazzino) e sub. 6 (ex sub. 2 - cat. cat. C/6 - garage).

1. *Scelta del procedimento di stima*

Al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e più vicino al possibile valore congruo, lo scrivente ritiene opportuno valutare il bene in oggetto, applicando il **metodo del confronto**, analizzando cioè i valori che il mercato attuale è disposto a riconoscere a beni simili a quello oggetto di stima. Il sottoscritto ha eseguito diversi accertamenti nella zona ed opportune ricerche di compravendite recenti, avvenute per immobili simili per ubicazione, destinazione urbanistica, estensione, attrezzature ed impianti.

→ **Calcolo Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.).**

Per Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle “diverse superfici ponderate”, che compongono l’immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo, al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. Di seguito si procede al calcolo della S.C.V.

Calcolo Superficie Commerciale Vendibile			
Ambienti	Superficie lorda	% di ponderazione	Superficie Commerciale
PIANO TERRA			
DEPOSITO/MAGAZZINO	41,50 m ²	80 %	33,20 m²
W.C.	7,04 m ²	50 %	3,52 m²
VANO SCALA	29,25 m ²	25 %	7,31 m²
LOGGIA	13,85 m ²	40 %	5,54 m²
GARAGE	85,10 m ²	50 %	42,55 m²
PIANO PRIMO			
SALOTTO	29,22 m ²	100 %	29,22 m²
CUCINA	21,88 m ²	100 %	21,88 m²
CAMERA 1	21,04 m ²	100 %	21,04 m²
CAMERA 2	16,84 m ²	100 %	16,84 m²
CAMERA 3	15,11 m ²	100 %	15,11 m²
W.C.	10,11 m ²	50 %	5,05 m²

LAVANDERIA	7,30 m ²	40 %	2,92 m ²
CORRIDOIO	13,56 m ²	35 %	4,75 m ²
VERANDA	14,88 m ²	80 %	11,90 m ²
BALCONE 1	10,87 m ²	30 %	3,26 m ²
BALCONE 2	9,16 m ²	30 %	2,75 m ²
VANO SCALA	16,30 m ²	25 %	4,08 m ²
PIANO SECONDO			
TERRAZZO	140,70 m ²	(25 m ² al 35% 115,70 m ² al 10%)	8,75 m ² + 11,57 m ² = 20,32 m ²
VANO SCALA	24,71 m ²	25 %	6,18 m ²
Totale superficie immobile			257,42 m²
Superficie Commerciale Vendibile			257 m²

(Il calcolo effettuato è Sup. Lorda * (% di ponderazione/100) = S.C.)

→ **Quotazione al m².**

Comune di Rosolini – Zona O.M.I. D1/Periferica/C.DE GRANATI NUOVE-CIMITERO-S.ALESSANDRA-PERPETUA-

Si stima una quotazione pari al Valore di **770,00 €/m²**

→ **Applicazione dei coefficienti di merito.**

I coefficienti di merito che si adottano sono i seguenti:

- Piano 1°: senza ascensore -10%
- Stato di conservazione: nuova costruzione +10%
- Luminosità: molto luminoso, soleggiatura diretta presente intero arco del giorno +10%
- Esposizione e vista: esterna +5%
- Edificio: 20 – 40 anni in ottimo stato +5%
- Riscaldamento: autonomo +5%

In base ai coefficienti di merito adottati verrà applicato un incremento del +25%.

Per la Stima sintetica del valore di mercato, si applica la seguente formula:

Valore di mercato = superficie commerciale vendibile * quotazione al m² ± coefficienti di merito.

Calcolo del più probabile Valore di mercato

Valore di mercato = $257,00 \text{ m}^2 * 770,00 \text{ €/m}^2 + 25 \% = 247.362,50 \text{ €}$

A tale importo si sottrae la somma di 6.000,00 €, che sono le spese per regolarizzare il bene ai fini della compravendita.

$247.362,50 \text{ €} - 6.000,00 \text{ €} = 241.362,50 \text{ €}$ che si approssima a **241.500,00 €**

4) CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni effettuate e dei calcoli eseguiti, il valore finale stimato del bene è:

Più probabile valore di mercato del bene = 241.500,00 €

(leggasi duecentoquarantunomilacinquecento/00 euro)

Alla luce di quanto esposto e analizzato, concludo la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio in adempimento dell'incarico conferitomi, formulando i seguenti pareri e risultanze tecniche, descritte in dettaglio precedentemente.

Resto a disposizione dell'Ill.ma Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti e per rispondere a eventuali quesiti o richieste di integrazione. Tanto si doveva in esecuzione del mandato ricevuto.

Siracusa (SR), lì 22/11/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dott. Arch. Rosario Andrea De Luca)

ALLA PRESENTE RELAZIONE SONO ALLEGATI:

- ❖ ALLEGATO 1 – Verbale di sopralluogo del 04.10.24;
- ❖ ALLEGATO 2 – Visura storica per immobile;
- ❖ ALLEGATO 3 – Ispezione ipotecaria;
- ❖ ALLEGATO 4 – Planimetrie catastali del bene;
- ❖ ALLEGATO 5 – Planimetria del PIANO TERRA_Stato di fatto;
- ❖ ALLEGATO 6 – Planimetria del PIANO PRIMO_Stato di fatto;
- ❖ ALLEGATO 7 – Planimetria del LASTRICO SOLARE_Stato di fatto;
- ❖ ALLEGATO 8 – ELABORATO FOTOGRAFICO;
- ❖ ALLEGATO 9 – Visura APE;
- ❖ ALLEGATO 10 – CONCESSIONE EDILIZIA;
- ❖ ALLEGATO 11 – Bozza planimetria catastale sub. 5 (ex sub. 2);
- ❖ ALLEGATO 12 – Bozza planimetria catastale sub. 6 (ex sub. 2).