

Dott. Arch. **STEFANO D'AMICO**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. : Dott. Luca Gurrieri

Procedura esecutiva immobiliare n°: **176/2017 R.G. Es.**

Promossa da: **Banca Popolare di Ragusa Soc. Coop. p. A.** con l'Avv. Enrico Schembari

Contro: Sig.ra

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

ID	Descrizione dei beni oggetto di pignoramento
A	NEGOZIO posto in Rosolini(SR) in Via Capitano Cultrera snc, piano terra
B	CASA per civile abitazione posta in Rosolini(SR) in Via Capitano Cultrera n°68, piano terra, 1° e 2°

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

PREMESSA	3
1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 567	4
2. OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI	6
3. BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	8
I. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	8
II. Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali	8
4. BENI IMMOBILI PIGNORATI	9

LOTTO 1**A. NEGOZIO posto in Rosolini(SR) in Via Capitano Cultrera snc, piano terra**

I. Individuazione del bene	10
II. Descrizione complessiva e sintetica del bene	11
III. Stato di possesso dell'immobile	12
IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente	13
V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili dall'acquirente	13
VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene	13
VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene	14
VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)	14
IX. Valutazione del bene	14
X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota	16

LOTTO 2**B. CASA per civile abitazione posta in Rosolini(SR) in Via Capitano Cultrera n°68, piano terra, 1° e 2°**

I. Individuazione del bene	17
II. Descrizione complessiva e sintetica del bene	18
III. Stato di possesso dell'immobile	20
IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente	21
V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili dall'acquirente	21
VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene	22

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
 PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892

VII.	Irregolarità urbanistica o edilizia del bene	22
VIII.	Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)	23
IX.	Valutazione del bene	24
X.	Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota	26

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO DELLA STIMA.....	26
----------------------------	----

CONCLUSIONI	26
-------------------	----

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892



PREMESSA

Il Giudice delle Esecuzioni, Dott. **Luca Gurrieri**, a seguito del provvedimento emesso in data 13/09/2017 in seno alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G. Es. al n°176/2017, nominava come esperto per la stima dei beni immobili pignorati il sottoscritto Arch. **Stefano D'Amico**, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n°661, il quale accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in data 18.09.2017 di fronte al funzionario giudiziario di cancelleria preposto.

Il sottoscritto, tramite il Portale dei Servizi Telematici del Tribunale di Siracusa, accedeva alla consultazione dei registri e del fascicolo telematico, da cui procedeva a consultare e riprodurre tutta la documentazione in esso contenuta consistente in:

- a) **Copia dell' Atto di precetto a firma dell'Avv. Enrico Schembari** del 29/11/2016, notificato il 02.12.2016;
- b) **Copia dell'Atto di pignoramento immobiliare a firma dell'Avv. Enrico Schembari**, del 02/03/2017, notificato in data 24/03/2017;
- c) **Copia Nota di Iscrizione a Ruolo Generale delle Espropriazioni immobiliari presso il Tribunale di Siracusa del pignoramento;**
- d) **Copia Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento del 04/05/2017 ai nn. 6099/4398;**
- e) **Copia dell'Istanza di Vendita a firma dell'Avv. Enrico Schembari;**
- f) **Copia della Relazione Notarile del 18.05/2017, a firma del Notaio Dott.ssa Santa Manenti con studio in Corso Umberto 1° n°93 in Scicli (RG).**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892



1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co.2, c.p.c.

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, controllava la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. II c.p.c.; la certificazione ipocatastale contenuta nei fascicoli di parte procedente, così come rappresentata dall'Avv. Dott. Enrico Schembari con studio in Ragusa in Viale Sofocle n°10/a ed inerente il pignoramento immobiliare a favore del **Banca Popolare di Ragusa Soc. Coop. p. A.** con sede legale in Ragusa in Viale Europa n°65 in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, legale rappresentante pro-tempore Dott. Giovanni Cartia, contro

elenca tutte le iscrizioni e trascrizioni effettuate nei vent'anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento immobiliare del 04/05/2017.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono di seguito elencate:

A. NEGOZIO posto in Rosolini(SR) in Via Capitano Cultrera snc, piano terra.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini(SR), al foglio di mappa 44, p.lla 1680, sub.8, nat. C/1, classe 3 con consistenza di 26 mq e superficie catastale totale di mq 33 e risulta appartenere in proprietà per ½ ciascuno in capo ai sigg.

Si espone a seguire l'elenco delle formalità pregiudizievoli relative all'immobile pignorato, susseguitesi nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento:

1. Ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siracusa-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26.11.2013 ai nn. 17231/1835, a favore di Banca Popolare di Ragusa Soc. Coop. p. A. con sede legale in Ragusa in Viale Europa n°65, contro

per un importo di € 135.000,00 (sorte capitale € 90.000,00);
2. Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04.05.2017 ai nn. 6099/4398, a favore di Banca Popolare di Ragusa Soc. Coop. p. A. con sede legale in Ragusa in Viale Europa n°65, contro

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892

B. CASA per civile abitazione, posta in Rosolini(SR) in Via Capitano Cultrera n°68, piano terra, 1° e 2°.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini(SR), al foglio di mappa 44, p.lla 1680, sub.7 nat. A/4, classe 3 della consistenza di 4 vani con superficie catastale totale di mq 126 (totale escluse aree scoperte: mq 113) e risulta appartenere in proprietà per ½ ciascuno in capo ai sigg.

Si espone a seguire l'elenco delle formalità pregiudizievoli relative all'immobile pignorato, susseguitesì nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento:

1. Ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siracusa-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26.11.2013 ai nn. 17231/1835, a favore di Banca Popolare di Ragusa Soc. Coop. p. A. con sede legale in Ragusa in Viale Europa n°65, contro

per un importo di € 135.000,00 (sorte capitale € 90.000,00);

2. Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04.05.2017 ai nn. 6099/4398, a favore di Banca Popolare di Ragusa Soc. Coop. p. A. con sede legale in Ragusa in Viale Europa n°65, contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892



2. OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI

Il sottoscritto, ritenendo la documentazione completa ed idonea, procedeva con le comunicazioni alle parti per l'avvio delle operazioni peritali; ne fissava l'inizio per il giorno 31.10.2017 alle ore 9:30, previa comunicazione tramite pec (posta elettronica certificata) all'Avv. Enrico Schembari, legale di parte creditrice e tramite posta ordinaria (raccomandata con R.R.) alla parte debitrice, rappresentata dai sigg. , coniugi in regime di separazione dei beni (*Comunicazioni alle parti, All. "A"*).

Mi recavo pertanto il giorno stabilito presso l'immobile oggetto del pignoramento sito in Rosolini (SR) ove constatavo subito l'erronea indicazione del civico della casa per civile abitazione (immobile B.) indicato sul verbale di pignoramento (n°60) rispetto a quello reale (n°68), rilevando altresì che la relazione notarile ipocatastale in atti e visure catastali da me estratte attraverso il "Sister" telematico dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, indicano la numerazione del civico 68, ma l'errato indirizzo di "Via Capitano Salemi" (per l'immobile B.), mentre per il negozio-bottega (immobile A.) l'errore riguarda sia la numerazione (6/A) che l'indicazione dell'indirizzo ("Via Capitano Salemi").

Accertatomi pertanto che la veritiera identificazione degli immobili è quella di Via Capitano Cultrera snc (per l'immobile A.) e Via Capitano Cultrera n°68 (per l'immobile B.), suonavo al campanello dell'abitazione: mi apriva la porta la sig.ra (debitrice), la quale nel dichiararmi di non aver mai ricevuto la comunicazione della convocazione delle operazioni peritali effettuata dallo scrivente tramite posta ordinaria(R.R.), si dimostrava comunque disponibile a consentirmi l'accesso, ma in altra data (*Verbale operazioni peritali n°1, All. "B"*). Concordavo quindi, con la stessa, la data del 13 novembre 2017, giorno in cui finalmente potevo accedere all'immobile per effettuare un accurato rilievo fotografico e metrico del compendio pignorato, al fine di verificarne la consistenza e lo stato.

Al termine delle operazioni redigevo il verbale di sopralluogo che veniva riletto, confermato e sottoscritto dai presenti (*Verbale operazioni peritali n°2, All. "B"*).

Terminate le operazioni peritali sui luoghi, il sottoscritto si recava in data 14 e 24/11/2017 presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Rosolini per le ricerche inerenti l'immobile oggetto di pignoramento (*Doc. urbanistica - Richiesta accesso atti, All. "D"*). Le ricerche proseguivano

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892

anche nei giorni successivi, fino alla consegna in data 13/12/2017 della documentazione urbanistica richiesta.

Previa esamina di tutti gli atti del procedimento, il sottoscritto ha pertanto provveduto durante e dopo lo svolgimento delle operazioni peritali a:

- a. individuare con esattezza i beni oggetto di pignoramento;
- b. verificare la regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico degli stessi e della loro agibilità, assumendo tali informazioni presso l'**Ufficio Tecnico** - Urbanistica del Comune di Rosolini;
- c. identificare gli immobili, con l'**accertamento della corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali**, assumendo le informazioni presso l'**Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Siracusa**;
- d. verificare la proprietà dei beni in capo al debitore.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC: stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892



3. BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

Sono oggetto della presente relazione di stima i seguenti beni immobili, che l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa pignorava con verbale del 02/03/2017, notificato al debitore esecutato il 24/03/2017 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04/05/2017 ai nn. 6099/4398, a favore di **Banca Popolare di Ragusa Soc. Coop. p. A.** con sede legale in Ragusa in Viale Europa n°65, contro

- A. **NEGOZIO** posto in Rosolini(SR) in Via Capitano Cultrera snc, piano terra;
- B. **CASA** per civile abitazione, posta in Rosolini(SR) in Via Capitano Cultrera n°68, piano terra, 1° e 2°.

II. Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

L'analisi dei dati specificati in seno all'atto di pignoramento, alla documentazione catastale estratta dallo scrivente attraverso il "Sister" telematico dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, ed alla Relazione Notarile in atti a firma della Dott.ssa Santa Manenti Notaio in Scicli, confrontati con quanto rilevato sui luoghi, ha evidenziato le seguenti inesattezze:

- a. Erronea indicazione del numero civico sul verbale di pignoramento (n°60) rispetto a quello reale (n°68);
- b. Errato indirizzo ("**Via Capitano Salemi**") e numerazione civica (60) nella documentazione ipocatastale (relazione notarile in atti e visura catastale riferita al sub.7).
- c. Errato indirizzo ("**Via Capitano Salemi**") e numerazione civica (6/A) nella documentazione ipocatastale (relazione notarile in atti e visura catastale riferita al sub.8).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892



4. BENI IMMOBILI PIGNORATI

Per tutto quanto analizzato, sebbene gli immobili oggetto del pignoramento facciano parte dello stesso fabbricato, lo scrivente ritiene di proporre n°2 Lotti di vendita, da riferirsi al Negozio-Bottega sito al piano terra (identificato come Immobile **A.**) ed alla casa per civile abitazione sita la piano terra, 1° e 2° (identificata come Immobile **B.**)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892



LOTTO 1**A. NEGOZIO** posto in Rosolini(SR) in Via Capitano Cultrera snc, piano terra**I. Individuazione del bene**

Negozi-bottega al piano terra, sito in Rosolini ed avente accesso principale dalla Via Capitano Cultrera: confina ad est con la stessa via, a sud con la Via Modica, ad ovest con altra ditta proprietaria e a nord con l'abitazione di proprietà della stessa ditta ed oggetto anch'essa del pignoramento (catastalmente identificata al sub. 7): presenta esposizione eliotermica a sud-est.

L'immobile è inoltre individuabile attraverso le seguenti coordinate G.P.S.:

- Latitudine N : 36° 49' 19.00"
- Longitudine N : 14° 56' 44.50"

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini ed identificato dai seguenti riferimenti catastali; la ditta catastale corrisponde con la proprietà (*Doc. catastale immobile A. - visura storica, All. "C"*).

ID	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
1	44	1680	8	C/1	3	26 m ²	33 m ²	Euro 569,34
Indirizzo: Via Capitano Cultrera snc			piano: T;					

In proprietà a :

1. , proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;
2. proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

Si segnala, come già accennato al precedente punto 3. II., l'errata indicazione nelle visure catastali aggiornate, dell'indirizzo ("Via Capitano Salemi") e del numero civico (6/A), rispetto a quello verosimilmente accertato dal sottoscritto e corrispondente a Via Capitano Cultrera snc.. Inoltre, dalle ulteriori ricerche effettuate, la particella 1680 non risulta inserita nel foglio di mappa catasta-

le n°44: l'investigazione di particelle adiacenti ne ha confermato l'irregolarità (Doc. catastale immobile A. - estratto di mappa foglio 44, All. "C").

II. Descrizione complessiva e sintetica del bene

L'immobile oggetto della presente perizia di stima, mostra l'accesso principale dalla Via Generale Cultrera snc (Doc. fotografica immobile A., Fot. n°1, All. "E"). E' anche raggiungibile attraverso l'androne d'ingresso del vano scala dell'abitazione oggetto del pignoramento, alla quale si accede dal civico n°68 della pubblica via (Doc. fotografica immobile A., Fot. n°2, All. "E"): un corridoio disimpegno (Doc. fotografica immobile, Fot. n°3, All. "E") conduce ad un bagno, adibito al momento del sopralluogo a ripostiglio (Doc. fotografica immobile, Fot. n°4, All. "E") e al vano destinato ad attività commerciale, che il debitore sig. utilizza come piccola bottega per la riparazione di elettrodomestici e piccole macchine da lavoro (Doc. fotografica immobile, Fot. n°5 e 6, All. "E"); ad esso è infine collegato un piccolo ripostiglio (Doc. fotografica immobile, Fot. n°7, All. "E").

La struttura dell'immobile, facente parte dell'intero fabbricato oggetto del pignoramento, è mista essendo costituita da muri portanti perimetrali in blocchi di tufo calcareo locale, con solai di copertura in struttura latero-cementizia. La pavimentazione interna è costituita da grés ceramico di formato medio-grande (circa cm 45x45), mentre il servizio igienico presenta rivestimento in grés porcellanato a parete fino ad un'altezza di c.ca ml 2,00 da terra nel formato piu' piccolo (20x20). I muri interni risultano tinteggiati con pittura civile e si può dichiarare che l'intera unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo.

L'unità immobiliare presenta allaccio alla rete elettrica, all'acquedotto comunale ed alla rete fognaria comunale. Gli impianti elettrico ed idrico, di recente fattura, risultano essere a norma con la legislazione vigente.

Dal rilievo metrico e fotografico effettuato in loco, raffrontato alle piante catastali in mio possesso, si desume la seguente tabella degli ambienti interni, con le relative superfici utili (tra parentesi viene indicata l'altezza libera interna degli ambienti):

<u>LOCALE</u>	<u>Superficie netta in mq</u>
Piano terra	
S.U.	
Disimpegno-corridoio (H interna ml 3,76)	mq 3,84

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892

Bagno (H interna ml 3,76)	mq 2,73
Vano attività commerciale (H interna ml 3,76)	mq 20,23
Ripostiglio (H interna ml 3,76)	mq 4,37

- **Superficie utile (S.U.) totale** al netto dei muri: **mq 31,17**;
- **Superficie commerciale totale** (con calcolo delle mura perimetrali computate con una maggiorazione del 10%): $\text{mq } 31,17 \times 10\% = \text{c.ca } \text{mq } 34,00$.

III. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile oggetto della presente perizia di stima, così come evidenziato dalla documentazione ipocatastale in atti e dal titolo di proprietà la cui copia mi veniva trasmessa via e-mail dallo studio notarile del Dott. Filippo Morello da Ispica (RG) (*Copia del titolo di proprietà immobili A. e B., All. "F"*), risulta essere in proprietà per $\frac{1}{2}$ ciascuno ai sigg.

iugi in regime di separazione dei beni, in virtù dei seguenti titoli:

Atto di compravendita del 17.01.2011, a rogito Notaio Dott. Filippo Morello, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 19.01.2011 ai nn. 876/585, da potere di

Ai dante causa, detti immobili, per la nuda proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di donazione del 06.06.2002, a rogito notaio Luigi Savarino, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 13.06.2002 ai nn. 10347/8021, da potere di sopra descritta, che con detto atto si riserva il diritto di usufrutto.

Alla dante causa, detti immobili, per l'intero della piena proprietà erano pervenuti in virtù dell'atto di compera trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 12.02.1966 ai nn. 4016/3534 e della risoluzione di contratto del 30.03.1995 a rogito notaio Evangelista Ottaviano, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 24.04.1995 al numero particolare 743, annotata a margine dell'atto di vendita del 12.03.1991, a rogito notaio Evangelista Ottaviano, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 16.03.1991 ai nn. 5116/4185, in forza del quale aveva venduto detti immobili in cambio di assistenza, a

IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuna formalità, vincolo od onere resterà a carico dell'acquirente.

V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente.

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, come già indicati al paragrafo COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co. 2, c.p.c., sono i seguenti:

1. Ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siracusa-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26.11.2013 ai nn. 17231/1835, a favore di Banca Popolare di Ragusa Soc. Coop. p. A. con sede legale in Ragusa in Viale Europa n°65, contro

per un importo di € 135.000,00 (sorte capitale € 90.000,00);
2. Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04.05.2017 ai nn. 6099/4398, a favore di Banca Popolare di Ragusa Soc. Coop. p. A. con sede legale in Ragusa in Viale Europa n°65, contro

.

VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

L'immobile ricade in Zona "B" del vigente Piano Regolatore del Comune di Rosolini, così come confermatomi dai tecnici comunali. A tal proposito, in merito alla richiesta dello scrivente tesa ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica (in ottemperanza al punto 4.VI del decreto di nomina del G.E.), si segnala che il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Rosolini, per propria disposizione interna (peraltro in divergenza con gli uffici tecnici di altri Comuni con i quali lo scrivente si raffronta) non rilascia certificati di destinazione urbanistica per le particelle di terreno occupate da costruzioni regolarmente assentite.

L'immobile, ad eccezione di quanto realizzato al piano secondo (a tal proposito si rimanda al successivo punto B. paragrafo VII) è stato totalmente realizzato in assenza di titolo abilitativo e successivamente regolarizzato con la Concessione Edilizia in Sanatoria n°154/10 del 15.12.2010 rilasciata dall'Ufficio Tecnico Urbanistica - Sezione "Condono Edilizio" del Comune di Rosolini (Doc. urbanistica immobili A. e B. - Concessione edilizia in sanatoria n°154/10, All. "D"), pratica edilizia n° 1817/1986.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Rosolini, non risulta essere stato rilasciato il certificato di abitabilità.

VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene

L'unità immobiliare in oggetto, destinata a Negozio-bottega, per tutto quanto esposto al precedente punto VI. non presenta irregolarità dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

Quanto invece rilevato sulla documentazione catastale (**errata indicazione dell'indirizzo** e del numero civico) può essere regolarizzata attraverso una richiesta gratuita di correzione del dato catastale, da effettuarsi on-line o direttamente presso l'Ufficio del Territorio di Siracusa. Infine, in relazione al mancato aggiornamento della mappa catastale, va da sé che dal prezzo di stima dell'unità immobiliare in oggetto, andranno detratte le spese per la regolarizzazione della difformità emersa che, comprensive di onorario tecnico, spese tecniche per presentazione di pratica PRE-GEO e tributi, possono essere quantificate in **€ 1.400,00**.

VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Rosolini, risultano inesistenti le attestazioni di classificazione energetica (A.C.E.) e/o di prestazione energetica (A.P.E.). Il sottoscritto, come prescritto in seno al Verbale di conferimento dell'incarico di stima da parte del G.E., ha provveduto a redigere l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio (A.P.E.) (A.P.E. immobile A., All. "G").

IX. Valutazione del bene

La qualità architettonica dell'unità immobiliare in esame è buona, per le motivazioni addotte ai precedenti paragrafi; l'immobile ricade in zona semi-centrale rispetto al centro storico del comune di Rosolini. L'intero quartiere risulta comunque ben servito dalle normali utenze e forniture citta-

dine (acqua, luce, gas metano e fognatura) e la qualità edilizia del contesto circostante appare discreta, con abitazioni di età coeva o posteriori a quella del fabbricato oggetto della presente perizia.



Criterio estimativo a vista o sintetico-comparativo

Di regola si ricorre alla comparazione di più valori e di più quotazioni immobiliari, capaci di offrire, nella loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possono caratterizzare il quartiere o la via in oggetto.

Nella fattispecie, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione, che risultano oggi compravenduti al prezzo unitario di € 800/mq e quindi:

€ 800,00 x mq 34,00 = € 27.200,00

Criterio estimativo per valore di mercato

Dai dati reperiti presso l'*Agenzia del Territorio di Siracusa - Osservatorio del mercato Immobiliare - semestre 1 Anno 2017*, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione.

Valore medio di mercato

(Tipologia: negozi - stato conservativo ottimo: € 850,00/mq

E quindi: € 850,00 x mq 34,00 = € 28.900,00

Criterio di stima analitico per capitalizzazione dei redditi lordi

Il più probabile valore di mercato di un bene, si può ricavare mediante la capitalizzazione dei redditi lordi che il bene stesso è capace di fornire, scontati all'attualità con un adeguato saggio di capitalizzazione, detratte le spese medie annue di mantenimento.



Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC: stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892



Considerate ubicazione, caratteristiche e stato di manutenzione del bene oggetto di stima, lo scrivente ritiene applicabile un prezzo riferito al canone lordo mensile d'affitto di € 5,00 al mq = $5,00 \times \text{mq } 34,00 = \text{€ } 170,00$; si ha quindi un *reddito annuo lordo* di:

$$\text{€ } 170,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 2.040,00$$

Le *spese di mantenimento* (manutenzione, luce, imposte, etc) si possono ragionevolmente stimare nella misura del 20%, cosicché il reddito annuo netto da affitto risulta essere:

$$\text{€ } 2.040,00 - (\text{€ } 2.040,00 \times 0,20) = \text{€ } 2.040,00 - \text{€ } 408,00 = \text{€ } 1.632,00$$

Il *saggio di capitalizzazione*, tenuto conto delle **caratteristiche dell'immobile, della zona etc**, può assumersi pari al 4%, per cui il **valore dell'immobile** è:

$$\text{€ } 1.632,00 \div 0,04 = \text{c.ca € } 40.800,00$$

Dalla media e arrotondamento dei valori ottenuti con i criteri di stima adottati, si ricava il più probabile valore di mercato dell'immobile:

$$(\text{€ } 27.200,00 + \text{€ } 28.900,00 + \text{€ } 40.800,00) / 3 = \text{€ } 32.300,00 \text{ ed in cifra tonda } \text{€ } 32.000,00.$$

A tale prezzo va dedotto il costo per la regolarizzazione catastale rilevata per l'aggiornamento della mappa catastale, di cui al precedente punto 4.1, e quindi si ha:

$$\text{€ } 32.000,00 - \text{€ } 1.400,00 = \text{€ } 30.600,00 \text{ ed in cifra tonda } \text{€ } 30.000,00$$

$$\text{Valore unitario} = 30.000,00 / \text{mq } 34,00 = \text{€ } 882,36 / \text{mq}.$$

X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota

P.lla	Superficie	Valore unitario	Quota indivisa	Valore quota indivisa
1680 sub. 8	mq 34,00	Euro 882,36	(1/2)	Euro 15.000,00

L'immobile oggetto di stima non è comodamente divisibile; risulta essere in proprietà per ½ ciascuno in capo ai sigg.

e si valuta in totale in € 30.000,00 (diconsi euro trentamila,00).

LOTTO 2

B. CASA per civile abitazione posta in Rosolini (SR) in Via Capitano Cultrera n°68, piano terra, 1° e 2°

I. Individuazione del bene

Casa per civile abitazione costituita da piano terra, 1° e 2° e avente accesso dalla Via Capitano Cultrera n°68: confina ad est con la stessa via, a sud con il Negozio-bottega oggetto di pignoramento e con la Via Modica, ad ovest con altra ditta proprietaria e a nord con altra ditta (al piano terra) e con la Via Sipione: presenta esposizione eliotermica a sud-est.

L'immobile è inoltre individuabile attraverso le seguenti coordinate G.P.S.:

- Latitudine N : 36° 49' 19.00"
- Longitudine N : 14° 56' 44.50"

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini ed identificato dai seguenti riferimenti catastali; la ditta catastale corrisponde con la proprietà (*Doc. catastale immobile B. - visura storica*, All. "C").

ID	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
1	44	1680	7	A/4	3	4 vani	Totale: 126 m ² Totale escluse aree scoperte: 113 m ²	Euro 177,66
Indirizzo: Via Capitano Cultrera n°68			piano: T, 1° e 2°;					

In proprietà a :

1. proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;
2. , proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

Si segnala, come già accennato al precedente punto 3. II., l'errata indicazione nelle visure catastali aggiornate dell'indirizzo ("Via Capitano Salemi") e del numero civico (60), rispetto a quello verosimilmente accertato dal sottoscritto e corrispondente a Via Capitano Cultrera n°68. Inoltre, dalle ricerche effettuate, la particella 1680 non risulta inserita nel foglio di mappa catastale n°44 e

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC: stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892

l'investigazione di particelle adiacenti ne ha confermato l'irregolarità (*Doc. catastale immobile B. - estratto di mappa foglio 44, All. "C"*).

Infine, le modifiche interne apportate all'unità immobiliare al piano primo ed al piano secondo (queste ultime non sanabili: si veda il successivo paragrafo VII), non risultano denunciate presso l'Agenzia del Territorio- Ufficio del Catasto di Siracusa : pertanto il sottoscritto, in base al rilievo eseguito sui luoghi, ha provveduto ad elaborare, come indicato dall'Ill.mo sig. Giudice in seno al Verbale di conferimento dell'incarico di stima, la bozza della planimetria aggiornata che si allega alla presente perizia (*Doc. catastale immobile B. - planimetria catast. aggiornata, All. "D"*).

II. Descrizione complessiva e sintetica del bene

L'immobile si sviluppa su tre piani fuoriterra: al piano terra è l'androne-ingresso da cui si diparte la scala che conduce al piano primo e secondo.

Al piano primo, in difformità al progetto approvato (*Doc. urbanistica immobili A. e B. - Concessione edilizia in sanatoria n°154/10, All. "D"*) sono state realizzate modifiche al distributivo interno mentre al piano secondo, in ampliamento all'**originario** torrino copriscala e sulla preesistente terrazza esterna di copertura, sono stati realizzati vani abitabili destinati a cucina-sala da pranzo, bagno e soggiorno. L'intervento, come peraltro dichiarato dalla debitrice durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato realizzato abusivamente e in assenza di titolo abilitativo.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento presenta accesso principale dalla Via Generale Cultrera n°68, dal cui ingresso si diparte il corpo scala (*Doc. fotografica immobile B., Fot. n°1, All. "E"*) che conduce al piano primo destinato a zona notte dell'unità abitativa. Qui un corridoio disimpegno (*Doc. fotografica immobile B., Fot. n°2, All. "E"*) introduce alle camere da letto singole (*Doc. fotografica immobile B., Fot. n°3 e 4, All. "E"*), ad un servizio igienico (*Doc. fotografica immobile B., Fot. n°5, All. "E"*) ed alla camera da letto matrimoniale (*Doc. fotografica immobile B., Fot. n°6, All. "E"*) all'interno della quale sono presenti una cabina armadio, ricavata dalla chiusura del preesistente pozzo luce (*Doc. fotografica immobile B., Fot. n°7, All. "E"*) ed il bagno privato (*Doc. fotografica immobile B., Fot. n°8, All. "E"*).

Un ulteriore rampa di scale conduce al piano secondo, dove in ampliamento dell'**originario** torrino copriscala, sono stati ricavati abusivamente un piccolo ripostiglio, il disimpegno-corridoio che

introduce al bagno (*Doc. fotografica immobile B., Fot. n°9, All. "E"*), al vano destinato a soggiorno (*Doc. fotografica immobile, Fot. n°10 B., All. "E"*) ed alla cucina-sala pranzo (*Doc. fotografica immobile B., Fot. n°11, All. "E"*) su cui si apre un piccolo terrazzino esterno (*Doc. fotografica immobile B., Fot. n°12, All. "E"*).

La struttura dell'immobile è mista essendo costituita da muri portanti perimetrali e tramezzature in blocchi di tufo calcareo locale e solai di copertura in struttura latero-cementizia; al piano secondo la copertura è stata realizzata con struttura portante in travi di legno lamellare a falda inclinata. La pavimentazione interna, al piano primo, è costituita da grés ceramico di formato lungo effetto legno, mentre il piano secondo è pavimentato con gres ceramico di formato medio.

All'esterno, i prospetti, fino al piano primo, si presentano in buono stato di manutenzione, con paramento murario costituito da strato di tonachina di colore bianco, cantonali in pietra agli angoli e stipiti e cornici in pietra calcarea locale sul portone d'ingresso principale al civico n°68. Al piano secondo i prospetti dell'ampliamento abusivamente realizzato, ad esclusione dell'originario copri-scala, si mostrano ancora allo stato rustico (*Doc. fotografica immobile B., Fot. n°13, 14, 15 e 16, All. "E"*).

I servizi igienici presentano rivestimento in grés porcellanato a parete, di formato rettangolare fino ad un'altezza di c.ca ml 1.20 da terra. I muri interni, infine, risultano tinteggiati con pittura civile in vari colori. L'intera unità immobiliare si presenta in ottimo stato manutentivo.

L'unità immobiliare presenta allaccio alla rete elettrica, all'acquedotto comunale ed alla rete fognaria comunale. Gli impianti elettrico ed idrico, di recente fattura, risultano essere a norma con la legislazione vigente.

Dal rilievo metrico e fotografico effettuato in loco, si desume la seguente tabella degli ambienti interni, con le relative superfici utili (tra parentesi viene indicata l'altezza libera interna degli ambienti):

<u>LOCALE</u>	<u>Superficie netta in mq</u>
S.U.	
Piano terra	
Ingresso (H interna ml 3,76)	mq 11,94
Piano primo	
Disimpegno-corridoio (H interna ml 2,92)	mq 4,56

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892

Bagno (H interna ml 2,92)	mq 3,50
Camera letto singola (H interna ml 2,92)	mq 9,84
Camera letto singola (H interna ml 2,92)	mq 14,08
Camera matrimoniale (H interna ml 2,92)	mq 21,13
Cabina Armadio (H interna ml 2,92)	mq 3,40
Bagno (H interna ml 2,92)	mq 6,30
Piano secondo	
Cucina-Soggiorno (H interna me ml 2,90)	mq 25,91
Disimpegno-corridoio (H interna me ml 2,90)	mq 3,82
Bagno (H interna me ml 2,90)	mq 2,84
Soggiorno (H interna me ml 2,90)	mq 26,31
Ripostiglio (H interna me ml 2,90)	mq 1,94
S.N.R.	
Piano primo	
Balcone	mq 11,08
Balcone	mq 4,62
Piano secondo	
Terrazzino	mq 5,20

- **Superficie utile (S.U.) totale** al netto dei muri: **mq 135,57;**
- **Superficie commerciale totale** (con calcolo delle mura perimetrali computate con una maggiorazione del 10%): $\text{mq } 135,57 \times 10\% = \text{mq } 149,13$.
- **Superficie non residenziale totale (S.N.R.)** = $\text{mq } 11,08 + \text{mq } 4,62 + \text{mq } 5,20 = \text{mq } 20,90$
- **Superficie non residenziale commerciale:**
 - a) **Balcone** (coeff. riduzione 0.25): $\text{mq } 11,08 \times 0,25 = \text{mq } 2,77$
 - b) **Balcone** (coeff. riduzione 0.25): $\text{mq } 4,62 \times 0,25 = \text{mq } 1,15$
 - c) **Terrazzino** (coeff. riduzione 0.25 per i primi 25 mq) = $\text{mq } 5,20 \times 0,25 = \text{mq } 1,30$
- **a) + b) + c) = mq 5,22**
- **Superficie commerciale totale (Sup. utile comm.+ sup. n.r. comm. ragg.):** $\text{mq } 149,13 + \text{mq } 5,22 = 154,35$ ed in cifra tonda **mq 154,00**

III. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile oggetto della presente perizia di stima, così come evidenziato dalla documentazione ipocatastale in atti e dal titolo di proprietà la cui copia mi veniva trasmessa dallo studio notarile del Dott. Filippo Morello in Ispica (*Copia del titolo di proprietà, All. "F"*), risulta essere in proprietà per ½ ciascuno ai sigg. e , coniugi in regime di separazione dei beni, in virtù dei seguenti titoli:

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC: stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892

Atto di compravendita del 17.01.2011, a rogito Notaio Dott. Filippo Morello, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 19.01.2011 ai nn. 876/585, da potere di

Ai dante causa, detti immobili, per la nuda proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di donazione del 06.06.2002, a rogito notaio Luigi Savarino, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 13.06.2002 ai nn. 10347/8021, da potere di , sopra descritta, che con detto atto si riserva il diritto di usufrutto.

Alla dante causa, detti immobili, per l'intero della piena proprietà erano pervenuti in virtù dell'atto di compera trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 12.02.1966 ai nn. 4016/3534 e della risoluzione di contratto del 30.03.1995 a rogito notaio Evangelista Ottaviano, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 24.04.1995 al numero particolare 743, annotata a margine dell'atto di vendita del 12.03.1991, a rogito notaio Evangelista Ottaviano, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 16.03.1991 ai nn. 5116/4185, in forza del quale aveva venduto detti immobili in cambio di assistenza, a

IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuna formalità, vincolo od onere resterà a carico dell'acquirente.

V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente.

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, come già indicati al paragrafo COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co. 2, c.p.c., sono i seguenti:

1. Ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siracusa-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26.11.2013 ai nn. 17231/1835, a favore di Banca Popolare di Ragusa Soc. Coop. p. A. con sede legale in Ragusa in Viale Europa n°65, contro

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892

[redacted]
per un importo di € 135.000,00 (sorte capitale € 90.000,00);

2. Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04.05.2017 ai nn. 6099/4398, a favore di Banca Popolare di Ragusa Soc. Coop. p. A. con sede legale in Ragusa in Viale Europa n°65, contro [redacted]

[redacted]

VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

L'immobile ricade in Zona "B" del vigente Piano Regolatore del Comune di Rosolini, così come confermatomi dai tecnici comunali. A tal proposito, in merito alla richiesta dello scrivente tesa ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica (in ottemperanza al punto 4.VI del decreto di nomina del G.E.), si segnala che il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Rosolini, per propria disposizione interna (peraltro in divergenza con gli uffici tecnici di altri Comuni con i quali lo scrivente si raffronta) non rilascia certificati di destinazione urbanistica per le particelle di terreno occupate da costruzioni regolarmente assentite.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Rosolini, non risulta essere stato rilasciato il certificato di abitabilità.

VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene

In relazione alle opere di ampliamento e sopraelevazione effettuate abusivamente al piano secondo le stesse, così come confermatomi dai tecnici comunali dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Rosolini, non possono essere regolarizzate. L'indice di cubatura permesso per le Zone "B" del vigente P.R.G. del Comune di Rosolini è di 9 mc/mq : la costruzione occupa mq 86,20 con una cubatura assentita di mc 644,35.

Pertanto si ha:

86,20 mq x 9 mc/mq = mc 775,80 (volume massimo da realizzare consentito)

E quindi si avrà:

mc 775,80 – mc 644,35 = mc 131,45 (volume disponibile)

Dal rilievo effettuato in loco in occasione del sopralluogo si ha:

Superficie utile totale piano 2°: mq 60,82

Volume realizzato: Sup. utile totale x H media lorda = mq 60,82 x 3,00 = mc 182,46 > mc 131,45
(volume ammissibile)

Pertanto, le opere realizzate abusivamente **al piano secondo dell'immobile oggetto di pignoramento**, non possono essere sanate e regolarizzate: dal prezzo di stima finale del bene, dovranno essere detratte le spese per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi che possono essere ragionevolmente quantificate in **€ 20.000,00**.

L'errata indicazione dell'indirizzo sulla documentazione catastale, può essere regolarizzata attraverso una richiesta gratuita di correzione del dato catastale, da effettuarsi on-line o direttamente presso l'Ufficio del Territorio di Siracusa.

In relazione al mancato aggiornamento della mappa catastale, va da sé che dal prezzo di stima dell'unità immobiliare in oggetto, **andranno detratte** le spese per la regolarizzazione della difformità emersa che, comprensive di onorario tecnico, spese tecniche per presentazione di pratica PRE-GEO e tributi, possono essere quantificate in **€ 1.400,00**.

Infine, in relazione alle difformità interne rilevate al primo piano, l'aggiornamento planimetrico andrà effettuato con apposita pratica DOCFA il cui costo, comprensivo di onorario tecnico, spese e tributi può verosimilmente essere quantificato in **€ 600,00** (somma anch'essa da decurtare dal valore finale del bene oggetto di pignoramento).

VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Rosolini, risultano inesistenti le attestazioni di classificazione energetica (A.C.E.) e/o di prestazione energetica (A.P.E.). Il sottoscritto, come prescritto in seno al Verbale di conferimento dell'incarico di stima da parte del G.E., ha provveduto a redigere l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio (A.P.E.) (A.P.E. immobile B., All. "G").

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892

IX. Valutazione del bene

La qualità architettonica dell'unità immobiliare in esame è buona, per le motivazioni addotte ai precedenti paragrafi; l'immobile ricade in zona semi-centrale rispetto al centro storico del comune di Rosolini. L'intero quartiere risulta comunque ben servito dalle normali utenze e forniture cittadine (acqua, luce, gas metano e fognatura) e la qualità edilizia del contesto circostante appare discreta, con abitazioni di età coeva o posteriori a quella del fabbricato oggetto della presente perizia.

Criterio estimativo a vista o sintetico-comparativo

Di regola si ricorre alla comparazione di più valori e di più quotazioni immobiliari, capaci di offrire, nella loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possono caratterizzare il quartiere o la via in oggetto.

Nella fattispecie, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione, che risultano oggi compravenduti al prezzo unitario di **€ 800/mq** e quindi:

€ 800,00 x mq 154,00 = € 123.200,00

Criterio estimativo per valore di mercato

Dai dati reperiti presso l'*Agenzia del Territorio di Siracusa - Osservatorio del mercato Immobiliare - semestre 1 Anno 2017*, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione.

Valore medio di mercato

(Tipologia: abitazioni civili- stato conservativo normale: **€ 710,00/mq**)

E quindi: **€ 710,00 x mq 154,00 = € 109.340,00**

Criterio di stima analitico per capitalizzazione dei redditi lordi

Il piu' probabile valore di mercato di un bene, si può ricavare mediante la capitalizzazione dei redditi lordi che il bene stesso è capace di fornire, scontati all'attualità con un adeguato saggio di capitalizzazione, detratte le spese medie annue di mantenimento.

Considerate ubicazione, caratteristiche e stato di manutenzione del bene oggetto di stima, lo scrivente ritiene applicabile un prezzo medio riferito al canone lordo mensile d'affitto di € 3,00 al mq = $3,00 \times \text{mq } 154,00 = € 462,00$; si ha quindi un *reddito annuo lordo* di:

$$€ 462,00 \times 12 \text{ mesi} = € 5.544,00$$

Le *spese di mantenimento* (manutenzione, luce, imposte, etc) si possono ragionevolmente stimare nella misura del 25%, cosicché il reddito annuo netto da affitto risulta essere:

$$€ 5.544,00 - (€ 5.544,00 \times 0,25) = € 5.544,00 - € 1386,00 = € 4.158,00$$

Il *saggio di capitalizzazione*, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della zona etc, può assumersi pari al 4%, per cui il valore dell'immobile è:

$$€ 4.158,00 \div 0,04 = \text{c.ca } € 103.950,00$$

Dalla media e arrotondamento dei valori ottenuti con i criteri di stima adottati, si ricava il piu' probabile valore di mercato dell'immobile:

$$(€ 123.200,00 + € 109.340 + € 103.950) / 3 = € 112.163,00 \text{ ed in cifra tonda } € 112.000,00.$$

A tale prezzo vanno detratte:

- le spese per la messa in pristino dello stato dei luoghi, di cui al precedente punto VII., verosimilmente stimate in **€ 20.000,00** e comprensive di tutte le opere di demolizione, ricostruzione e di una quota parte per inconvenienti tecnici ed imprevisti di cantiere.
- le spese per la regolarizzazione delle difformità catastali rilevate, di cui al precedente punto VII., stimate in totale in **€ 2.000,00**.

Pertanto si avrà:

$$€ 112.000,00 - € 20.000,00 - € 2.000,00 = € 90.000,00$$

$$\text{Valore unitario} = 90.000 / \text{mq } 154,00 = € 584,42 / \text{mq}.$$

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC: stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892

X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota

P.Ila	Superficie	Valore unitario	Quota indivisa	Valore quota indivisa
1680 sub. 7	mq 154,00	Euro 584,42	(1/2)	Euro 45.000,00

L'immobile oggetto di stima, non comodamente divisibile, risulta essere in proprietà per ½ ciascuno in capo ai sigg.

e e si valuta in totale in €

90.000,00 (diconsi euronovantamila,00).

RIEPILOGO DELLA STIMA

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo della valutazione desunta dalla relazione di stima del bene pignorato.

		Valutazione complessiva
ID	Descrizione del bene	Euro
A	NEGOZIO posto in Rosolini(SR) in Via Capitano Cultrera snc, piano terra	€ 30.000,00
B	CASA per civile abitazione posta in Rosolini(SR) in Via Capitano Cultrera n°68, piano terra, 1° e 2°	€ 90.000,00

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., con le sovraesperte relazioni di stima, ritiene di avere assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per qualsiasi chiarimento.

Il C.T.U - esperto estimatore

Arch. Stefano D'Amico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892