

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**Esecuzioni immobiliari**  
Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

ASTE  
GIUDIZIARIE® **RELAZIONE DI STIMA**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 201/2022 R.G.Es.**

ASTE  
GIUDIZIARIE® Promossa da:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

FIRE S.p.A., Via dell'Unione n. 3 – 20122 Milano (MI), P.IVA n. 01787570835 rappresentata e difesa dagli avvocati Alessandro Barbaro (P.E.C. avvalessandrobarbaro@puntopec.it) e Andrea Aloï (PEC: avv.andrea.aloi@pec.it), Via Orso Corbino n. 7, Messina

nei confronti di:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

entrambi residenti in

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Immobili oggetto dell'incarico:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Immobile A – Civile abitazione in Rosolini (SR), C.da Barbieri snc, piano primo, riportata al C.F. al F. 29, p.lla 3210 sub. 18 – Proprietà superficaria per 1/1 in regime di comunione dei beni;

Immobile B – Box garage in Rosolini (SR), C.da Barbieri snc, piano terra, riportato al C.F. al F. 29, p.lla 3210 sub. 38 – Proprietà superficaria per 1/1 in regime di comunione dei beni;

Individuazione Lotto I con coordinate google maps: 36.824375, 14.937542

*L'esperto per la stima*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

1. Premessa	3
2. Breve Sintesi sullo svolgimento delle operazioni peritali	3
3. Punto 3) del verbale: Individuazione dei beni oggetto del pignoramento, accertamento di rispondenza tra i dati dell'atto di pignoramento e le risultanze catastali e formazione dei lotti di vendita	5
4. Punto 4) del Verbale: Relazione di stima	6
5. Punto 4.IX) Valutazione del bene	15
6. Certificato di Valutazione definitiva	26



Premessa

Il sottoscritto Arch. Antonino Merendino, iscritto al n. 751 dell'Albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa, nato a Siracusa il 03/04/1978, C.F. MRNNNN78D031754X, con studio in Siracusa, Via Trapani n. 5, iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Siracusa, è stato incaricato esperto per la stima della suddetta esecuzione immobiliare n. 201/2022 dalla dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, con decreto di nomina del 22/12/2022 composto dai punti da 1 a 9. Il sottoscritto accettava l'incarico e sottoscriveva il verbale di giuramento per conferimento incarico di stima in data 30/12/2022.

Il Giudice concedeva il termine sino a 30 giorni prima dalla successiva udienza per il deposito della relazione e l'invio ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore; veniva assegnato un fondo spese di € 500,00 posto a carico del ricorrente e consegnati i fascicoli di parte.

Breve sintesi sullo svolgimento delle operazioni peritali

di seguito si riportano i punti salienti sullo svolgimento delle attività peritali:

- Il perito provvedeva al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.
- Dopo aver verificato la documentazione ipocatastale e la relazione notarile presente nel fascicolo, il sottoscritto fissava la data del sopralluogo e dava inizio alle operazioni peritali comunicandolo alle parti, previo avviso del 15/02/2023 tramite raccomandate A/R n. 200665065342 e n. 200665062680 per i debitori e tramite P.E.C. del 15/02/23 per il creditore (ALL. A, ALL. B).
- Alla data del 03/03/2023, fissata in accordo con il custode nominato avv. Elena Negro, il Perito accedeva all'interno dei locali di entrambi gli immobili in oggetto, effettuando il rilievo metrico e fotografico, riservandosi di verificare la congruità urbanistica degli stessi mediante successivo confronto con la documentazione urbanistica reperita presso il Comune di Rosolini.
- In generale dal confronto con la documentazione urbanistica reperita presso il Comune di Rosolini, il perito constatava che alcune incongruenze riguardanti i prospetti esterni erano state recentemente sanate una pratica SCIA n. 163-2021 (ALL. D.01, D.02 e D.03). Pertanto alla luce di quanto riportato poc'anzi, dal sopralluogo effettuato non si riscontravano difformità da sanare.
- Le unità immobiliari in oggetto costituivano parte di un complesso edilizio composto da due corpi di fabbrica (palazzina A e B), aventi accessi e vani scala indipendenti, per i quali era stato possibile reperire la seguente documentazione urbanistica (ALL. D.01, D.02 e D.03):
  - o Concessione Edilizia n. 11/90 del 01/02/1990 (pratica edilizia n. 7015 del 1986) riguardante: Progetto per la costruzione di n. 2 edifici comprensivi di 40 alloggi sociali – Coop. Edilizia IDEA CASA;

ASTE  
GIUDIZIARIE

- o Autorizzazione Edilizia n. 101/96 del 17/10/1996 (pratica edilizia n. 27754 del 1996) riguardante: Completamento lavori realizzati con Conc. Ed. 11/90 – Coop. Edilizia IDEA CASA;
- o Autorizzazione Edilizia n. 65/98 del 17/07/1998 riguardante: Variante alla Conc. Ed. 11/90 e all'Autorizzazione Ed. n. 101/96 – Coop. Edilizia IDEA CASA;
- o Pratica SCIA n. 163-2021 prot. n. 0010052 del 14/05/2021 riguardante: Sanatoria per lavori realizzati in difformità alla Conc. Ed. n. 11/90 del 01/02/1990 – Coop. IDEA CASA.
- o Per l'intero edificio in oggetto era in corso un intervento di riqualificazione energetica del tipo "Superbonus 110" ancora in fase di completamento.

ASTE  
GIUDIZIARIE

- L'immobile adibito ad abitazione risultava privo di Certificato di Agibilità;
- Per quanto riguarda l'APE, dalla verifica effettuata l'immobile risultava sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.
- Riguardo alla planimetria catastale il perito reperiva l'ultima planimetria depositata in Catasto aggiornata al 14/07/2021, constatando la corrispondenza di quest'ultima allo stato dei luoghi;
- Dalla situazione riportata poc'anzi il perito constatava **la necessità di produrre il Certificato di Agibilità e dell'A.P.E.**, come meglio specificato nei successivi paragrafi.

Infine, per gli immobili pignorati pur essendo due unità indipendenti che non costituivano un unico bene, il perito constatava l'esistenza di un vicolo pertinenziale non estinguibile in quanto unità costruite su aree pubbliche sulle quali era stato concesso un diritto di superficie, pertanto riteneva opportuno procedere alla formazione di un solo lotto di vendita.

Eseguite le operazioni preliminari, come sopra menzionate, eseguiva la stima dei beni, come da mandato ricevuto.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



### 3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, ACCERTAMENTO DI RISPONDENZA TRA I DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E LE RISULTANZE CATASTALI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

3.1) Risultano essere sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

- *Appartamento per civile abitazione disposto al piano primo, con ingresso da portone condominiale Palazzina B in Via Barbieri s.n.c., ubicato in Rosolini (SR), censito al C.F. al F. 29, P.lla 3210, sub. 18, cat. A/3, cl. 3, consist. 6,5 vani, consist. 122 Mq, consist. escl. Aree scoperte 118 mq, rendita euro 533,90.*

*Garage al piano terra, con ingresso da spazio condominiale lato Palazzina B in Via Barbieri snc, ubicata in Rosolini (SR), censito al C.F. al F. 29, P.lla 3210, sub. 38, cat. C/6, cl. 3, consist. 14 mq, sup. catast. 20 mq, rendita euro 63,63.*

3.b) Dalla documentazione acquisita consistente nelle visure storiche (ALL. I), nelle planimetrie e negli elaborati catastali (ALL. H), dalla ricerca effettuata negli archivi urbanistici (ALL. D) e negli atti di provenienza (ALL. N), il perito accertava la corretta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Inoltre, dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione in possesso, rilevava che:

- l'abitazione è composta da un unico bene, denominato **immobile A**, con accesso indipendente da vano scala condominiale, da via Barbieri snc;
- il garage è composto anch'esso da un unico bene, denominato **immobile B**, con accesso indipendente da area condominiale e da cancello carrabile, da via Barbierisnc.

3.C) Come accennato al precedente paragrafo,

Gli immobili pignorati, con ogni altro diritto, accessione, pertinenza, comproprietà e servitù nascenti dalla destinazione costruttiva e dai titoli di provenienza, costituivano beni non facilmente frazionabili.

L'appartamento confinava sul lato Nord con spazio condominiale prospiciente Via Algeri, sul lato Ovest sempre da spazio condominiale di pertinenza, sul lato Est con altra unità abitativa appartenente ad altra ditta proprietaria dello stesso vano scala Palazzina B ed infine a Sud con spazio condominiale prospiciente i garage sul lato Via Barbieri. Il Garage confinava invece sul lato Nord con spazio condominiale carrabile di accesso allo stesso, sui lati Est ed Ovest con spazi altre unità garage appartenenti ad altre ditte proprietarie, sul lato Sud direttamente con strada comunale Via Barbieri. Infine le due unità in oggetto non risultavano comodamente divisibili (punto 3.III del V.C.I.), come specificato nei successivi paragrafi.



**LOTTO 1**

**4.I) INDICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO**
**IMMOBILE A:**

Civile abitazione su un unico livello ubicata al piano primo di un edificio condominiale, palazzina B, Coop. Idea Casa, in Rosolini (SR), Via Barbieri snc.

*censito al C.F. al F. 29, Pila 3210, sub. 18, cat. A/3, cl. 3, consist. 6,5 vani, consist. 122 Ma, consist. escl. Area scoperta 118 mq, rendita euro 553,90.*

**IMMOBILE B:**

Garage monovano, ubicato in edificio condominiale palazzina B, Coop. Idea Casa, in Rosolini (SR), Via Barbieri snc.

*censito al C.F. al F. 29, Pila 3210, sub. 38, cat. C/6, cl. 3, consist. 14 mq, sup. catast. 20 mq, rendita euro 63,63*

Individuazione del Lotto 1 tramite coordinate google maps: 36.824375, 14.937542

**4.II) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI E DEL CONTESTO**
Descrizione del contesto in cui ricado i beni del lotto

Dal lavoro di ricerca e acquisizione della documentazione inerente gli immobili in oggetto e dall'attività di sopralluogo svolta in loco, è stato possibile accertare quanto segue:

- Gli immobili fanno parte di un complesso edilizio denominato Coop. IDEA CASA, composto da due edifici con vani scala ed ingressi indipendenti aventi in comune solo gli spazi condominiali carrabili. L'edificio in cui è ubicata l'abitazione è denominato "Palazzina B" ed è costituito da 5 piani fuori terra e dal piano sottotetto, con accesso diretto da una pubblica via (Via Barbieri), composto da due unità abitative per ogni piano e dai relativi garage di pertinenza.
- I livelli superiori sono collegati tramite un vano scala interno ed un ascensore.
- L'edificio in oggetto è ubicato in zona periferica urbana, quest'ultima caratterizzata dalla presenza di ampi quartieri residenziali per lo più di recente costruzione, con poche attività terziarie (fiera rionale, market, farmacie, posta, ecc.) ed è facilmente accessibile dalla linea stradale principale.
- La struttura dell'edificio è di tipo intelaiata con travi e pilastri in c.a., ai vari piani superiori con elementi a solai in latero-cemento, tamponature con laterizi.

**DESCRIZIONE – IMMOBILE A – CIVILE ABITAZIONE - PIANO PRIMO**


- L'unità immobiliare si sviluppa nella porzione d'angolo Ovest al piano primo della Palazzina B, al suo interno è costituita da **superficie utile totale di circa mq 107,35** suddivisa nei seguenti ambienti: Soggiorno, Cucina, disimpegno, n. 3 Camere, n. 2 Bagni e un piccolo ripostiglio. (vedi ALL. E, ALL. F.01, ALL. G).
- E' possibile accedere dal soggiorno, dalla cucina e dal vano 2 ai balconi esterni tramite aperture con porta-finestra. Quest'ultimo è definito nella tavola di progetto approvata ed allegata nella Aut. Ed. n. 65/98 e nella SCIA n. 163-2021 (vedi ALL. D.01, D.02 e D.03),
- L'altezza utile interna dei locali è in media di circa 2,85 ml;
- i bagni sono dotati di aperture rispettivamente a finestra e porta-finestra, quest'ultima che affaccia su balcone esterno di pertinenza;
- L'impianto elettrico dell'immobile è completo e funzionante.
- Negli spazi condominiali non sono presenti posti auto assegnati.

**DESCRIZIONE - IMMOBILE B - GARAGE - PIANO TERRA**

- Al piano terra, in aderenza ad altri box, è presente il Garage di pertinenza **con superficie utile di circa mq 15**, accessibile da spazio carrabile condominiale, quest'ultimo recintato e dotato di cancello automatico con accesso da Via Barbieri snc. (vedi ALL. E, ALL. F.02, ALL. G).
- L'immobile è composto da un ambiente mono-vano con apertura a saracinesca basculante ed altezza utile interna pari a circa 2,61 ml.

**4.III) VERIFICA DELLA PROPRIETA' E DELLO STATO DI POSSESSO DEL LOTTO**

a) Dalle risultanze catastali gli immobili in oggetto risultano intestati a:

- **proprietaria** per intero (1/1) della proprietà superficiale in comunione dei beni con **proprietaria**;
- **proprietaria per intero (1/1)** della proprietà superficiale in comunione dei beni con **proprietaria**;
- Comune di Rosolini, C.F. 00056590296, proprietario per intero (1/1) dell'area.

b) Gli immobili in oggetto risultano in uso ai sig.lli

(ALL.C);

**ivi residenti**

4.IV) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

LOTTO 1

IMMOBILE A

a.i. VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

a.i.1. Dalle risultanze dei controlli effettuati in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, sussiste il seguente vincolo:

- Vincolo sulla proprietà dell'area (usata) (99 anni) a favore del Comune di Rosolini, derivante da Convezione STIPULATA in data 14/03/1986;

a.ii. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

a.ii.1. ISCRIZIONE del 11/03/2014 - Registro Particolare 318 Registro Generale 3119 Pubblico ufficiale LEANZA MARCELLO Repertorio 17564/6534 del 07/03/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

a.ii.2. TRASCRIZIONE del 27/09/2022 - Registro Particolare 13869 Registro Generale 17534 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2880 del 10/08/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELESE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

a.ii.3. IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 10/03/2008 al nr. 20813/4215, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo del 04/05/2008 rep. 12641/2994 Notaio Marcello Leanza di Avola, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per azioni con sede in Ragusa c.f. 00026870881, domicilio ipotecario eletto, Ragusa viale Europa 65, omissis, riguarda beni in Rosolini (SR) contrada Barbieri: C.F. al Foglio 29 p.lia 3174 (oggi p.lia 3210) sub. 18 cat. A/2 vani 4 scala B piano 1 lotto A e p.lia 3174 (oggi p.lia 3210) sub. 38 cat. C/6 mq 14 piano T lotto A; a cerico inoltre di altri soggetti e beni ... omissis....;

a.ii.4. Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica del 16/01/2002 rep. 13 Trib. Civile di Siracusa sez. dist. Di Avola, trascritta in data 26/10/2004 al nn. 25327/16152, a favore di ... C. s.n.c. Con sede a Rosolini (SR) C.F. ... e contro ...

... riguarda beni in Rosolini (SR) contrada Barbieri: C.F. al Foglio 29 p.lia 3174 (oggi p.lia 3210) sub. 18 cat. A/2 vani 4 scala B piano 1 lotto A e p.lia 3174 (oggi p.lia 3210) sub. 38 cat. C/6 mq 14 piano T lotto A; a cerico inoltre di altri soggetti e beni ... omissis....;



**a.iii. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**a.iii.1. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE Fisse DI GESTIONE O MANUTENZIONE (SPESE ORDINARIE)**

L'edificio in oggetto è costituito da un condominio denominato "COOP. IDEA CASA" che, tramite le quote millesimali, gestisce le spese e gli interventi di manutenzione su parti comuni e spazi condominiali.

L'amministratore p.t. attualmente in carica è il sig. Giorgio Florida, con studio in Rosolini, Via D. Chiesa n. 27, Pozzallo.

Dal piano di riparto del bilancio preventivo per il periodo 2023/2024 (ALL. O). Si riporta di seguito una tabella riepilogativa delle quote millesimali e delle spese ordinarie di gestione relative agli immobili in oggetto:

Tab. spese condominiali annuali - Bilancio preventivo 2023/2024 - spese ordinarie - Condominio IDEA CASA - amministrato dal sig. Giorgio Florida

Unità	Millesimi	Quota ordinaria mensile (euro)	Quota ordinaria annuale (euro)
Abitazione + Garage 100 (immobile A+B)		40,00	480

Il perito riscontrava la non presenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sui beni del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

**a.iii.2. EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE**

Alla data del 30/11/2023 l'amministratore p.t. riferiva che l'importo scaduto ancora da versare al condominio per spese straordinarie riguardanti lavori in corso di esecuzione ammontava ad euro **2.800,00 (ALL. O)**.

**a.iii.3. EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE, NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA**

Allo stato attuale sussistono le seguenti spese fisse di gestione o manutenzione sia ordinarie sia straordinarie scadute non ancora pagate negli ultimi due anni:

Alla data del 30/11/2023 l'azimare p.t. riferiva che l'importo scaduto di spese fisse di gestione ancora da versare al condominio ammontava ad euro 249,73 (ALL O).

a.iii.4. EVENTUALI CAUSE IN CORSO

Alla data del 30/05/2023 risultano non sussistere contenziosi legali del Condominio riguardanti gli immobili in oggetto (ALL O).

a.iii.5. INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE E ELENCAZIONE DI CIASCUN FINO DI ASSIETTATO

I proprietari dell'immobile in oggetto nel Ventennio ed oltre che precede la data dell'atto di pignoramento sono (ALL I, ALL I):

Tab. 004 - Elenco e periodo di appartenenza dei proprietari dell'immobile negli ultimi ventenni ed oltre - Immobili ubicati a Floridia (SR), Via Piragone n. 18-20, Riportati al C.F. al F. 19, p.lla 3091, sub.ni 1 e 25. Fonti: Visura storica del 02/03/2023. Atti notari reperiti (ALL .M)

Intestatario	Luogo e Data di nascita , Codice Fiscale	Quota di Possesso e Periodo di appartenenza dell'unità in oggetto
1	nata a [redacted] il [redacted]	Proprietà per 1/2 del terreno su cui insiste il condominio Coop. IDEA CASA (ex C.T.F. 29, mappa 116 - vedi Convezione del 1986) fino al 06/06/1985 (delibera del C.C. n. 109 del 06/06/85)
2	nata a [redacted]	Proprietà per 1/2 del terreno su cui insiste il condominio Coop. IDEA CASA (ex C.T.F. 29, mappa 116 - vedi Convezione del 1986) fino al 06/06/1985 (delibera del C.C. n. 109 del 06/06/85)
COMUNE DI ROSOLINI sede in ROSOLINI (SR)	C.F. 00000000018	Proprietà per l'area concedente dal 06/06/1985
IDEA CASA- SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A.R.L.sede in ROSOLINI (SR)	C.F. 00845330893	Proprietà superficaria per 1/1 a partire dal 06/06/1985 fino al 26/07/1999 (vedi Atto di [redacted])
	nata a [redacted]	Proprietà superficaria per 1/1 a partire dal 26/07/1999 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Dall'esame della visura storica, della documentazione in atti, la relazione notarile e l'ispezione ipotecaria per l'immobile in questione negli ultimi venti anni risultano trascritti i seguenti documenti in ordine cronologico (ALL. I, ALL. L e ALL. M):

- TRASCRIZIONE del 27/09/2022 - Registro Particolare 13869 Registro Generale 17534 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2880 del 10/08/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico;

- ISCRIZIONE del 11/03/2014 - Registro Particolare 318 Registro Generale 3119 Pubblico ufficiale LEANZA MARCELLO Repertorio 17564/6534 del 07/03/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico gravante su: al C.F. n. al F. 29, p.lla 3210 (ex p.lla 3174), sub. 18 e su sub. 38;

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 10/09/2009 al nn. 20813/4215, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo del 04/09/2005 rep. 12641/2994 Notaio Marcello Leanza di Avola, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per azioni con sede in Ragusa c.f. 00026970881, domicilio ipotecario eletto: Ragusa viale Europa 65 ... omissis ... riguarda beni in Rosolini (SR) contrada Barbieri: C.F. al Foglio 29 p.lla 3174 (oggi p.lla 3210) sub. 18 cat. A/2 vani 4 scala B piano 1 lotto A e p.lla 3174 (oggi p.lla 3210) sub. 38 cat. C/6 nr. 14 piano T lotto A; a carico inoltre di altri soggetti e beni ... omissis ...;

- Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica del 16/01/2002 rep. 13 Trib. Civile di Siracusa S.2. dist. Di Avola, trascritta in data 26/10/2004 al nn. 25327/16152, a favore di ... s.p.a. con sede a Rosolini (SR) C.F. ... contro ... i. ... riguarda beni in Rosolini (SR) contrada Barbieri. C.F. al Foglio 29 p.lla 3174 (oggi p.lla 3210) sub. 18 cat. A/2 vani 4 scala B piano 1 lotto A e p.lla 3174 (oggi p.lla 3210) sub. 38 cat. C/6 nr. 14 piano T lotto A; a carico inoltre di altri soggetti e beni ... omissis ...;

- TRASCRIZIONE del 04/08/1999 – ai nn. 10812/12 – Pubblico ufficiale Notaio FALCO GIOVANNA di Ragusa Repertorio 10570 del 26/07/1999 ATTO TRA VIVI – ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA.

- Pubblico ufficiale Avv. Luigi Savarino, Repertorio 2354 Raccolta 527 del 14/03/1986 CONVENZIONE (ART. 35 L. n. 865/71).

#### 4.VI) ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E REGOLARITA' DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CATASTALE

In occasione dell'attività svolta in collaborazione con l'Ufficio tecnico del Comune di Rosolini e dell'Agenzia del Territorio di Siracusa per la ricerca e l'acquisizione della documentazione tecnica riguardante l'immobile in oggetto, nonché dal sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto (ALL. C), il perito ha potuto acquisire le informazioni sulla regolarità urbanistica dello stesso, riportando quanto segue:

##### IMMOBILE A e B

- Si riporta di seguito la documentazione reperita relativa agli immobili (ALL. E, ALL. F e ALL. H):
  - **Ufficio del Catasto** (oggi Agenzia delle Entrate):
    - Planimetrie catastali attuale e storica (ALL. H.03);
    - Elaborato Planimetrico (ALL. H.02);
    - Visure catastali storiche (ALL. H.01).
  - **Documenti rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rosolini relativi per l'edificio e gli immobili in oggetto** (ALL. D):
    - Concessione Edilizia n. 11/90 del 01/02/1990 (pratica edilizia n. 7015 del 1986) riguardante: Progetto per la costruzione di n. 2 edifici comprensivi di 40 alloggi sociali – Coop. Edilizia IDEA CASA;
    - Autorizzazione Edilizia n. 101/96 del 17/10/1996 (pratica edilizia n. 27754 del 1996) riguardante: Completamento lavori realizzati con Conc. Ed. 11/90 – Coop. Edilizia IDEA CASA;
    - Autorizzazione Edilizia n. 65/98 del 17/07/1998 riguardante: Variante alla Conc. Ed. 11/90 e all'Autorizzazione Ed. n. 101/96 – Coop. Edilizia IDEA CASA;
    - Pratica SCIA n. 163-2021 prot. n. 0016057 del 14/05/2021 riguardante: Sanatoria per lavori realizzati in difformità alla Conc. Ed. n. 11/90 del 01/02/1990 – Coop. IDEA CASA.



- Alla data 03/03/2023 del sopralluogo, per l'intero edificio in oggetto era in corso un intervento di riqualificazione energetica del tipo "Superbonus 110" ancora in fase di completamento.

Per quanto riguarda l'attuale documentazione catastale le unità in oggetto risultano censite in maniera corretta, mentre l'unità abitativa risulta sprovvista di Certificato di Agibilità/Abitabilità. Pertanto, si evidenzia che sarà necessaria una pratica urbanistica S.C.AGI. per il deposito presso il Comune di Rasolini. (ALL. C, ALL. D, ALL. E, ALL. G e ALL. H).

Nello specifico, dal confronto tra la documentazione acquisita ed i riscontri in loco, volendo procedere alla stima del bene, è importante evidenziare che:

**Immobile A – Piano Primo**

l'immobile A, disposto nella porzione d'angolo Ovest del piano primo della palazzina B, sulla base dell'ultima sanatoria presentata con SCIA n. 163-2021 risulta conforme dal punto di vista urbanistico e catastale.

**Immobile B – Piano Terra**

l'immobile B, caratterizzato da un box garage mono-vano con accesso da area condominiale di pertinenza della palazzina B, risulta conforme dal punto di vista urbanistico e catastale.

**TAB. 005 – Riepilogo incongruità riscontrate / pratica da espletare /eventuali opere da sanare o da demolire - LOTTO 1 - IMMOBILE A – Civile abitazione al piano primo – ingresso da Via Barbieri spa – Rasolini (SR), riportato nel C.F. al F. 29, p.lia 3210 sub. 18 (ex p.lia 3174).**

Ubicazione	Riferimento	Tipologia di incongruità riscontrata	Difficoltà sanabile	Tipo di pratica / intervento richiesto
Immobile A	unità abitativa	Nessuna	Nessuna	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ S.C.AGI. (*)</li> </ul>

(\*) S.C.AGI. = Segnalazione di inizio attività - per effettuare il deposito sarà necessario allegare i certificati di conformità degli impianti esistenti (idrico, elettrico, gas e riscaldamento/riscaldamento) in relazione al regolamento edilizio e alle normative vigenti.

**4.VII) IRREGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA O CATASTALE: Sanabilità delle opere realizzate abusivamente e loro regolarizzazione**

**Immobile A**

- Allo stato attuale non si rilevano opere interne ed esterne da sanare o ripristinare. Come espresso poc'anzi saranno necessarie le seguenti pratiche edilizie con i relativi costi:

**TAB. 006 – Riepilogo pratiche edilizie con stima dei costi di regolarizzazione - LOTTO 1 -**

<b>IMMOBILE A</b> – Civile abitazione al piano primo – Via Bolognina, Rosolini (SR) - Riportato al C.F. al F. 29, p.lla 3210 sub 18 (ex p.lla 3174)	
<b>Regolarizzazione del lotto 1</b> (N.B. la spesa è da considerarsi già inclusa di competenze tecniche e di eventuali oneri e diritti da versare all'Ente preposto)	<b>Costo stimato* (Euro) IVA esclusa</b> (*salvo eventuali altre spese attualmente non preventivabili)
<b>B) Pratica S.C.A.G.</b> , per unità residenziale. Deposito al Comune di Rosolini (L.R. n. 16/2016, ex art. 46 DPR 589/01): -Competenze tecniche per la redazione della documentazione richiesta; -Oblazione ed Oneri da versare per sanzione, pari a 1.500 euro -Valori Bollati, diritti di segreteria e esame progetto da versare per la trasmissione, costo variabile in base al Comune, stimati circa 250 euro -Certificati di conformità degli impianti esistenti (idrico-fogaria, elettrico e riscaldamento-raffrescamento), bollati e valori tecnici, pari a circa 3.000	<b>3.000</b>
<b>Totale stimato per la regolarizzazione Immobile A</b>	<b>3.000,00</b>

#### 4.VIII) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

L'abitazione (immobile A) risulta sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e di Libretto impianti (DPR 74/2013). Inoltre per l'edificio condominiale è in corso un intervento di riqualificazione energetica di tipo "Superbonus 110%" che comporterà, solo dopo il completamento dei suddetti lavori, la messa in funzione di nuovi impianti di riscaldamento/raffrescamento e la variazione della classe energetica dell'edificio.

Pertanto, considerando che l'immobile risultava al momento del sopralluogo privo di impianto di riscaldamento dovuto alla modifica in corso per i suddetti lavori di riqualificazione energetica (Superbonus 110%), in base a quanto previsto al punto VIII del D.d.N., il perito provvedeva all'emissione del seguente documento:

- **Attestato di Prestazione Energetica**, i cui dati (numero identificativo, classe energetica, ecc.) sono riportati nella copia allegata alla presente relazione di stima e registrata presso il portale ENEA della Regione Siciliana (ALL N).



4.IX) VALUTAZIONE DEL BENE**4.IX.a) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO****IMMOBILE A****a) Civile abitazione con ingresso indipendente**

L'immobile in oggetto è posto al piano primo della palazzina B, possiede affacci su tre lati: Nord, Ovest e Sud (tutti su area di pertinenza del Condominio) e accesso da vano scala condominiale provvisto di ascensore, con ingresso da via Barbieri snc.

L'unità in oggetto è attualmente adibita a civile abitazione, disposta su un unico livello, con superficie lorda complessiva pari a 120 mq e superficie utile netta pari a 107,35 mq, esclusi balconi esterni. I locali che compongono l'immobile hanno tutti altezza utile in media pari a 2,85 ml (ALL. F.02).

Percorrendo la Strada Provinciale 27 e continuando sulla Via Gigli si raggiunge la Via Algeria ed infine la zona denominata Contrada Barbieri (oggi via Errante Rosario), nella zona periferica ad Ovest del centro urbano, dove sono presenti nella parte iniziale due complessi edilizi composti a sua volta ciascuno da tre unità abitative tra loro, costituenti vani scala autonomi, dotati ciascuno del proprio ingresso e muniti di ascensore. Inoltre ogni complesso possiede spazi carrabili recitati che permettono l'accesso ai garage con accessi da cancelli automatizzati.

Dal portone principale in ferro e vetro, ci si immette nell'atrio d'ingresso condominiale e dopo poche rampe di scale si raggiunge il primo piano e la porta d'ingresso dell'Immobilie A. Quest'ultimo è costituito da uno spazio d'ingresso con funzione di disimpegno per l'accesso ai vari vani dell'abitazione: n. 5 vani (soggiorno, cucina e sala da pranzo), n. 2 bagni e il ripostiglio. Ogni ambiente è dotato di aperture a finestra o porta-franca. Dal vano 2, il vano 3, il vano 5 e il bagno 2, è possibile accedere ai due balconi di pertinenza, posti rispettivamente sul lato Nord e Sud dell'edificio. (ALL. E, ALL. F.01 e ALL. G).

Infine, l'immobile risulta adempiente servito da tutte le varie utenze essenziali (acqua, fognatura, luce e metano).

Si riportano di seguito le caratteristiche dei locali - locali interni (mq)

**TAB. 007a - IMMOBILE A - PRIMO PRIMO - Destinazione: Civile abitazione. La tabella riporta le superfici nette, lordi e commerciali dei locali interni.**

<b>Locali interni</b> <b>(Hm= 2,85 ml)</b>	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Pertinenzial o anomalie	Sup. Commerciale convenzionale (mq)	Stato di manutenzione (interni)	Esposizione
Vano 1	17,00	19,00	1	19,00	Ottimo	Sud
Vano 2	21,35	22,50	1	22,50	Ottimo	Sud
Vano 3	22,20	24,30	1	24,30	Ottimo	Sud
Vano 4	17,50	19,50	1	19,50	Ottimo	Nord
Vano 5	12,15	14,00	1	14,00	Ottimo	Nord
Bagno 1	6,00	6,70	0,11	6,70	Ottimo	Ovest
Bagno 2	6,73	7,30	0,11	7,30	Ottimo	Nord
Ripostiglio	2,50	2,70	1	2,70	Ottimo	-
Disimpegno	12,50	14,20	1	14,30	Ottimo	-
<b>TOTALE (a)</b>	<b>107,35</b>	<b>120,30</b>	<b>1</b>	<b>120,30</b>	<b>Ottimo</b>	<b>-</b>
<b>Pertinenze esterne</b>	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Pertinenzial o anomalie	Sup. Commerciale convenzionale (mq)	Stato di manutenzione (esterni)	Esposizione
Balcone lato Nord	6,00	6,70	0,35	2,35	Ottimo	Nord
Balcone lato Sud	6,00	6,70	0,35	2,35	Ottimo	Sud
<b>TOTALE (b)</b>	<b>12,00</b>	<b>13,40</b>	<b>0,35</b>	<b>4,70</b>	<b>Ottimo</b>	<b>-</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE IMMOBILE A (a+b) = 125,00 mq</b>						

**a) Garage al piano terra con accesso da spazi carrabili condominiali.**

L'immobile in oggetto è posto al piano terra dell'edificio, è costituito da un mono-vano con ingresso dal lato Est su area di pertinenza condominiale, quest'ultima delimitata da muri di recinzione e da un cancello automatico su strada pubblica Via Errante Rosario (ex contrada Barbieri) – Rosolini (SR).

L'unità in oggetto è attualmente adibita a garage di pertinenza dell'abitazione, con superficie lorda complessiva pari a 19 mq e superficie utile netta pari a 15 mq. Il locale ha altezza utile in media pari a 2,61 m (ALL E, ALL F.02 e ALL G).

Si riportano di seguito le caratteristiche dei locali descritti:

**TAB. 007b – IMMOBILE B – PIANO TERRA - Destinazione: Garage. La tabella riporta le superfici nette, lorde e commerciali dei locali interni.**

Locali interni (H= 2,61 ml)	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorde (mq)	Coeff. di Pertinenza o anomale	Sup. Commerciale convenzionale (mq)	Stato di manutenzione (interno)	Esposizione apertura
Box mono-vano	15,00	19,00	1	19,00	Ottimo	Nord
<b>TOTALE (a)</b>	<b>15,00</b>	<b>19,00</b>	<b>1</b>	<b>19,00</b>	<b>Ottimo</b>	<b>Nord</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE IMMOBILE B = 19,00 mq</b>						

**Caratteristiche costruttive generali dell'edificio condominiale**

Dal punto di vista strutturale si può constatare dall'esame visivo condotto in loco, che l'edificio è costituito da una struttura in laterizio a cassa vuota di recente costruzione: la muratura di tamponatura tradizionale in blocchi di laterizio a cassa vuota di spessore pari a circa 30/40 cm ai vari piani intervallati da travi-pilastri in laterizio armate disposti a tutti i livelli e solai in latero cemento armato, spessore 22/25 cm. I tramezzi interni in laterizio, hanno tutti lo stesso spessore pari a 10 cm circa. Le pareti interne dei locali risultano intonacate a tutta altezza. L'immobile è dotato di aperture di varie dimensioni disposte su tre lati dell'edificio. L'abitazione in oggetto confina con altra unità immobiliare appartenente ad altra ditta proprietaria, è accessibile da vano scala condominiale dotato di ascensore.

**4.IX.b) CRITERI DI STIMA UTILIZZATI**

La stima immobiliare del bene si fonda sull'uso di due metodi:

- 1) *Metodo di stima per capitalizzazione del reddito netto annuo* in base alle locazioni per immobili similari a quello oggetto di stima;
- 2) *Metodo di stima sintetico comparativo* basato su un'analisi comparativa tra beni aventi caratteristiche simili e collocati nella stessa zona.

**Fonti d'informazione utilizzate**

- ❖ *Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio – 1° semestre – Anno 2023 – Zona Periferica - Codice di zona D1, destinazione prevalente: abitazioni civili. (trascurata selezionata: Abitazioni civili.*
- ❖ *'Come si stima il valore degli immobili - Quotazioni dei capoluoghi di provincia e di altri 1.100 comuni', di Marina Tamborrino, Anno 2014 – editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.*
- ❖ *Valore degli immobili in base alle quotazioni e all'andamento del mercato, dati forniti estrapolati dai portali immobiliari e dalle Agenzie Immobiliari per l'anno 2023.*

**4.IX.b.1) Stima per capitalizzazione del reddito netto annuo**

Attraverso questo metodo si calcola il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante l'attualizzazione della rendita, dove per rendita si intende il reddito medio annuo netto dell'immobile, ovvero quel reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte, da periodi di sfratto ed inesigibilità. Il reddito annuo netto viene capitalizzato ad un saggio opportunamente calcolato.

**4.IX.b.2) Stima sintetico comparativa**

Tale metodo di stima si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. A tale valore di dovranno eseguire le eventuali aggiunte/detraioni per ricondurre l'immobile alle condizioni in cui si trova al momento della stima. Il valore dell'immobile viene determinato anche in funzione della sua consistenza e si arriverà alla stima per confronto considerando i seguenti punti:

- Individuazione di un valore medio da attribuire alla zona in base alle indagini effettuate;
- Individuazione di parametri intrinseci ed estrinseci che incidono, positivamente o negativamente, sul valore dell'immobile;
- Comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento medio così da stabilire gli opportuni coefficienti correttivi da applicare.

**STIMA DEL LOTTO 1 – Stima per capitalizzazione del reddito – stima sintetico comparativa**

**IMMOBILE A:** CIVILE ABITAZIONE AL PIANO PRIMO CON INGRESSO DA VANO SCALA CONDOMINIALE - PALAZZINA B - ACCESSO DA VIA ERRANTE ROSARIO (EX C.DA BARBIERI) - ROSOLINI (SR)

**IMMOBILE B:** GARAGE MONOVANO AL PIANO TERRA CON ACCESSO DA SPAZI CARRABILI CONDOMINIALI - LATO PALAZZINA B - ACCESSO DA VIA ERRANTE ROSARIO (EX C.DA BARBIERI) - ROSOLINI (SR)

Stima per capitalizzazione del reddito

Calcolo del valore unitario

- Civile abitazione (Zona D1) =  $3,2 \text{ €*mq} \times 12 \text{ mesi} = 38,40 \text{ (€*mq/anno)}$
- Garage (Zona D 1) =  $1,50 \text{ €*mq} \times 12 \text{ mesi} = 18,00 \text{ (€*mq/anno)}$

**TAB. 008 - Calcolo RLma (reddito lordo medio annuo) = Sup. Lorda comm. x Valore unitario**  
 IMMOBILE A. Dati: sup. utile interna: 107,35 mq - Sup. commerciale: 125 mq.  
 IMMOBILE B. Dati: sup. utile interna: 15 mq - Sup. commerciale: 19 mq.

Immobile	Sup. Lorda commerciale (mq)	Coefficiente di correzione	Valore unitario = € * mq/anno	RLma (€)
Unità A	125	1	38,40	4.800,00
Unità B	19	1	18,00	342,00

**TAB. 009 - Calcolo RNma (Reddito Netto medio annuo) = RLma - (Q+Imp+Sf/Ines) =**

IMMOBILE A		Importo
Sigla del Parametro considerato	Calcolo	
RLma	Sup. Lorda comm. x Valore unitario =	4.800,00
Q	manutenz. ordinaria e straord. (6% di RLma) + quota reintegrazione (4% di RLma) = 10% di RLma	480,00
Imp.	Imposte e tributi vari = 11% di RLma	528,00
Sf. e Ines.	Sfitto (10% di RLma) + inesigibilità (2% di RLma) = 12% di RLma	576,00
RNma	$RLma - (Q+Imp+Sf/Ines) = 4.800,00 - 1.584,00 =$	<b>3.216,00</b>



IMMOBILE E		
Sigla del Parametro considerato	Calcolo	Importo
RLma	Sup. Lorda-comuni x valore unitario =	342,00
Q	manutenz. ordinaria e straordinaria (5% di RLma) + quota reintegrazione (4% di RLma) = 10% di RLma	34,20
Imp.	imposte e tributi vari = 11% di RLma	37,62
Sf. e Ines.	Sfitto (10% di RLma) + inesigibilità (2% di RLma) = 12% di RLma	41,04
<b>RNma</b>	<b>RLma - (Q+Imp+Sf/Ines) = 342,00 - 112,86 =</b>	<b>229,14</b>

**IMMOBILE A - Civiltà abitazione**

RNma = 3,216,00 euro

VA1= Valore di stima = RNma/r= 3.216 x 100/3,5 = € 91.885,71 ≈ 91.885 = VA1

r= saggio di capitalizzazione determinato in funzione dell'andamento del mercato (3-8%)= per la fascia periferica (D1) può essere considerato pari a 3,5%

VA1= € 91.885,00

**IMMOBILE B - Garage**

RNma = 229,14 euro

VB1= Valore di stima = RNma/r= 229,14 x 100/3,5 = € 6.546,86 ≈ 6.547 = VB1

r= saggio di capitalizzazione determinato in funzione dell'andamento del mercato (3-8%)= per la fascia periferica (D1) può essere considerato pari a 3,5%

VB1= € 6.547,00

**Stima sintetico comparativa**



Allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenendo conto altresì dei valori proposti dall'Osservatorio Immobiliare per la zona, del grado di urbanizzazione e della disponibilità di servizi (distanza dal centro urbano) e della destinazione urbanistica della zona.

**IMMOBILE A**

Da tale indagine si è potuto asserire che il valore degli immobili in edifici in ottime condizioni interne (cioè che per il loro utilizzo non hanno necessità di interventi immediati) adibiti a civile abitazione in condomini di media età, di età pari a circa trent'anni, e in ottime condizioni in quanto in corso un intervento di riqualificazione energetica di tipo "Superbonus 110", provvisti di impianti funzionanti, in quanto necessitano solo di una normale revisione o di una manutenzione ordinaria, per la zona periferica del Comune di Rosolini, servita discretamente, varia tra 410 €/mq e 810 €/mq, per la zona periferica.

Trovandosi l'IMMOBILE A al piano primo di un edificio di cinque piani, comunque a parte qualche piccolo intervento di ripristino superficiale all'interno dell'abitazione può essere considerato in ottime condizioni, con gli impianti perfettamente funzionanti ed autonomi, in quartiere periferico ma ben servito, si ritiene di applicare:

Valore medio di base per mq pari a **euro 610 per mq** di superf. lorda commerciale

Applicando il valore stabilito si ottiene il seguente valore:

$$VA2 = 610 \text{ €/mq} \times 125 \text{ mq} = \text{€ } 76.250 = VA2$$

**VA2= € 76.250,00**

Facendo la media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti di stima si desume il più probabile valore venale dell'IMMOBILE A che è il seguente:

$$VA = (VA1 + VA2) / 2 = (91.386 + 76.250) / 2 = 84.008 = \text{€ } 84.000 \text{ euro} = VA$$

**€ 84.000 (euro ottantaquattromila,00) IMMOBILE A al piano primo**



Il valore degli immobili in edifici in ottime condizioni adibiti a Garage in condominio di età media di circa trent'anni e in ottime condizioni, provvisti di impianti funzionanti, per la zona periferica del Comune di Rosolini, servita discretamente, varia tra 350 €/mq e 750 €/mq, per la zona periferica.



Trovandosi l'IMMOBILE B al piano terra con spazio esterno di manovra e cancello automatico condominiale, può essere considerato in ottime condizioni, dotato di impianto elettrico funzionante, in quartiere periferico ma ben servito, si ritiene di applicare il seguente prezzo unitario:



Valore base per la stima pari a euro 550 per mq di superficie lorda commerciale



Applicando il valore stabilito si ottiene il seguente valore.

$$VB2 = 550 \text{ €/mq} \times 19 \text{ mq} = \text{€ } 10.450 = VB2$$



$$VB2 = \text{€ } 10.450,00$$



Facendo la media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti di stima si desume il più probabile valore venale dell'IMMOBILE B che è il seguente:



$$VB = (VB1 + VB2) / 2 = (6.547 + 10.450) / 2 = 8.498,50 \approx 8.500 = VB$$

**€ 8.500 (euro ottomilacinquecento,00) IMMOBILE B al piano terra**



TAB. 3 – Valore finale del <u>lotto 1</u> , al netto dei costi di regolarizzazione.	Euro
<b>IMMOBILE A</b> - Valore totale Civile abitazione piano primo in condominio – (VA)	84.000,00
Costi da decurtare per la regolarizzazione dell'immobile A: vedi TAB. 006a = 3.000,00 euro	3.000,00
<b>IMMOBILE B</b> - Valore totale Garage al piano terra in condominio – (VB)	8.500,00
<b>Valore finale lotto 1</b>	<b>89.500,00</b>
<b><u>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1 = € 89.500,00</u></b>	
(euro ottantanovemilacinquecento,00)	

**Verifica del rispetto del prezzo massimo di cessione imposto dagli art.li 8 e 14 della Convenzione stipulata in data 14/08/1996 (ai sensi dell'art. 35 L. n. 865/71) (ALL M):**

Prezzo unitario rivalutato all'anno 2023, come da Certificato richiesto dal perito con PEC del 26/05/2023 e rilasciato in data 17/11/2023 dal Comune di Rosolini (ALL P), per abitazione+garage = 91.005,88 euro

**Verifica = 89.500,00 euro < 91.005,88 euro**

**Costo di affrancazione del vincolo.** Il certificato richiesto dal perito con PEC del 26/05/2023 e rilasciato dal Comune di Rosolini in data 17/11/2023 riporta quanto segue (ALL P):

*"Per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autografa:*

*Considerato che la condizione che impone il prezzo di massima cessione può essere rinegoziata e rimossa solo con una nuova convenzione con il Comune di seguito si indica la modalità di calcolo riferita all'area.*

**Si osserva che i dati forniti non consentono la determinazione del valore dell'affrancazione per il quale si indica la formula da applicare.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CALCOLO DEL CORRISPETTIVO:**  $Cc.48 = (60\% Vv-Co) * QM$

*Cc.48 = corrispettivo acquisizione pro quota dell'area – cambio convenzione*

*Vv = valore venale dell'area nuda;*

*Ca = corrispettivo pagato dall'operatore al momento della stipula della convenzione rivalutata sulla base della valutazione accertata dell'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree;*

*QM = quota millesimale dell'unità immobiliare"*

Infine, si precisa che, dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della distribuzione interna, gli immobili in oggetto non risultano comodamente divisibili.

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

Per tutto quanto non espressamente detto nella presente relazione si fa riferimento agli elaborati allegati alla stessa. Il sottoscritto resta a vostra disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione.

Siracusa, 01/12/2023

L'esperto per la stima

Dott. Arch. Antonino Merendino

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**ALLEGATI:**

All. A, All.B – Inizio Operazioni peritali e comunicazione sopralluogo;

All. C – Verbale inizio operaz. peritali e sopralluogo;

All. D01, D.02 e D.03 – Documentazione urbanistica presso il Comune di Rosolini;

All.E – Individuazione del lotto e degli Immobili in oggetto;

All. F.01, F.02 – Elaborati grafici dello Stato di Fatto degli immobili;

All. G – Documentazione Fotografica degli immobili;

All. H.01, H.02, H.03 e H.04 – Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico e Planimetrie catastali;

All. I – Visure storiche degli immobili;

All. L – Ispezione ipotecaria;

All. M.01, M.02 – Convenzione e Atto di assegnazione degli immobili in oggetto;

All. N – Attestato di Prestazione Energetica;

All. O – Quote millesimali e spese condominiali Condominio Coop IDEA-CASA

All. P – Certificato di massima cessione rilasciato dal Comune di Rosolini.

TRIBUNALE DI SIRACUSA  
Esecuzioni immobiliari  
Dott.ssa Maria Cristina Di Stasio

PROCEDURA ESECUTIVA N. 201/2022 R.G.Es.

Premesse in:

FIRE S.p.A., Via dell'Unione 1, 3 - 20122 Milano (MI), P.IVA n. 01787570835 rappresentata e difesa dagli avvocati Alessandro Barbato (P.E.C. [avvalessandrobarbato@puntopec.it](mailto:avvalessandrobarbato@puntopec.it)) e Andrea Aloï (P.E.C. [avv.andrea.aloi@pec.it](mailto:avv.andrea.aloi@pec.it)) Via Orio Corbino n. 7, Messina

Nei confronti di:

entrambi residenti in Rosolini (SR), Contrada Barbieri snc.

Immobile oggetto dell'incisione:

Immobile A - Civile abitazione a Rosolini (SR), C.da Barbieri snc, piano primo, riportato al C.F. al F. 29, p.lla 3210 sub. 18 - Proprietà superficiale per 1/1 in regime di comunione dei beni;

Immobile B - Esercizio in Rosolini (SR), C.da Barbieri snc, piano terra, riportato al C.F. al F. 29, p.lla 3210 sub. 38 - Proprietà superficiale per 1/1 in regime di comunione dei beni;

Individuazione Lotto 1 con coordinate eodg e map: 36.824329 14.937542

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA

Il sottoscritto dott. Ach. Antonino Merendino, nato a Siracusa il 01/11/1954, C.F. MRN NNN 78003 1754X, iscritto all'Albo Architetti della Provincia di Siracusa al n. 751, con Studio in Via Trapani n. 5, nominato esperto nella causa in epigrafe,

CERTIFICA

il più probabile valore di mercato dei giusti immobili oggetto, al netto dei costi di regolarizzazione;

LOTTO 1 - IMMOBILE A (abitazione al piano primo) di € 81.000,00 (ottantunomila,00);

LOTTO 1 - IMMOBILE B (garage al interno di spazio condominiale) di € 8.500,00 (ottomilacinquecento,00);

Il sottoscritto dichiara, infine, che il valore complessivo del lotto, al netto delle spese per la regolarizzazione, dell'intera quota di 1/1 di proprietà superficiale è pari alla seguente cifra:

**il valore complessivo del lotto 1 è di € 89.500,00**

(ottantanove mila e cinquecento)

Siracusa, 01/12/2023

L'esperto per la stima

Dott. Arch. Antonino Merendino