

SECONDA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 223/2024

PROMOSSA DA: Prisma SPV s.r.l.

CONTRO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**Premessa**

Con decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati del 25/10/2024, relativa alla Proc. Es. Imm. n. 223/2024, promossa da Prisma SPV s.r.l., con sede in Roma, Via M. Caruccio n. 131, Cod. Fisc. P.I. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso – Belluno n. 05028250263, rappresentata e difesa dall'avv. Giovanni Tumino (C.F. TMNGNN72E20H163G), elettivamente domiciliata in Ragusa, Via Ing. Migliorisi, 16, presso lo Studio Legale Avv. Emanuela Tumino - Avv. Giovanni Tumino (PEC giovanni.tumino@avvragusa.legalmail.it),

_____ rappresentato e difeso dall'Avv. Salvatore Trombatore (C.F. TRMSVT58B10H574Z) e Avv. Elena Trombatore (C.F. TRMLNE95P51H163F), elettivamente domiciliato presso lo studio comune in Rosolini (SR) Via G. Galilei n. 67, (PEC: salvatore.trombatore@avvocatisiracusa.legalmail.it, elena.trombatore@avvocatisiracusa.legalmail.it), e _____

_____ l'ill.mo G.E. dott.ssa Concita Cultrera ha conferito alla sottoscritta dott. ing. Roberta Suppo, libera professionista, con studio tecnico in



Augusta, Via Megara n.233, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con numero 2049 Sez. A, l'incarico di C.T.U. relativo alla procedura in Epigrafe. La sottoscritta ha accettato l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito il 04/11/2024.

I beni oggetto di pignoramento sono siti in Rosolini (SR), censiti in Catasto Fabbricati, al foglio 37 particella 1790 (Ex foglio 46 particella 1720):

- sub. 2, categoria F/3 (Unità in corso di costruzione), Via Cavour SNC, piano S1;

- sub.3, categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), Via Capitano Salemi n. 138, piano T;

- sub.5, categoria F/3 (Unità in corso di costruzione), Via Capitano Salemi n. 138, piano 2;

In adempimento all'incarico ricevuto, esaminati gli atti di causa ed i fascicoli di parte e la documentazione in essi contenuta, nonché verificata la completezza documentale ai sensi dell'art. 567 co.II C.P.C., la scrivente ha effettuato in via preliminare gli accertamenti presso: l'Agenzia del Territorio di Siracusa, la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Siracusa, l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Rosolini (SR).

In data 29/11/2024 sono state inviate le comunicazione, alle parti, per dare inizio alle operazioni peritali in data 17/12/2024, mediante:

- PEC all' indirizzogiovanni.tumino@avvragusa.legalmail.it, al creditore procedente

Prisma SPV s.r.l.,

- PEC agli indirizzi salvatore.trombatore@avvocatisiracusa.legalmail.it e elena.trombatore@avvocatisiracusa.legalmail.it,

- Raccomandata A/R n. 150756786853-2

A seguito della sopracitate comunicazioni in data 16/12/2024, visto il mancato pagamento dell'acconto disposto dal Ill.mo Giudice, sono state rinviate le

2
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



operazioni peritali ed è stato diffidato il creditore procedente al pagamento dell'acconto entro e non oltre 30 giorni dalla suddetta comunicazione.

Visto il mancato pagamento dell'acconto, entro i termini fissati, la scrivente ha provveduto, con opportuno deposito telematico, a comunicarlo, in data 22/01/2025, al Giudice dott.ssa Concita Cultrera, che a sua volta ha sospeso, in data 27/01/2025, le operazioni di stima sino al versamento dell'acconto.

Infine a seguito del pagamento dell'acconto in data 27/01/2024, da parte del creditore procedente, la sottoscritta CTU ha provveduto a comunicarlo al Giudice, che in data 05/02/2025 ha riavviato le operazioni di stima.

In data 07/02/2025 sono state inviate le nuove comunicazione, alle parti, per dare inizio alle operazioni peritali, previste in data 14/02/2025, mediante:

- PEC all' indirizzogiovanni.tumino@avvragusa.legalmail.it, al creditore procedente

Prisma SPV s.r.l.,

- PEC agli indirizzi salvatore.trombatore@avvocatisiracusa.legalmail.it e elena.trombatore@avvocatisiracusa.legalmail.it,

- Raccomandata A/R n. 20103031504-1

In data 14/02/2025 alle ore 14:30 la sottoscritta CTU ha dato inizio alle operazioni peritali sui luoghi siti in Rosolini (SR), in Via Capitano Salemi angolo Via Cavour. In data 14/02/2014 è stato possibile accedere ai luoghi. Le operazioni sui luoghi si sono concluse in data 14/02/2014 alle ore 15:20. Durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stato possibile accertare l'esatta ubicazione dei beni pignorati e procedere ai rilievi metrici e fotografici delle unità immobiliari. Si allega alla presente il verbale di sopralluogo redatto in occasione dell'accesso.

La scrivente CTU quindi ha redatto la presente relazione peritale che per maggior chiarezza espositiva, ha suddiviso nei seguenti paragrafi:



1. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento e formazione dei Lotti di vendita;

2. Accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;

3. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

3.1. Verifica esistenza di vincoli ed oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente;

3.2. Verifica esistenza di vincoli ed oneri che saranno regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura;

3.3. Altre informazioni per l'acquirente;

4. Relazione di stima LOTTO A

4.1. Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO A;

4.2. Descrizione complessiva e sintetica del LOTTO A e del contesto;

4.3. Stato di possesso del LOTTO A;

4.4. Verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico del LOTTO A;

4.5. Descrizione analitica del LOTTO A;

4.6. Valutazione del LOTTO A;

5. Relazione di stima LOTTO B

5.1. Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO B;

5.2. Descrizione complessiva e sintetica del LOTTO B e del contesto;

5.3. Stato di possesso del LOTTO B;

5.4. Verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico del LOTTO B;

5.5. Descrizione analitica del LOTTO B;

5.6. Valutazione del LOTTO B;

6. Conclusioni.



1. Individuazione del bene oggetto di pignoramento e formazione del Lotto di vendita.

Le unità oggetto di pignoramento sono:

a) unità in corso di costruzione, progettualmente adibito a garage (Vedi Concessione 58/2003 allegata alla presente), sito al piano seminterrato di un edificio a più piani sito in Rosolini (SR), in Via Cavour angolo Via Capitano Salemi, con doppio accesso, uno in Via Cavour snc e l'altro in Via Capitano Salemi n. 138;

b) un appartamento sito al piano terra/rialzato, di un edificio a più piani in Rosolini (SR), in Via Capitano Salemi angolo Via Cavour, con accesso in Via Capitano Salemi n. 138;

c) unità in corso di costruzione, terrazza, sito al piano secondo di un edificio a più piani in Rosolini (SR), in Via Capitano Salemi angolo Via Cavour, con accesso in Via Capitano Salemi n. 138.

Al fine di agevolare l'alienazione delle suddette unità immobiliari sono state effettuate le opportune verifiche inerenti le aree a parcheggio, e nello specifico sulla **interdipendenza** tra l'immobile posto piano seminterrato (Destinato a garage nella concessione edilizia 58/2003), oggetto della procedura esecutiva **corrispondente all'unità immobiliare descritta al superiore punto a)** e l'immobile residenziale posto al piano terra/rialzato, anch'esso oggetto di pignoramento **corrispondente all'unità immobiliare descritta al superiore punto b)**, ai sensi delle Normative Nazionali, Regionali, del Regolamento edilizio comunale e delle Norme di attuazione del PRG vigente del Comune di Rosolini (SR).

Nella regolamentazione giuridica delle aree destinate a parcheggio trova fondamento nelle esigenze di natura urbanistica determinate dal degrado



ambientale prodotto dalla sosta degli autoveicoli nei centri urbani. Si riportano di seguito l'elenco delle leggi e norme in materia di aree destinate a parcheggio prese in esame.

Visto il Regolamento Edilizio del Comune di Rosolini aggiornato secondo il Decreto Assessoriale n°435/DRU del 21 settembre 1998, articolo 12 - Superficie non Residenziale (mq): "Per "Superficie non residenziale" si intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, squinci e vani di porte e finestre.

Tali superfici riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locale motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali simili;*
- b) **autorimesse singole o collettive;***
- c) androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;*
- d) logge e balconi*

Vista la Legge 6 agosto 1967, n. 765 (c.d. legge ponte), all'art. 18, ha introdotto nella legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, l'art. 41 sexies, prescrivendo che "Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, debbano essere ricavati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione" (poi divenuti dieci a norma della L. 24 marzo 1989, n. 122, art. 2).

*Viste la Legge Regionale n. 21 /1973 art. 31 e la Legge Regionale 19/1972, n. 19, art. 40 è così sostituito: "L'obbligo di dotare gli edifici accessibili dalle vie carrabili di parcheggi, ai sensi dell'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, **è stabilito all'atto del rilascio della licenza di costruzione con una dichiarazione di vincolo permanente delle aree o locali destinati allo scopo**".*



Vista la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 Legge urbanistica 41-sexies (art. 18):

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione. (comma così modificato dall'articolo 2 della legge n. 122 del 1989)

2. Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse. (comma aggiunto dall'articolo 12, comma 9, della legge n. 246 del 2005)

Vista la Legge n. 246/2005 - Semplificazione e riassetto normativo per l'anno 2005, all'art. 12 Disposizioni in materia di atti notarili, comma 9: "All'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, è aggiunto, in fine, il seguente comma: «Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse»", che rappresenta l'ultimo intervento normativo in materia di parcheggi, e l'eventuale possibilità di alienare gli spazi per parcheggi autonomamente rispetto le unità immobiliari

Tenendo conto che sulla efficacia, retroattiva o meno, di tale norma la dottrina ha ritenuto che le norme modificative del modo di acquisto dei diritti reali non possono assolutamente incidere sulle situazioni giuridiche maturate prima della loro entrata in vigore e che anche la giurisprudenza era sulla stessa posizione; le Sezioni Unite Civili (SUPREMA CORTE DI CASSAZIONE - SEZIONI UNITE CIVILI - SENTENZA 15-06-2005, n. 12793) difatti, hanno espresso la stessa opinione, sia pure in una pronuncia riferita all'insistenza del vincolo pertinenziale relativo alle aree a parcheggio realizzate in eccedenza rispetto agli standard urbanistici minimi richiesti dalla



Quindi, si può affermare che l'articolo 12 della L. 246/2005 ha solo valore per il futuro e, come recente giurisprudenza ha affermato, qualora, si vorrà procedere alla modifica della pertinenzialità delle aree destinate a parcheggio sarà necessario anche procedere ad una variante della concessione originaria.

Per le ragioni summenzionate si afferma che l'unità immobiliare, destinata in fase progettuale e di realizzazione a parcheggi, **corrispondente all'unità immobiliare descritta al superiore punto a)**, non può essere oggetto di separata vendita e/o valutazione rispetto alle numero due unità residenziali presenti nello stabile, e nello specifico **all'unità immobiliare descritta al superiore punto b)**, tenendo conto che l'eventuale indipendenza per valutazione e collocazione nel mercato è sopraggiunta normativamente nell'anno 2005 con la Riforma Bassanini, ampiamente esplicitata in precedenza.

Per quanto riguarda la terza unità immobiliare, oggetto di pignoramento, **descritta al superiore punto c)**, che ad oggi risulta catastalmente in fase di costruzione e nella previsione progettuale della Concessione edilizia n. 58/2003 è destinata a terrazza calpestabile, si configura una diversa casistica, rispetto alla precedente, ovvero l'area destinata a parcheggio, e rispetto alle pertinenze e/o parti comuni di un edificio condominiale.

Considerando che diverse sentenze della Corte di Cassazione definiscono, qualora non intervenga una volontà derogatoria degli interessati sul regime di appartenenza, che i beni e i servizi elencati dall'articolo 1117 del Codice Civile, in virtù della relazione di accessorietà o di collegamento strumentale con le singole unità immobiliari, **sono attribuiti ex lege in proprietà comune per effetto dell'acquisto della proprietà dei piani o porzioni di piano.**



Difatti la prova delle proprietà del terrazzo è rappresentata solo da un titolo idoneo a dimostrare il superamento della presunzione di condominialità del terrazzo e/o lastrico solare di cui all'art. 1117 C.C., **ossia il primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto.**

A titolo esemplificativo e non esaustivo si riportano di seguito gli estratti delle sentenze utili alla definizione di quanto sopra espresso.

CASSAZIONE CIVILE SEZ. II SENTENZA N. 19829 DEL 4 OTTOBRE 2004

*Il condominio di edifici sorge "ipso iure et facto", senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni, **nel momento in cui l'originario costruttore di un edificio diviso per piani o porzioni di piano aliena a terzi la prima unità immobiliare suscettibile di utilizzazione autonoma e separata**, così perdendo, in quello stesso momento, la qualità di proprietario esclusivo delle pertinenze e delle cose e dei servizi comuni dell'edificio, tra i quali rientra, in mancanza di titolo diverso, il cortile; ne consegue che, una volta costituito il condominio, l'originario costruttore non può disporre come proprietario unico di detti beni, divenuti comuni, né concedere o creare su di essi diritti reali limitati come le servitù, neppure per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 cod. civ., stante la carenza, all'atto della divisione del fondo (preteso) dominante da quello (preteso) servente, della appartenenza di essi allo stesso soggetto.*

CASSAZIONE CIVILE SEZ. II SENTENZA N. 3257 DEL 19 FEBBRAIO 2004

Il condominio di edifici si costituisce ipso iure nel momento in cui si realizza il frazionamento dell'edificio da parte dell'unico originario proprietario pro indiviso, con la vendita in proprietà esclusiva, ad uno o più soggetti diversi, di piani o porzioni di piano, da quel momento in poi sussiste la legittimazione attiva del condominio, e per esso del suo amministratore, in tutte le controversie che abbiano ad oggetto la rivendica di parti comuni. Con l'avvenuta costituzione del condominio si trasferiscono ai singoli acquirenti dei piani o porzioni di piano anche le



corrispondenti quote delle parti comuni, di cui non è più consentita la disponibilità separata a causa dei concorrenti diritti degli altri condomini, a meno che non emerga dal titolo, in modo chiaro ed inequivocabile, la volontà delle parti di riservare al costruttore originario o ad uno o più dei condomini la proprietà esclusiva di beni che, per loro struttura ed ubicazione dovrebbero considerarsi comuni. La presunzione di condominialità di beni e servizi comuni non può essere superata per via induttiva o per fatti concludenti.

CASSAZIONE CIVILE SEZ. II SENTENZA N. 23115 DEL 12 NOVEMBRE 2015

Il condominio sorge con il frazionamento della proprietà di un unico immobile in più unità immobiliari, attribuite in proprietà esclusiva a due o più soggetti. La nascita del condominio non richiede un atto formale costitutivo, ma si verifica ipso iure con la costruzione su suolo comune o con il frazionamento da parte dell'unico proprietario o comproprietario pro indiviso. Tuttavia, la mera predisposizione di un progetto di divisione non è sufficiente a determinare il frazionamento e la conseguente nascita del condominio, essendo necessario un atto di effettiva divisione della proprietà. **Pertanto, la proprietà esclusiva di singole porzioni di un edificio condominiale non può essere riconosciuta sulla base di un mero progetto divisionale, in assenza di un atto di divisione che abbia effettivamente attribuito la proprietà esclusiva di tali porzioni a singoli condomini. Inoltre, l'usucapione di parti comuni del condominio non è possibile, in quanto i beni comuni non possono essere acquistati per usucapione dai singoli condomini, essendo inalienabili e imprescrittibili.** Infine, la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio sussiste nelle controversie relative all'esecuzione di delibere assembleari inerenti i beni comuni, in quanto egli rappresenta validamente tutti i condomini aventi un interesse contrario a quello dell'attore.

CASSAZIONE CIVILE SEZ. II SENTENZA N. 1421 DEL 26 GENNAIO 2016

Il condominio si costituisce ipso iure al momento del frazionamento dell'edificio da parte dell'originario proprietario pro indiviso, con la vendita in proprietà esclusiva a uno o più



soggetti diversi di piani o porzioni di piano. Da tale momento, le parti comuni, tra cui il cortile,

diventano beni condominiali, di cui non è più consentita la disponibilità separata a causa dei

concorrenti diritti degli altri condomini, **a meno che non emerga dal titolo, in modo chiaro ed**

inequivocabile, la volontà delle parti di riservare al costruttore originario o ad uno o più

dei condomini la proprietà esclusiva di beni che, per loro struttura ed ubicazione,

dovrebbero considerarsi comuni. L'assemblea condominiale può validamente deliberare con

la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c., comma 2, la specifica destinazione dei posti auto

disponibili, per assicurare ai condomini il migliore godimento e la migliore utilizzazione dei detti

posti auto, senza che ne derivi una violazione del principio del godimento paritario, in quanto il

pari uso della cosa comune non postula necessariamente il contemporaneo uso della cosa da

parte di tutti i compartecipanti della comunione, che resta affidato alla concreta regolamentazione

per ragioni di coesistenza. Ai fini dell'usucapione decennale di cui all'art. 1159 c.c., è necessaria

l'identità tra l'immobile posseduto e quello acquistato in buona fede "a non domino",

corrispondenza che va accertata in base ad una distinta valutazione del titolo di acquisto e del

possesso, rimanendo preclusa la possibilità di integrare le risultanze dell'uno con quelle

dell'altro.

Tenendo conto di quanto espresso in precedenza, nel caso in esame, ovvero

dell'unità immobiliare descritta al superiore punto c), non essendoci nessun primo

atto di trasferimento delle unità immobiliari che compongono il complesso

condominiali, di cui fa parte, difatti ad oggi risulta come

[REDACTED]
della Concessione Edilizia

58/2003 e debitrice, pertanto **l'unità immobiliare può essere alienata**

separatamente rispetto alle due unità immobiliari presenti nello stabile.

A seguito delle considerazioni esposte in precedenza al fine di agevolare



l'alienazione delle unità immobiliari, si ritiene opportuno formare due lotto di vendita, di seguito riportati:

- **Lotto A** corrispondente all'unità immobiliare descritta al superiore punto b) e alla quota parte del parcheggio/garage descritta al superiore punto a);

- **Lotto B** corrispondente all'unità immobiliare descritta al superiore punto c);

2. Accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Le tre unità immobiliari oggetto di riscontro, sono distinti al catasto dei fabbricati rispettivamente per unità immobiliare contraddistinta con la lettera:

a) al Fg. 37, p.lla 1790, Sub. 2, piano S1, Categoria F/3;

b) al Fg. 37, p.lla 1790, Sub. 3, piano T, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, R.C. € 340,86.

c) al Fg. 37, p.lla 1790, Sub. 5, piano 2, Categoria F/3.

I dati catastali su riportati, per ciascuna unità oggetto della presente procedura, corrispondono con quelli specificati nell'atto di pignoramento.

Di entrambi i beni si è provveduto alla estrazione delle relative schede planimetriche, ove presenti, in atti nelle banche dati del catasto dei fabbricati, che si allega alla presente relazione peritale.

A seguito del sopralluogo è stato possibile accertare che l'elaborato planimetrico dell'unità immobiliare contraddistinta con la lettera b) non è conforme allo stato di fatto, mentre le unità b) e c), essendo entrambi in Categoria F/3, ovvero "Unità in corso di costruzione", non sono munite di elaborato planimetrico associato.

3. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

3.1. Verifica esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.



Dalle risultanze delle ispezioni effettuate, non risultano in essere vincoli sulla unità immobiliare che resteranno a carico dell'acquirente per: domande giudiziali o altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso del bene.

3.2. Verifica esistenza di vincoli ed oneri giuridici che saranno regolarizzati

al momento della vendita, a cura e spese della procedura.

Confrontando le risultanze della ispezione ipotecaria effettuata in data 18/02/2025 presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, con la certificazione notarile in atti, redatta dal dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia in data 26/09/2024, risulta che, nel ventennio precedente al pignoramento, l'unità immobiliare sita in Rosolini (SR), in Via Cavour ad angolo con Via Capitano Salemi, distinta nel Catasto dei Fabbricati al **Fg. 37 P.IIa 1790 sub. 2**, l'unità immobiliare sita in Rosolini (SR), in Via Capitano Salemi ad angolo con Via Cavour, distinta nel Catasto dei Fabbricati al **Fg. 37 P.IIa 1790 sub. 3**, e l'unità immobiliare sita in Rosolini (SR), in Via Capitano Salemi ad angolo con Via Cavour, distinta nel Catasto dei Fabbricati al **Fg. 37 P.IIa 1790 sub. 5**, risultano gravate dalle seguenti formalità:

ISCRIZIONI

ISCRIZIONE n. 233387/7455 del 24/09/2005 *ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio Di Trapani Alessia Rep. 3356/1241 del 22/09/2005, a favore di BANCO DI SICILIA – SOCIETÀ PER AZIONI, con sede in Palermo Via Generale Magliocco n.1 Cod. Fisc. P.IVA 05102070827, e domicilio ipotecario eletto in Rosolini (SR) presso la propria filiale dell'Istituto bancario,*

mutuo di euro 100.000,00, su:



- Unità in corso di costruzione (F/3) in Rosolini (SR), Via Cavour SNC, piano S1, in catasto fg. 46 part. 1720 sub. 2 (Attuale fg. 37 part. 1790 sub 2);

- Unità in corso di costruzione (F/3) Via Capitano Salemi n. 138, piano T, in catasto fg. 46 part. 1720 sub. 3 (Attuale fg. 37 part. 1790 sub 3, categoria A/3 - Abitazione di tipo economico);

- Unità in corso di costruzione (F/3) in Rosolini (SR), Via Capitano Salemi n. 138, piano 2, in catasto fg. 46 part. 1720 sub. 5 (Attuale fg. 37 part. 1790 sub 5);

TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE n. 23346/17328 del 06/12/2011 nascente da atto tra vivi – verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni Tribunale di Siracusa Rep. 306 del 19/07/2011, con detto atto

si obbliga a trasferire

la metà del fabbricato in corso di costruzione, in particolare:

- Unità in corso di costruzione (F/3) in Rosolini (SR), Via Cavour SNC, piano S1, in catasto fg. 46 part. 1720 sub. 2 (Attuale fg. 37 part. 1790 sub 2);

- Unità in corso di costruzione (F/3) Via Capitano Salemi n. 138, piano T, in catasto fg. 46 part. 1720 sub. 3 (Attuale fg. 37 part. 1790 sub 3, categoria A/3 - Abitazione di tipo economico);

- Unità in corso di costruzione (F/3) in Rosolini (SR), Via Capitano Salemi n. 138, piano 2, in catasto fg. 46 part. 1720 sub. 5 (Attuale fg. 37 part. 1790 sub 5);

TRASCRIZIONE n. 13901/11015 del 15/07/2024 nascente da atto di pignoramento Tribunale di Siracusa Rep. 2572 del 07/06/2024 a favore di PRISMA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), Cod. Fisc e P.I. 05028250263 (Richiedente: VISEB SRL X AVV. GIOVANNI TUMINO X DOVALUE SPA, VIA G.B. PONTANI



N.14 (PERUGIA), e

2, su:

- Unità in corso di costruzione (F/3) in Rosolini (SR), Via Cavour SNC, piano S1, in catasto fg. 37 part. 1790 sub. 2 (Ex fg. 46 part. 1720 sub 2);

- Abitazione di tipo economico (A/3) Via Capitano Salemi n. 138, piano T, in catasto fg. 37 part. 1790 sub. 3 (Ex fg. 46 part. 1720 sub 3);

- Unità in corso di costruzione (F/3) in Rosolini (SR), Via Capitano Salemi n. 138, piano 2, in catasto fg. 37 part. 1790 sub. 5 (Ex fg. 46 part. 1720 sub 5);

3.3. Altre informazioni per l'acquirente.

Da informazioni ottenute durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stato possibile appurare che gli immobile oggetto del pignoramento, sono un appartamento, ad uso residenziale, posto al piano terra/rialzato, e un'unità immobiliare destinata a garage, posta la piano seminterrato, ed una terrazza posto al piano 2°.

Essendoci parti comuni e pertinenze (garage e vano scala), ed essendo l'appartamento al piano primo, non oggetto di pignoramento, in fase di costruzione e non abitato, al momento del sopralluogo non risultavano in essere spese fisse di gestione condominiale e manutenzione ordinaria.

4. Relazione di stima LOTTO A.

4.1. Indicazione ed individuazione GARAGE - Unità immobiliare bene comune condominiale

Il bene oggetto del pignoramento, è identificato, tramite toponomastica, all'indirizzo di Lentini (SR), Via Cavour snc, piano S1; tramite riferimenti catastali, al Fg. 37, P.Ila 1790, Sub. 2 (Ex Fg. 46 P.Ila 1720 Sub.2). La tipologia della unità è un garage, che catastalmente risulta ancora in corso di costruzione (Categoria F/3), in



un edificio residenziale a quattro elevazioni fuori terra. L'edificio è inserito in ambito urbano ampiamente costruito in zona "B1", immediatamente adiacenti al centro storico e a morfologia compatta, rappresentano la parte di prima espansione della città a partire dagli anni '40, e risultano completamente edificate ed urbanizzate, art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione, secondo il vigente Piano Regolatore Generale di Rosolini (SR), confinante a nord-ovest e a nord-est con due edifici in aderenza di altra ditta, a sud-est con Via Capitano Salemi e a sud-ovest con Via Cavour.

4.2. Descrizione complessiva e sintetica del GARAGE - Unità immobiliare

bene comune condominiale

L'unità immobiliare, posta al piano seminterrato di un edificio residenziale è distribuita su un piano. L'edificio è localizzato nella periferia di Rosolini (SR), tra la S.P. 27 e Via Cavour, tra un tessuto urbano ampiamente edificato e un tessuto prevalentemente rurale. L'edificio si trova a circa tre chilometri dall'autostrada A18 Siracusa-Gela, ed è inserito in un contesto che presenta edifici di simili fattezze.

4.3. Stato di possesso del GARAGE - Unità immobiliare bene comune

condominiale

L'unità immobiliare pignorata, dai documenti esaminati, è di proprietà esclusiva di uno dei debitori, ovvero

[REDACTED]

con giusto verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni del 19/07/2011 Rep. 306.

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo appariva utilizzata

[REDACTED]

[REDACTED] difatti non erano in essere contratti di locazione ad uso

	ASTE GIUDIZIARIE® autorimessa e/o ad uso abitativo tra la debitrice e terze persone alla data del sopralluogo.	
	ASTE GIUDIZIARIE® 4.4. Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico	
	ASTE GIUDIZIARIE® Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica di Rosolini (SR) è stato possibile accertare che l'immobile è munito di Concessione Edilizia del 19/05/2003 n.58/2003 e non è munito di autorizzazione di abitabilità o certificato di agibilità.	ASTE GIUDIZIARIE®
	Dalle ricerche presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa risultano presenti: - La relazione a struttura ultimata dell'intero stabile (Depositata il 18/05/2005). - Il certificato di collaudo (Depositato il 30/08/2005 e rilasciato il 06/12/2005).	
	Infine della ricerche presso all'Agenzia del Territorio, come esplicitato in precedenza, l'immobile risulta ancora in fase di costruzione (Categoria F/3)	
	A seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2025 la scrivente ha potuto verificare che lo stato dei luoghi è differente al progetto oggetto della concessione edilizia n.58/2003. Le modifiche sono inerenti la realizzazione di tramezzature, che hanno permesso di dividere un unico vano in quattro, la realizzazione di un bagno, l'eliminazione della rampa carrabile e la riduzione di dimensioni dell'accesso carrabile su Via Cavour.	ASTE GIUDIZIARIE®
	Al fine di ripristinare le non conformità edilizie, riscontrate nell'immobile, rispetto al progetto oggetto della concessione edilizia n.58/2003, è possibile presentare una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) allo Sportello Unico Edilizia del comune di Rosolini, ai sensi della Legge Regionale n° 16 del 2016 e ss.mm.ii., art.3, comma 1 lettera ad) che cita testualmente "l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo".	
	Sarà necessario successivamente accatastare il bene, presentando la	
	ASTE GIUDIZIARIE® 17 Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	ASTE GIUDIZIARIE® 21/07/2009



planimetria aggiornata al Catasto dei Fabbricati, tramite procedura Do.C.Fa..

Si dovrà quindi richiedere un certificato di agibilità per l'immobile.

5. Relazione di stima LOTTO A.

5.1. Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO A

Il bene oggetto del pignoramento, è identificato, tramite toponomastica, all'indirizzo di Rosolini (SR), Via Capitano Salemi n. 138, piano T ,tramite riferimenti catastali, al Fg. 37, P.IIIa 1790, Sub. 3 (Ex Fg. 46 P.IIIa 1720 Sub3). La tipologia della unità è residenziale, che catastalmente risulta identificato "Abitazione di tipo economico (Categoria A/3)", in un edificio residenziale a tre elevazioni fuori terra. L'edificio è inserito in ambito urbano ampiamente costruito in zona "B1", immediatamente adiacenti al centro storico e a morfologia compatta, rappresentano la parte di prima espansione della città a partire dagli anni '40, e risultano completamente edificate ed urbanizzate, art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione, secondo il vigente Piano Regolatore Generale di Rosolini (SR), confinante a nord-ovest e a nord-est con due edifici in aderenza di altra ditta, a sud-est con Via Capitano Salemi e a sud-ovest con Via Cavour.

5.2. Descrizione complessiva e sintetica del LOTTO A e del contesto

L'unità immobiliare, posta al piano terra (Rialzato rispetto Via Cavour) di un edificio residenziale, è costituita da quattro vani più accessori, distribuiti su un piano. L'edificio è localizzato nella periferia di Rosolini (SR), tra la S.P. 27 e Via Cavour, tra un tessuto urbano ampiamente edificato e un tessuto prevalentemente rurale. L'edificio si trova a circa tre chilometri dall'autostrada A18 Siracusa-Gela, ed è inserito in un contesto che presenta edifici di simili fattezze.

5.3. Stato di possesso dell'immobile oggetto del LOTTO A

L'unità immobiliare pignorata, dai documenti esaminati, è di proprietà esclusiva



di uno dei debitori.

con giusto verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni del 19/07/2011 Rep. 306.

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo appariva abitata

difatti non erano in essere contratti di locazione ad uso abitativo tra la debitrice e terze persone alla data del sopralluogo.

5.4. Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica di Rosolini (SR) è stato possibile accertare che l'immobile è munito di Concessione Edilizia del 19/05/2003 n.58/2003 e non è munito di autorizzazione di abitabilità o certificato di agibilità.

Dalle ricerche presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa risultano presenti:

- La relazione a struttura ultimata dell'intero stabile (Depositata il 18/05/2005).

Il certificato di collaudo (Depositato il 30/08/2005 e rilasciato il 06/12/2005).

A seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2025 la scrivente ha potuto verificare che lo stato dei luoghi è differente al progetto oggetto della concessione edilizia n.58/2003 e alla planimetria catastale presente all'Agenzia del Territorio.

La modifica è inerente la chiusura della chiostrina e l'eliminazione del WC adiacente, per ricavarne un vano.

Visto art. 22 "Spazi interni agli edifici" Regolamento edilizio del comune di Rosolini (SR), Decreto Assessoriale n. 435/DRU del 21/09/98, nel quale regola la funzione delle chiostrine e/o cavedi necessari ai fini igienico – sanitari.

Visto il calcolo della cubatura di progetto nella concessione edilizia originaria n.58/2003, in cui il volume della chiostrina viene sottratto alla cubatura residenziale

prevista.

Visto inoltre il parere condizionato emesso in data 26/11/2002, dell'Ufficio Tecnico

- Commissione edilizia, che impone testualmente *"Che sia mantenuta nella chiostрина la superficie netta di mq 6,00 al netto dei muri perimetrali conformemente all'art.68 R.E."*.

Per le ragioni summenzionate è necessario ripristinare le funzioni approvate nella concessione originaria con la presentazione di una *Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)* presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Rosolini, ai sensi della Legge Regionale n° 16 del 2016 e ss.mm.ii., art.3. comma 1 lettera ad) che cita testualmente *"l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo"*.

Sarà necessario presentare. Inoltre, la planimetria aggiornata al Catasto dei Fabbricati, tramite procedura Do.C.Fa..

Si dovrà quindi richiedere un certificato di agibilità per l'immobile.

5.5. Descrizione analitica del LOTTO A

Il bene pignorato è un'unità abitativa in un edificio residenziale, che presenta una struttura portante in c.a.. La copertura dello stabile è costituita da una terrazza calpestabile, ovvero un piano accessibile; i solai di copertura e quelli intermedi sono laterocementizi. Al piano terra dello stabile sono presenti l'ingresso dell'edificio collegato al vano scala e l'ingresso al piano seminterrato, quest'ultimo è accatastato come unità in fase di costruzione e da previsione progettuale della concessione edilizia n.58/2003 rilasciata dal comune di Rosolini è previsto che sia destinata a garage. Il piano superiore, ovvero il 1° piano, è accatastato come unità in fase di costruzione, con la previsione progettuale, della concessione edilizia n.58/2003



rilasciata dal comune di Rosolini, da adibire a civile abitazione.

Sono quindi presenti nello stabile n. 2 unità per civile abitazione, oltre ai garage posti al piano seminterrato e al terrazzo calpestabile posto al piano 2°.

I due prospetti dell'edificio si presentano in buono stato di manutenzione. Essi sono rivestiti da intonaco civile per esterni e da una fascia basamentale in pietra.

L'ingresso condominiale è munito di un portoncino precario in legno, mentre il vano scala si presenta privo di finiture nello specifico di rivestimenti in corrispondenza dei gradini e dei pianerottoli di interpiano.

L'unità immobiliare posta al piano Terra/Rialzato si compone di un soggiorno/ cucina, un disimpegno, un bagno, una camera da letto, un ripostiglio, un bagno ed un balcone a sud, un vano unico in corrispondenza della chiostrina (Da ripristinare come da Concessione edilizia n.58/2003) e un garage posto al piano seminterrato. L'altezza interna netta degli ambienti è di circa 2,70 metri.

La pavimentazione dell'unità è realizzata con piastrelle in grés. I rivestimenti murali delle cucine e la pavimentazione, ed i rivestimenti murali dei bagni sono realizzati con piastrelle in ceramica. Entrambe le tipologie di finiture sono in buono stato di conservazione. Le finiture interne e le tinteggiature, si mostravano complessivamente in buono stato di conservazione. La porta di ingresso è del tipo blindata mentre le porte interne sono in legno tamburato. Tutti gli infissi esterni sono in pvc e vetro, muniti di dispositivi di oscuramento, ovvero di persiane in pvc, tranne gli infissi in corrispondenza della parte curva in adiacenza al balcone posto sud. Gli infissi e le porte interne sono in buono stato di conservazione.

Relativamente agli impianti, sia quello elettrico che quello idro – sanitario, sono parsi in buono stato di funzionamento. I pezzi sanitari e le rubinetterie si mostravano in buono stato di manutenzione. L'immobile è munito di pompe di calore per il



riscaldamento e raffrescamento. L'unità è munita di un scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria.

Nella tabella sottostante si riporta per ciascun vano la superficie residenziale

netta, la superficie lorda della parte coperta della abitazione ed i coefficienti da utilizzare ai fini della determinazione della superficie commerciale:

n.	Descrizione vano	sup. netta	sup. lorda	coeff. sup. comm.
1.	Soggiorno/cucina	34,80 mq	39,60 mq	100%
2.	Disimpegno	5,80 mq	6,50 mq	100%
3.	Bagno	7,40 mq	9,10 mq	100%
4.	Camera da letto	15,60 mq	17,80 mq	100%
5.	Ripostiglio	8,00 mq	9,00 mq	100%
6.	Vano adiacente la chiostrina	4,70 mq	4,85 mq	100%
	SOMMANO s.r.	76,30 mq	86,85 mq	-----

Nella tabella sottostante si riporta la Superficie non residenziale netta ed i coefficienti da utilizzare ai fini della determinazione della superficie commerciale:

n.	Descrizione vano	sup. netta	sup. lorda	coeff. sup. comm.le
7.	Balcone	5,00 mq	5,00 mq	30%
	SOMMANO s.n.r.	5,00 mq	5,00 mq	-----
n.	Descrizione vano	sup. netta	sup. lorda	coeff. sup. comm.le
8.	Superficie uso garage	43,00mq	48,00 mq	35%
	SOMMANO s.n.r.	43,00mq	48,00 mq	-----

Per il computo della superficie commerciale, si è considerata la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle aree occupate dai muri interni e perimetrali, la somma delle superfici ponderate di tutte le rimanenti aree non residenziali ad uso esclusivo, ovvero il balcone e la superficie destinata a garage.



La superficie commerciale della unità oggetto di perizia è quindi:

$$100\% \times 86,85 \text{ mq} + 30\% \times 5,00 \text{ mq} + 35\% \times 48,00 \text{ mq} = 105,15 \text{ mq}$$

5.6. Valutazione del LOTTO A

Il valore del bene sarà ricavato per stima al valore commerciale, presumibilmente fornito dallo stesso, e successivamente confrontato e mediato con un corrispondente valore ricavato da capitalizzazione del reddito congruo, allo scopo di approssimarsi il più possibile all'effettivo valore di mercato.

Stima a valore commerciale

Per valore commerciale si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore, assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali. Il valore commerciale del bene è stato estrapolato attraverso un'analisi di mercato su beni immobili campione con caratteristiche simili, ubicati nella medesima area territoriale.

La valutazione tiene conto dei seguenti criteri:

- epoca della costruzione del fabbricato;
- stato di conservazione del bene;
- destinazione della zona in cui ricade e dei servizi da essa offerti;
- vicinanza con le principali vie di collegamento della città.

In base ai risultati ottenuti dalla consultazione della Banca Dati Quotazioni Immobiliari della Agenzia delle Entrate, relativi all'anno 2024 – semestre 2, Comune di Rosolini

Fascia/Zona B1:Centrale/VIE RIMEMBRANZA-GONZAGA-SAVOIA-RONCHI-

COMPRENDE LA ZONA C1 le abitazioni di "tipo economico" stato conservativo normale, hanno un valore di mercato minimo 435,00 €/mq e un massimo di 650,00 €/mq per una media di circa 543,00 €/mq (euro cinquecento cinquanta virgola zero).

Inoltre da un'indagine nel mercato della compravendita immobiliare attualmente



In vigore per gli immobili con caratteristiche similari, si considera per la superficie commerciale dell'immobile, un valore al metro quadro di € 700,00 (euro settecento virgola zero zero).

Il Valore Medio di Mercato, considerando lo stato di conservazione ed essendo l'intero fabbricato di nuova realizzazione, è di € / mq 650 €/mq.

Il valore commerciale dell'immobile identificato al NCEU Foglio 37 Particella 1790 sub.3 è dato quindi dal prodotto:

$$650,00 \text{ €/mq} \times 105,15 \text{ mq} = \text{€ 68.347,50}$$

A detto importo si decurta forfettariamente il 10% del valore di capitalizzazione così calcolato per i maggiori costi da affrontare al fine di regolarizzazione il bene, ed anche le parti comuni dello stabile, sotto il profilo urbanistico e per l'assenza di garanzie su vizi occulti. Il valore di capitalizzazione al netto della decurtazione del 10% è quindi dato da:

$$\text{€ } 68'350,00 - 10\% \times \text{€ } 68'350,00 = \text{€ } 61'515,00$$

che si arrotonda ad **€ 61'500,00** (euro sessantuno mila e cinquecento virgola zero zero).

Stima per capitalizzazione del reddito

Tale metodo di stima si basa sulla determinazione della capacità del bene di produrre reddito nel futuro. Si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio di capitalizzazione "i", dei redditi netti ordinari futuri. Questi derivano dal reddito lordo che produce l'immobile, detratte le spese di manutenzione, gestione e le imposte. Il reddito lordo che può produrre il bene è costituito dalla sommatoria degli affitti incassati dal proprietario. Si è quindi proceduto alla determinazione di un possibile canone di affitto ordinario sulla scorta di dati ottenuti per immobili con uguale destinazione e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che si trovano nelle vicinanze di quello da stimare.

Il coefficiente "i" è variabile dal 3,50% al 4,50% in considerazione del reddito



determinato dal libero mercato. Considerate le condizioni per l'immobile in esame, si assume il valore del 4,00%.

Si procede quindi con i conteggi di stima di seguito riportati, per una superficie commerciale dell'immobile pari a mq 105,15, considerato un canone di affitto al metro quadro pari ad € 2,00 (euro due virgola zero centesimi al metro quadro al mese):

$$\text{Fitto mensile} = 2,00 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 105,15 \text{ mq} = 210,30 \text{ €/mese}$$

Reddito Lordo Annuo R.A.L.: fitto mensile x 12 mesi =

$$= 210,30 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ 2.523,60}$$

Spese padronali: S sono le quote di manutenzione, reintegrazione del fabbricato, quota di assicurazione, sfitto e inesigibilità, imposte e tributi. Esse sono stimate in 10% del R.A.L.

$$S = 10\% \times R.A.L. = 0.10 \times \text{€ } 2'523.60 = \text{€ } 252.36$$

Reddito Netto: R.N. = R.A.L. - S = € 2'523.60 - € 252.36 = € 2'271.24

Saggio di capitalizzazione $i = 4,00\%$

Valore di capitalizzazione: $R.N. / i = € 2'271,24 / 0,040 = € 56'781,00$

A detto importo si decurta forfettariamente il 10% del valore di capitalizzazione così calcolato per i maggiori costi da affrontare al fine di regolarizzare il bene, ed anche le parti comuni dello stabile, sotto il profilo urbanistico e per l'assenza di garanzie su vizi occulti. Il valore di capitalizzazione al netto della decurtazione del 10% è quindi dato da:

$$€ 56'781.00 - 10\% \times € 56'781.00 = € 51'102.90$$

che in cifra tonda si arrotonda ad **€ 51'000.00** (euro cinquantuno mila virgola zero zero).

Dalle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di perizia è dato dalla media aritmetica degli importi precedentemente individuati.



– Stima a valore commerciale: € 61'500,00;

– Stima a valore per capitalizzazione del reddito: € 51'000,00;

Valore di mercato: (€ 61'500,00+ € 51'000,00) / 2 = € 56'250,00

che in cifra tonda si arrotonda ad € 56'000,00 (euro cinquantaseimila virgola zero zero).

6. Relazione di stima LOTTO B.

6.1. Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO B

Il bene oggetto del pignoramento, è identificato, tramite toponomastica, all'indirizzo di Rosolini (SR), Via Capitano Salemi n. 138, piano secondo, tramite riferimenti catastali, al Fg. 37, P.IIa 1790, Sub. 5 (Ex Fg. 46 P.IIa 1720 Sub 5). La tipologia della unità è residenziale, che catastalmente risulta identificato "Unità in corso di costruzione (Categoria F/3)", in un edificio residenziale a tre elevazioni fuori terra. L'edificio è inserito in ambito urbano ampiamente costruito in zona "B1", immediatamente adiacenti al centro storico e a morfologia compatta, rappresentano la parte di prima espansione della città a partire dagli anni '40, e risultano completamente edificate ed urbanizzate, art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione, secondo il vigente Piano Regolatore Generale di Rosolini (SR), confinante a nord-ovest e a nord-est con due edifici in aderenza di altra ditta, a sud-est con Via Capitano Salemi e a sud-ovest con Via Cavour.

6.2. Descrizione complessiva e sintetica del LOTTO B e del contesto

L'unità immobiliare, posta al piano secondo di un edificio residenziale, è una terrazza calpestabile in cui svetta oltre il torrino del vano scala anche la chiostрина posto a nord. L'edificio è localizzato nella periferia di Rosolini (SR), tra la S.P. 27 e Via Cavour, tra un tessuto urbano ampiamente edificato e un tessuto prevalentemente rurale. L'edificio si trova a circa tre chilometri dall'autostrada A18 Siracusa-Gela, ed è inserito in un contesto che presenta edifici di simili fattezze.



6.3. Stato di possesso dell'immobile oggetto del LOTTO B

L'unità immobiliare pignorata, dai documenti esaminati, è di proprietà esclusiva di uno dei debitori,

con giusto verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni del 19/07/2011 Rep. 306.

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo appariva definita in ogni sua parte è utilizzata; difatti non erano in essere contratti di locazione tra la debitrice e terze persone alla data del sopralluogo.

6.4. Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica di Rosolini (SR) è stato possibile accertare che l'immobile è munito di Concessione Edilizia del 19/05/2003 n.58/2003 e non è munito di autorizzazione di abitabilità o certificato di agibilità.

Dalle ricerche presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa risultano presenti:

- La relazione a struttura ultimata dell'intero stabile (Depositata il 18/05/2005).
- Il certificato di collaudo (Depositato il 30/08/2005 e rilasciato il 06/12/2005).

A seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2025 la scrivente ha potuto verificare che lo stato dei luoghi è conforme al progetto oggetto della concessione edilizia n.58/2003 ed è privo di alla planimetria catastale presente all'Agenzia del Territorio, essendo ad oggi registrato catastalmente come "Unità in fase di costruzione".

Nel piano sono presenti, inoltre, delle opere provvisorie, nello specifico una recinzione e un piccolo vano tra il torrino scala e le mura della chiostrina, realizzati con mattoni di calcestruzzo, semplicemente appoggiati al piano di calpestio, ed una copertura, per il piccolo vano, realizzata con un pannello autoportante.

Sarà necessario, prima della vendita, ripristinare lo stato dei luoghi con lo smontaggio delle opere summenzionate così da renderlo conforme al progetto approvato in concessione edilizia n.58/2003.

6.5. Descrizione analitica del LOTTO B

Il bene pignorato è una terrazza calpestabile in un edificio residenziale, che presenta una struttura portante in c.a.. La copertura dello stabile è costituita dalla terrazza calpestabile, ovvero un piano accessibile; i solai di copertura e quelli intermedi sono laterocementizi. Al piano terra dello stabile sono presenti l'ingresso dell'edificio collegato al vano scala e l'ingresso al piano seminterrato, quest'ultimo è accatastato come unità in fase di costruzione e da previsione progettuale della

Concessione Edilizia n.58/2003 rilasciata dal comune di Rosolini è previsto che sia destinata a garage. Al piano terra è presente un'unità residenziale, mentre il 1° piano è accatastato come unità in fase di costruzione, con la previsione progettuale, della Concessione Edilizia n.58/2003 rilasciata dal comune di Rosolini, da adibire a civile abitazione.

Sono quindi presenti nello stabile n. 2 unità per civile abitazione, oltre ai garage posti al piano seminterrato e al terrazzo calpestabile posto al piano 2°.

I due prospetti dell'edificio si presentano in buono stato di manutenzione. Essi sono rivestiti da intonaco civile per esterni e da una fascia basamentale in pietra.

L'ingresso condominiale è munito di un portoncino precario in legno, mentre il vano scala si presenta privo di finiture nello specifico di rivestimenti in corrispondenza dei gradini e dei pianerottoli di interpiano.

L'unità immobiliare posta al piano 2° è un terrazzo calpestabile, munito di parapetto in muratura sormontato da una ringhiera di metallo; non presente nessuna pavimentazione difatti è visibile lo strato di finitura dell'impermeabilizzazione.



Quest'ultima è in discreto stato di conservazione.

Nella tabella sottostante si riporta la superficie non residenziale netta, la superficie lorda ed i coefficienti da utilizzare ai fini della determinazione della superficie commerciale:

n.	Descrizione vano	sup. netta	sup. lorda	coeff. sup. comm.
1.	Terrazza scoperta	97,00 mq	104,00 mq	25% fino a 25 mq, ecced. 10%
	SOMMANO s.r.	97,00 mq	104,00 mq	-----

Per il computo della superficie commerciale, si è considerata la somma della superficie calpestabile comprensiva delle aree occupate dai parapetti. La superficie commerciale della unità oggetto di perizia è quindi:

$$25\% \times 25,00 \text{ mq} + 10\% \times (104,00 - 25,00) \text{ mq} = 14,15 \text{ mq}$$

6.6. Valutazione del LOTTO B

Il valore del bene sarà ricavato per stima al valore commerciale, presumibilmente fornito dallo stesso, e successivamente confrontato e mediato con un corrispondente valore ricavato da capitalizzazione del reddito congruo, allo scopo di approssimarsi il più possibile all'effettivo valore di mercato.

Stima a valore commerciale

Per valore commerciale si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore, assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali. Il valore commerciale del bene è stato estrapolato attraverso un'analisi di mercato su beni immobili campione con caratteristiche simili, ubicati nella medesima area territoriale.

La valutazione tiene conto dei seguenti criteri:

- epoca della costruzione del fabbricato;
- stato di conservazione del bene;



- destinazione della zona in cui ricade e dei servizi da essa offerti;

- vicinanza con le principali vie di collegamento della città.

In base ai risultati ottenuti dalla consultazione della Banca Dati Quotazioni Immobiliari

della Agenzia delle Entrate, relativi all'anno 2024 – semestre 2, Comune di Rosolini

Fascia/Zona	B1:Centrale/VIE	RIMEMBRANZA-GONZAGA-SAVOIA-RONCHI-
-------------	-----------------	------------------------------------

COMPRENDE LA ZONA C1 le abitazioni di "tipo economico" stato conservativo normale.

hanno un valore di mercato minimo 435,00 €/mq e un massimo di 650,00 €/mq per una

media di circa 543,00 €/mq (euro cinquecento cinquanta virgola zero)

Inoltre da un'indagine nel mercato della compravendita immobiliare attualmente in

vigore per gli immobili con caratteristiche similari, si considera per la superficie

commerciale dell'immobile, un valore al metro quadro di € 700,00 (euro settecento

virgola zero zero).

Il Valore Medio di Mercato, considerando lo stato di conservazione ed essendo l'intero

fabbricato di nuova realizzazione, è di € / mq 650 €/mq

Il valore commerciale dell'immobile identificato al NCEU Foglio 37 Particella 1790

sub.3 è dato quindi dal prodotto:

$$650,00 \text{ €/mq} \times 14,15 \text{ mq} = \text{€ 9.197,50}$$

A detto importo si decurta forfettariamente il 10% del valore di capitalizzazione così

calcolato per i maggiori costi da affrontare per eventuali spese sulle parti comuni dello

stabile (Vano scala). Il valore di capitalizzazione al netto della decurtazione del 10% è

quindi dato da:

$$€ 9'197,50 - 10\% \times € 9'197,50 = € 8'277,75$$

che in cifra tonda si arrotonda ad **€ 8'300.00** (euro ottomila e trecento virgola zero zero)

Stima per capitalizzazione del reddito

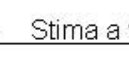
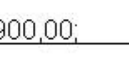
Tale metodo di stima si basa sulla determinazione della capacità del bene di

3.0
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



	produrre reddito nel futuro. Si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio di	
	capitalizzazione "i", dei redditi netti ordinari futuri. Questi derivano dal reddito lordo	
	che produce l'immobile, detratte le spese di manutenzione, gestione e le imposte. Il	
	reddito lordo che può produrre il bene è costituito dalla sommatoria degli affitti	
	incassati dal proprietario. Si è quindi proceduto alla determinazione di un possibile	
	canone di affitto ordinario sulla scorta di dati ottenuti per immobili con uguale	
	destinazione e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che si trovano	
	nelle vicinanze di quello da stimare.	
	Il coefficiente "i" è variabile dal 3,50% al 4,50% in considerazione del reddito	
	determinato dal libero mercato. Considerate le condizioni per l'immobile in esame, si	
	assume il valore del 4,00%.	
	Si procede quindi con i conteggi di stima di seguito riportati, per una superficie	
	commerciale dell'immobile pari a mq 14,15, considerato un canone di affitto al metro	
	quadro pari ad € 2,00 (euro due virgola virgola zero centesimi al metro quadro al mese):	
	Fitto mensile = 2,00 €/mq x mese x 14,15 mq = 28,30 €/mese	
	Reddito Lordo Annuo R.A.L.: fitto mensile x 12 mesi =	
	= 28,30 €/mese x 12 mesi = € 339,60	
	Spese padronali: S sono le quote di manutenzione, reintegrazione del fabbricato,	
	quota di assicurazione, sfritto e inesigibilità, imposte e tributi. Esse sono stimate in	
	10% del R.A.L.	
	S = 10% x R.A.L. = 0,10 x € 339,60= € 33,96	
	Reddito Netto: R.N. = R.A.L. – S = € 339,60 – € 33,96= € 305,64	
	Saggio di capitalizzazione i: = 4,00%	
	Valore di capitalizzazione: R.N. / i = € 305,64/ 0,040 = € 7'641,00	
	A detto importo si decurta forfettariamente il 10% del valore di capitalizzazione così	
	3.1 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



	calcolato per i maggiori costi da affrontare per eventuali spese sulle parti comuni dello stabile (Vano scala). Il valore di capitalizzazione al netto della decurtazione del 10% è quindi dato da:	
	ASTE GIUDIZIARIE®  $€ 7'641,00 - 10\% \times € 7'641,00 =$ ASTE GIUDIZIARIE®  € 6'876,90	ASTE GIUDIZIARIE®
	che in cifra tonda si arrotonda ad € 6'900,00 (euro seimila e novecento virgola zero zero).	
	Dalle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di perizia è dato dalla media aritmetica degli importi precedentemente individuati:	
	ASTE GIUDIZIARIE®  ASTE GIUDIZIARIE®  - Stima a valore commerciale: € 8'300,00;	
	ASTE GIUDIZIARIE®  ASTE GIUDIZIARIE®  - Stima a valore per capitalizzazione del reddito: € 6'900,00;	
	ASTE GIUDIZIARIE®  ASTE GIUDIZIARIE®  Valore di mercato: $(€ 8'300,00 + € 6'900,00) / 2 =$ € 7'600,00	ASTE GIUDIZIARIE®
	che in cifra tonda si arrotonda ad € 7'600,00 (euro settemila e seicento virgola zero zero).	
	7. Conclusioni	
	Il sottoscritto C.T.U. dott. ing. Roberta Suppo, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con numero 2049 Sez. A, in compimento al mandato dell'Ill.mo sig. Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Concita Cultrera, relativo alla Procedura per la Esecuzione Immobiliare R.G.E n. 223/2024, al fine di valutare:	
	a) l'immobile residenziale sito in Rosolini (SR), Via Capitano Salemi n. 138, piano T costituente il Lotto di vendita A , tenendo conto della pertinenza, ovvero della superficie a parcheggio (Garage), posto al piano seminterrato.	
	b) l'immobile sito in Rosolini (SR), Via Capitano Salemi n. 138, piano 2° costituente il Lotto di vendita B .	
	Vista l'ubicazione delle unità immobiliari, lo stato della loro manutenzione, le quotazioni attuali del mercato immobiliare, ritiene in buona fede ed in serena	
	32 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: ROBERTA SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATE S CA G1 Serial#: 6bb2857b4b38c2b56b4b31daf930c02a



– Stima a valore commerciale:

€ 8'300,00;

Firmato Da: ROBERTA SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATE S CA G1 Serial#: 6bb2857b4b38c2b56b4b31daf930c02a

coscienza, che il più probabile valore di mercato per i beni pignorati assomma
rispettivamente a:

a) € 56'000,00 (cinquantaseimila virgola zero zero) per il LOTTO di vendita A;

b) € 7'600,00 (sessantaseimila virgola zero zero) per il LOTTO di vendita B;

Si allega alla presente:

- Documentazione fotografica;
- Lettere di convocazione di sopralluogo con ricevute A/R;
- Verbale di sopralluogo;
- Rappresentazione grafica a seguito di rilievo metrico;
- Estratto di mappa;
- Planimetria catastale;
- Visure catastali storiche;
- Ispezione ipotecaria per immobile;
- Risposta relativo alla richiesta di accesso agli atti, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Rosolini, riguardante i documenti amministrativi relativi gli immobili oggetto di pignoramento.
- Risposta relativo alla richiesta di accesso agli atti, presso il Genio Civile di Siracusa, riguardante i documenti amministrativi relativi gli immobili oggetto di pignoramento.
- Risposta relativo alla richiesta di accesso agli atti, presso la Conservatoria – Direzione provinciale di Siracusa, riguardante i documenti amministrativi relativi gli immobili oggetto di pignoramento.
- Attestazione di Prestazione Energetica per la unità distinta in catasto al Fg. 37 P.Ila 1790, sub. 3 trasmessa al catasto siciliano degli Attestati di Prestazione Energetica (APE).



— Copia degli atti di provenienza del bene.

Avendo il sottoscritto espletato il mandato conferito dall'Ill.mo Giudice, rassegna la presente, rimanendo a disposizione della S.V. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Augusta, lì 31/03/2025

il C.T.U. dott. ing. Roberta Suppo

