



Studio Agronomico e di Progettazione del Paesaggio

Dott. Alessandro Lutri - *Agronomo*

Viale Teocrito, 71 - 96100 Siracusa
Telefono: 338 57 24 393

e.mail: info@progettareinverde.com - PEC: a.lutri@conafpec.it
www.progettareinverde.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI SIRACUSA Seconda sezione civile *Esecuzioni immobiliari*

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R.G. 310/2023

Promossa da BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA
SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
Nei confronti di *OMISSIS* e *OMISSIS*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

G.E.: Dott.ssa Concita Cultrera

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Siracusa, 10/07/2024

L'esperto nominato
Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Indice

Premessa.....	5
Descrizione generale delle operazioni peritali	5
Risposta ai quesiti.....	6
Punto 1	
L'esperto controlli, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);.....	6
Punto 2	
Comunichi alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali.....	6
Punto 3	
I) Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali	6
II) Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione.....	7
III) Formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi.....	8
LOTTO A - Punto 4	
I) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi	8
II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata	8
III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.....	9
IV) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali.....	10
V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.....	10
VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.....	12
VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.....	13
VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di	





prestazione energetica in corso di validità.....	14
IX) Valutazione del bene.....	14
X) Nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile; indicazione del valore della sola quota.....	18
XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.....	18
Conclusioni.....	18
Note conclusive.....	21

Allegati:

- **Allegato 1:** visure catastali ed estratti di mappa catastale
- **Allegato 2:** visure a monitor immobili confinanti
- **Allegato 3:** planimetria catastale particella 7421
- **Allegato 4:** bozza planimetria catastale
- **Allegato 5:** nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato il 21/05/1964 con tavola di progetto
- **Allegato 6:** atto di compravendita del 17/06/1996 dal Dott. Luca La Ciura, Notaio in Rosolini, repertorio n. 115.373, raccolta n. 21.090, registrato a Noto il 03/07/1996 al n. 762 serie IV
- **Allegato 7:** nota di trascrizione, presentazione n. 76 del 31/08/2006
- **Allegato 8:** dichiarazione Agenzia delle Entrate, contratti affitto, locazione o comodato
- **Allegato 9:** Certificato di Destinazione Urbanistica del 18/03/2024 rilasciato dal Comune di Rosolini il 09/04/2024 prot.n. 9392
- **Allegato 10:** atto di donazione del 16/06/1964 a rogito del Dott. Luca La Ciura, Notaio in Rosolini
- **Allegato 11:** atto di vendita del 29/05/1951 redatto dal Dr. Sebastiano Faranda, Notaio in Rosolini, rep. n.7730, racc. n.5419, registrato a Noto il 09/06/1951 al n.2119 vol.232
- **Allegato 12:** microfilmatura partita catastale
- **Allegato 13:** dichiarazione Dipartimento Regionale dell'Energia in data 24/05/2024 n. di prot.17423

Tribunale di Siracusa – Procedura esecutiva immobiliare n. R.G. 310/2023
Relazione di stima

Firmato Da: LUTRI ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ec000465f989a19





Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Allegato 14:** attestato di prestazione energetica del 04/07/2024, codice identificativo 20240704-089016-5852
- **Allegato 15:** immobili comparativi
- **Allegato 16:** sondaggio Banca d'Italia relativo al mercato delle abitazioni in Italia
- **Allegato 17:** computo metrico estimativo costi demolizione secondo piano

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 4 di 22

Viale Teocrito n. 71 - 96100 Siracusa (SR)

Telefono: 338 57 24 393

e.mail: info@progettareinverde.com PEC: a.lutri@conafpec.it

P. IVA 01710940899 - C.F. LTR LSN 84A09 C351W

www.progettareinverde.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Premessa

Con provvedimento del 24/01/2024, notificato allo scrivente a mezzo PEC in data 25/01/2024, la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Dott. Agronomo Alessandro Lutri, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Siracusa al n. 398, all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Siracusa ed all'Elenco dei Certificatori Energetici del portale APE-Sicilia, ENEA al n.5314, con studio in Siracusa, viale Teocrito 71, esperto stimatore, nella procedura esecutiva immobiliare n. 310/2024, promossa dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni, nei confronti di *omissis* e *omissis*, invitandolo ad accettare l'incarico entro 15 giorni dalla data di notifica, depositando telematicamente apposita dichiarazione ed al tempo stesso inviava i quesiti per la stima degli immobili pignorati, che qui non si trascrivono per motivi di sintesi e poiché presenti agli atti.

In data 26/01/2024 il sottoscritto depositava telematicamente apposita dichiarazione per l'accettazione dell'incarico.

La S.V. concedeva il termine per il deposito della perizia 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 10/07/2024, dunque entro il 10/06/2024 ed invitava il sottoscritto ad inviare copia della relazione ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti ed ai debitori. A seguito di provvedimento di proroga del 10/05/2024, tale termine veniva differito al 09/09/2024, con posticipazione dell'udienza al 16/10/2024.

Descrizione generale delle operazioni peritali

Dall'esame dei fascicoli e dagli atti di causa, è emerso che gli immobili pignorati sono costituiti da:

- immobile in Rosolini, via Raffaele Sanzio n.31, piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini al foglio 44, particella 7421
- immobile in Rosolini, via Platamone n.109, piano terra, primo e secondo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini al foglio 44, particella 7419, sub.1.

Immobili pignorati con atto consegnato con plico raccomandato spedito il 05/12/2023.

Raccolti tutti gli elementi utili, si procede a rispondere ai quesiti posti.





Risposta ai quesiti

Punto 1

L'esperto controlli, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

Agli atti è presente la relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta in data 17/01/2024 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, la quale certifica le formalità pregiudizievoli del ventennio precedente la data del pignoramento.

La documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. risulta completa.

Punto 2

Comunichi alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali

Lo scrivente provvedeva a comunicare l'inizio delle operazioni peritali, fissandole per il 19/02/2024 alle ore 10:00 presso i luoghi oggetto di stima, congiuntamente con il Custode nominato Avv. Simona Alvares, dove si aveva la presenza dei due debitori esecutati che consentivano l'accesso agli immobili.

Punto 3

1) Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Sulla base dell'atto di pignoramento, della relazione notarile ipocatastale, nonché della documentazione acquisita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – ex Territorio (All. 1), il compendio pignorato risulta essere catastalmente identificato come di seguito:

Comune	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Superficie catastale
Rosolini	Fabbricati	44	7421		A/6	
Rosolini	Fabbricati	44	7419	1	A/3	70 mq

L'immobile alla particella 7421 da visure catastali (All. 2) confina: a nord con immobile di

Pagina 6 di 22





Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

proprietà di *omissis* nato in *omissis* il *omissis* C.F. *omissis* e di *omissis* nata a *omissis* il *omissis* C.F. *omissis*, salvo altri aventi causa; ad est con la via Raffaele Sanzio; a sud con la via Platamone; ad ovest con la particella 7419, oggetto di pignoramento.

L'immobile alla particella 7419, da visura catastale (All. 2) confina: a nord con immobile di proprietà di *omissis* nato in *omissis* il *omissis* C.F. *omissis* e di *omissis* nata a *omissis* il *omissis* C.F. *omissis*, salvo altri aventi causa; ad est con la particella 7421 oggetto di pignoramento; a sud con la via Platamone; ad ovest con immobile di proprietà di *omissis* nata a *omissis* il *omissis* C.F. *omissis*, di *omissis* nato a *omissis* il *omissis* C.F. *omissis*, di *omissis* nata a *omissis* il *omissis* C.F. *omissis*, di *omissis* nata a *omissis* il *omissis* C.F. *omissis* e di *omissis* nata a *omissis* il *omissis* C.F. *omissis*, salvo altri aventi causa.

II) Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione

Gli identificativi catastali corrispondono esattamente alle specifiche rilevate nell'atto di pignoramento immobiliare, ad eccezione degli indirizzi toponomastici che per la particella 7421, l'accesso avviene dalla Via Platamone n. 102, mentre per la particella 7419 sub.1, l'accesso è dalla via Platamone n. 98.

La planimetria catastale della particella 7419 sub. 1 (All. 3) è parzialmente conforme allo stato dei luoghi; per la planimetria catastale della particella 7421, lo scrivente ha dovuto richiedere apposita rasterizzazione all'Agenzia delle Entrate, che ha avuto esito negativo, poiché la planimetria non è mai stata presentata, come risultante sulla visura catastale storica del 14/02/204 (All.1), aggiornata a seguito dell'istanza dell'esperto e dunque non è esistente.

È stata quindi predisposta un'unica nuova bozza di planimetria catastale (All. 4), poiché i due immobili pignorati costituiscono invece un'unica abitazione, per come si vedrà meglio più avanti sugli appositi paragrafi relativi alle conformità urbanistico-edilizie e possibilità di sanatoria. I costi per il deposito della nuova planimetria sono quantificabili in € 600,00 comprensivi di oneri del professionista e diritti catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 7 di 22

Viale Teocrito n. 71 - 96100 Siracusa (SR)

Telefono: 338 57 24 393

e.mail: info@progettareinverde.com PEC: a.lutri@conafpec.it

P. IVA 01710940899 - C.F. LTR LSN 84A09 C351W

www.progettareinverde.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

III) Formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi

Data la tipologia, la conformazione dei beni pignorati, si ritiene opportuno formare un solo lotto di vendita. I confini saranno quindi gli stessi riportati al Punto 3.I (pag. 6).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO A - Punto 4

I) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi

Il lotto A è un appartamento indipendente di tre piani fuori terra, posto alla via Platamone n. 98 - 102.

Dall'autostrada Siracusa – Gela all'uscita per Rosolini, si prende la SS 115 che immediatamente incrocia la via Immacolata, che percorrendola, incrocia la via Platamone dove ai civici 98 e 102 ci sono gli immobili oggetto di pignoramento.

L'appartamento presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84):

latitudine 36.821053 N

longitudine 14.949358 E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata

L'appartamento oggetto di stima è di tipo indipendente. Allo stato attuale è costituito da un piano terra con ingresso, ripostiglio con servizi igienici, sala da pranzo, un disimpegno che conduce a cucina e ad un soggiorno; il piano primo da camera da letto, ripostiglio e bagno, il piano secondo da un'altra camera da letto, un secondo bagno ed un ampio terrazzino.

Per come si vedrà meglio più avanti su appositi paragrafi alla pag. 12 e seguenti, non essendo assentito né sanabile il piano secondo, l'appartamento occorre considerarlo e descriverlo esclusivamente per il piano terra e primo.

L'abitazione è costituita da un piano terra di 74,61 mq. oltre ad un balcone di 0,50 mq., ed

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 8 di 22

Viale Teocrito n. 71 - 96100 Siracusa (SR)

Telefono: 338 57 24 393

e.mail: info@progettareinverde.com PEC: a.lutri@conafpec.it

P. IVA 01710940899 - C.F. LTR LSN 84A09 C351W

www.progettareinverde.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Tribunale di Siracusa – Procedura esecutiva immobiliare n. R.G. 310/2023
Relazione di stima

Firmato Da: LUTRI ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ec000465f989a19





Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

un piano primo di 35,24 mq., oltre ad un balcone di 4,00 mq. I locali dei singoli piani rimangono gli stessi di quanto già sopra descritto.

Ha struttura portante in muratura, con solai in latero-cemento su una porzione dell'edificio (la particella 7419) e copertura piana che deve essere ripristinata, su altra porzione di edificio (la particella 7421) solaio a volta e copertura in coppi.

I tamponamenti esterni sono rivestiti con intonaco cementizio di colore giallo con gradazione chiara, ma la porzione del fabbricato che fa angolo tra la via Raffaele Sanzio e la via Platamone, presenta rivestimento con pietra faccia vista per circa 50 cm. di altezza da terra.

L'immobile è dotato di infissi in parte in alluminio e vetro singolo, in parte in alluminio e vetro camera, in parte in legno e vetro singolo con scuretti in legno o in alluminio o con avvolgibili in plastica. Il pavimento è in ceramica in tutti i vani ad eccezione di camera da letto al piano primo e vano sala da pranzo al piano terra che è in marmette, così come la scala interna. Gli impianti sono sotto traccia. L'acqua calda sanitaria al momento del sopralluogo era prodotta con scaldabagno elettrico, il riscaldamento degli ambienti con pompe di calore.

Le pareti di tutti i vani sono rivestite con intonaco cementizio e tinteggiatura bianca, ad eccezione di soggiorno che è tinteggiato di colore giallino, di una parete della camera da letto che ha carta da parati e di cucina, ripostiglio con servizi igienici al piano terra e bagno al piano secondo che sono rivestiti da ceramica.

Si denunciano segni di muffa ed infiltrazioni praticamente in tutti i vani; gli intonaci esterni presentano segni di degrado e necessitano di interventi locali di manutenzione ordinaria.

Complessivamente si presenta in uno stato manutentivo mediocre.

Dal titolo edilizio fornito dal Comune di Rosolini (All. 5), non risulta che questo rientri nella nozione di edilizia convenzionata o agevolata.

III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore

Il cespite formante il lotto A, risulta di proprietà per intero dei debitori esecutati, nello specifico:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 9 di 22

Viale Teocrito n. 71 - 96100 Siracusa (SR)

Telefono: 338 57 24 393

e.mail: info@progettareinverde.com PEC: a.lutri@conafpec.it

P. IVA 01710940899 - C.F. LTR LSN 84A09 C351W

www.progettareinverde.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- la particella 7421 (ex part.989) di *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis* e di *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis* per ½ ciascuno in forza dell'atto di compravendita del 17/06/1996 dal Dott. Luca La Ciura, Notaio in Rosolini, repertorio n. 115.373, raccolta n. 21.090, registrato a Noto il 03/07/1996 al n. 762 serie IV (All. 6)
- la particella 7419 sub. 1 (ex part. 988 sub.1) di *omissis*, nato a Rosolini il 06/12/1959, C.F. *omissis* in forza di dichiarazione di successione del 25/12/2005, presentata a Siracusa il 16/08/2006 al n. di repertorio 71/284, trascritta al registro generale n. 22961, registro particolare n. 12704, come risultante da nota di trascrizione, presentazione n. 76 del 31/08/2006 (All. 7)

Al momento del sopralluogo appariva occupato dai debitori eseguiti e dal loro figlio; non risultano stipulati contratti di locazione, affitto o comodato, come comunicato dalla Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Siracusa allo scrivente in data 01/07/2024 (All. 8).

IV) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali

Non risulta costituzione di condominio, trattandosi di una abitazione indipendente.

In relazione al Certificato di Destinazione Urbanistica del 18/03/2024 rilasciato dal Comune di Rosolini il 09/04/2024 prot.n. 9392 (All. 9), non risultano vincoli.

V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e altre trascrizioni: assenti, come risultante dalla relazione notarile ipocatastale presente agli atti
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: dal certificato di destinazione urbanistica (All. 9), non risultano atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura
- altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali: assenti

Pagina 10 di 22

Viale Teocrito n. 71 - 96100 Siracusa (SR)

Telefono: 338 57 24 393

e.mail: info@progettareinverde.com PEC: a.lutri@conafpec.it

P. IVA 01710940899 - C.F. LTR LSN 84A09 C351W

www.progettareinverde.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586

c.p.c.:

• **iscrizioni di ipoteche (come da relazione notarile presente agli atti):**

- 1) iscrizione nn.22099/1984 del 21/11/2023, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 09/06/2023, numero di repertorio 659/2023 emesso da Tribunale di Siracusa, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede in Ragusa, contro omissis; si precisa che l'iscrizione di ipoteca grava sulle due particelle oggetto della presente relazione e su altri beni esterni a tale procedura

• **trascrizioni di pignoramenti (come da relazione notarile presente agli atti):**

- 1) trascrizione nn. 24676/19087 del 27/11/2023, nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 06/12/2023 n. di repertorio 4886, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. a R.L. con sede in Ragusa, contro omissis.

Altre informazioni per l'acquirente:

- esistenza 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 sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli: non vi sono censi, livelli o usi civici.
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione trattandosi di abitazione indipendente e non in condominio
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute: non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione trattandosi di abitazione indipendente e non in condominio
- eventuali spese condominiali scadute: nessuna, trattasi di abitazione indipendente
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: nessuno, oltre l'iscrizione di ipoteca e la trascrizione del pignoramento già riportato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 11 di 22

Viale Teocrito n. 71 - 96100 Siracusa (SR)

Telefono: 338 57 24 393

e.mail: info@progettareinverde.com PEC: a.lutri@conafpec.it

P. IVA 01710940899 - C.F. LTR LSN 84A09 C351W

www.progettareinverde.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica del 18/03/2024, prot. n. 9392 del 09/04/2024 (All. 9) rilasciato dal Comune di Rosolini risulta che gli immobili oggetto di pignoramento ricadono: all'interno della zona A – Centro Storico.

Effettuate le opportune richieste e ricerche presso il Comune di Rosolini, è emerso che l'immobile alla particella 7419 sub.1 (ex part. 988) è stato edificato in forza di nulla osta per esecuzione di lavori edili del 21/05/1964 pratica n. 979 (All. 5), dove al piano terra era previsto un ingresso con scala di accesso al piano primo, camera da pranzo e cucina, mentre al piano primo una camera da letto, un bagno ed un camerino. Non vi è un secondo piano ed il solaio del primo ed ultimo piano dal prospetto appare di tipo piano, assimilabile ad un lastrico solare.

Nient'altro è stato ritrovato presso gli uffici del Comune di Rosolini, né vi sono ulteriori notizie urbanistico-edilizie sull'atto di donazione del 16/06/1964 a rogito del Dott. Luca La Ciura, Notaio in Rosolini (All. 10) atto precedente alla successione (All.7), né tanto meno si è avuto alcun riscontro per l'immobile della particella 7421.

Sempre riguardo alla particella 7421 (ex part. 989) sull'atto di compravendita del 17/06/1996 (All. 6) viene riportato che la costruzione di tale unità immobiliare è stata iniziata in data anteriore al 01/09/1967. Trattandosi tuttavia di un immobile ricadente in centro storico e dunque all'interno della perimetrazione del centro urbano, tale dichiarazione non è sufficiente per constatarne la regolarità urbanistico-edilizia, poiché in vigore la legge urbanistica del 17/08/1942 n.1150. Pertanto occorre verificarne la sua esistenza in epoca precedente a tale norma del 1942.

Non esistendo planimetrie catastali storiche, come già visto su apposito paragrafo della presente relazione non è mai stata depositata alcuna planimetria, lo scrivente esperto ha dunque svolto opportune ricerche presso gli archivi notarili di Ragusa e di Siracusa, dove è riuscito a risalire all'atto di vendita del 29/05/1951 redatto dal Dr. Sebastiano Faranda, Notaio in Rosolini, rep. n.7730, racc. n.5419, registrato a Noto il 09/06/1951 al n.2119 vol.232 (All. 11). Su tale atto il Notaio non riporta informazioni sull'atto di provenienza precedente ma riporta il numero della partita catastale. Lo scrivente si è quindi recato presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa – Ufficio del Territorio per prendere visione della microfilmatura (All. 12) della partita catastale riportata su

Pagina 12 di 22

Viale Teocrito n. 71 - 96100 Siracusa (SR)

Telefono: 338 57 24 393

e.mail: info@progettareinverde.com PEC: a.lutri@conafpec.it

P. IVA 01710940899 - C.F. LTR LSN 84A09 C351W

www.progettareinverde.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





tale atto, potendo appurare che il numero trascritto è errato e corrisponde a tutt'altro immobile, pertanto è impossibile risalire catastalmente alle provenienze precedenti all'anno 1951.

Al tempo stesso non esistono foto storiche precedenti o prossime all'anno 1942, né presso gli archivi del Dipartimento Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, né presso gli archivi dell'Istituto Geografico Militare.

In base alle ricerche ed informazioni acquisite è possibile constatare che l'immobile nell'atto del 29/05/1951 (All. 12) era esistente e descritto come *“vano terrano tramezzato senza intonaco e pavimento, posto in Rosolini, via Sanzio n.31, confinante con la via Platamone”* pertanto non ci sono dubbi sulla sua identificazione ed esistenza a tale data. Tale fabbricato acquisito con tale atto doveva dunque necessariamente essere già preesistente prima del 1951, ma non è possibile datarlo con certezza su base documentale. Considerate le sue caratteristiche costruttive tutto lascia presupporre che possa essere precedente al 1942.

Non esiste dichiarazione di agibilità.

VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia

Il piano secondo della particella 7419 non è sanabile, poiché ai sensi dell'art.18 delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Rosolini attualmente in vigore, in zona A – Centro Storico è previsto il restauro conservativo degli edifici esistenti ma non sono previste nuove edificazioni/volumetrie.

Per quanto riguarda il piano primo ed il piano terra, si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni legata esclusivamente alle superfici di alcuni vani, nonché l'apertura di una porta su di un tramezzo che mette in comunicazione il piano terra della particella 7419 sub. 1 con la particella 7421. Tutto ciò sanabile con una CILA tardiva ed € 1.000,00 di sanzione, oltre ad € 100,00 di diritti di segreteria ed istruttoria da versare al Comune. Lo stato assentito della distribuzione degli spazi interni della particella 7421 non è nota, pertanto si ritiene che anche in questo caso possa essere inclusa nella presentazione della CILA tardiva.

La Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) va presentata previa revisione e relativa certificazione degli impianti presenti (idrico/fognario, elettrico), pertanto rimane esclusa dal





Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

conteggio, essendo necessari sopralluoghi da ditte specializzate per verificare la rispondenza alle vigenti leggi in materia ed in caso contrario quantificare le relative spese di adeguamento al fine di ottenere la relativa certificazione di conformità degli impianti.

Si prevede che i costi del tecnico che dovrà presentare CILA tardiva e SCA, siano quantificabili in € 1.500,00, oltre ad € 100,00 per diritti di segreteria ed istruttoria da versare al Comune per la SCA.

VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità

Per l'immobile oggetto di pignoramento non è stato rilasciato attestato di prestazione energetica, come dichiarato dal Dipartimento Regionale dell'Energia in data 24/05/2024 n. di prot.17423 (All. 13) e pertanto lo scrivente ha provveduto a redigere l'attestato e depositarlo in data 04/07/2024, codice identificativo 20240704-089016-5852 (All. 14).

L'appartamento ha classe energetica G.

IX) Valutazione del bene

Per la stima del lotto si è scelto di adottare il metodo comparativo diretto che consiste nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel dato bene fosse posto in vendita sul libero mercato. Criterio che nel caso specifico può essere adottato dal momento che il bene ricade in una zona dove beni simili hanno un discreto mercato. Il prezzo medio di mercato individuato viene poi opportunamente rapportato alle caratteristiche proprie del bene oggetto di valutazione attraverso un coefficiente di vetustà.

Le fonti informative sono riconducibili alle seguenti tipologie:

Fonti dirette:

– prezzi delle offerte proposte dagli operatori del settore scegliendo quelle relative ad immobili situati nella stessa zona (asking price);

Fonti indirette:

– valori dell'osservatorio del mercato immobiliare

Pagina 14 di 22

Viale Teocrito n. 71 - 96100 Siracusa (SR)

Telefono: 338 57 24 393

e.mail: info@progettareinverde.com PEC: a.lutri@conafpec.it

P. IVA 01710940899 - C.F. LTR LSN 84A09 C351W

www.progettareinverde.com





Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

– valori del borsino immobiliare

Sulla base di quanto premesso, oltre che sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da valutare, il sottoscritto ha individuato immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione, situati nella stessa zona (All. 15).

Occorre considerare il differente stato manutentivo/conservativo dell'immobile oggetto di valutazione, rispetto a quelli oggetto di comparazione ed applicare dunque opportune percentuali di correzione.

Per il calcolo della superficie convenzionale (commerciale), si adotta il coefficiente di omogeneizzazione del 100% per la superficie principale destinata ad abitazione, che include le pareti perimetrali per intero o per $\frac{1}{2}$ se a confine con altre proprietà o locali condominiali, del 30% per la superficie destinata a balconi, così come specificato sulle linee guida ABI per le valutazioni immobiliari, quarta edizione del 05/04/2022.

Alla stessa maniera saranno utilizzati i rapporti mercantili pubblicati sulle linee guida ABI anche per gli immobili a comparazione di quello oggetto di valutazione.

Sulla base dell'ultimo sondaggio pubblicato il 24/15/20243 dalla Banca d'Italia relativo al mercato delle abitazioni in Italia, prendendo a riferimento gli ultimi 4 trimestri, lo sconto medio tra il prezzo di vendita rispetto alle richieste del venditore si è attestato per il 1° trimestre del 2024 all'8,3%, per il 4°trimestre del 2023 all'8,6%, per il 3° trimestre del 2023 all'8,5% e per il 2° trimestre del 2023 all'8,5% (All. 16).

Si considera quindi per la presente valutazione uno sconto medio dell'8,5%.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 15 di 22

Viale Teocrito n. 71 - 96100 Siracusa (SR)

Telefono: 338 57 24 393

e.mail: info@progettareinverde.com PEC: a.lutri@conafpec.it

P. IVA 01710940899 - C.F. LTR LSN 84A09 C351W

www.progettareinverde.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





	Rapporti mercantili	Unità 1 (via Platamone 58)	Unità 2 (via Sipione)	Unità 3 (via Oddo)	Immobile oggetto di stima
Prezzo richiesto		€ 58.000,00	€ 120.000,00	€ 58.000,00	?
Prezzo scontato dell'8,5%		€ 53.087,40	€ 109.836,00	€ 53.087,40	
Superficie principale (mq)	100,00%	102	152,36	120	109,85
Superficie secondaria (balconi)	30,00%				4,5
Superficie secondaria (terrazza)	35,00%	10	15,78		
Superficie commerciale (mq)		105,50	157,88	120,00	111,20
Stato manutentivo		mediocre	buono	pessimo	mediocre
coefficiente correttivo per riportarlo all'oggetto di stima		1	0,8	1,4	
Prezzo corretto all'oggetto di stima		€ 53.087,40	€ 87.868,80	€ 74.322,36	
Valore all'oggetto di stima (€/mq)		€ 503,20	€ 556,54	€ 619,35	

Sulla base delle indagini di mercato e dei coefficienti correttivi riportati nella soprastante tabella per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione si ottiene un prezzo medio pari a:

$(\text{€/mq } 503,20 + \text{€/mq } 556,54 + \text{€/mq } 619,35) / 3 = \text{€/mq } 559,70$ cifra che può essere approssimata ad €/mq 560,00.

Tale valore trovato tramite le apposite indagini di mercato, rientra nel range di valori minimi e massimi dati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per abitazioni di tipo economico (categoria catastale A/3) in zona centrale (centro storico), che hanno un valore compreso tra €/mq 435,00 ed €/mq 650,00.

Così come anche il valore trovato si attesta all'interno dei valori minimi e massimi dati dal Borsino Immobiliare per quotazioni di abitazioni in stabili di qualità nella media di zona e che hanno un valore compreso tra €/mq 430,00 ed €/mq 702,00.

In base a quanto sin qui esposto, si otterrà il valore riportato nella sottostante tabella:





Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bene	Superficie commerciale	Importo unitario (€/m ²)	Valore totale
Lotto A	111,20	€ 560,00	€ 62.272,00
Totale			€ 62.272,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si ritiene congruo applicare una decurtazione del 10% per assenza di garanzia per vizi del bene, dunque: € 62.272,00 x 0,90 = € 56.044,80.

Al valore dell'immobile occorre decurtare i costi per la demolizione del secondo piano che da computo metrico estimativo ammontano ad € 1.760,60 (All. 17).

Per il computo metrico dei costi di demolizione si è utilizzato il “Prezzario unico regionale per i lavori pubblici in Sicilia anno 2024”. Laddove le voci non siano presenti in questo (dunque prive di codice numerico prezzario di riferimento), si è tenuto conto dei prezzi medi di mercato.

Occorre inoltre decurtare tutti gli ulteriori costi urbanistico-catastali già calcolati nei paragrafi precedenti e che si riportano a titolo riepilogativo:

- € 600,00 oneri del professionista e diritti per aggiornamento planimetria catastale
- € 1.000,00 di sanzione per CILA tardiva
- € 100,00 di diritti di segreteria ed istruttoria da versare al Comune per CILA tardiva
- € 100,00 di diritti di segreteria ed istruttoria da versare al Comune per SCA
- € 1.500,00 onorario del tecnico per presentazione CILA tardiva e SCA

In base a quanto sopra si otterrà il seguente valore: € 56.044,80 - € 1.760,60 - € 600,00 - € 1.000,00 - € 100,00 - € 100,00 - € 1.500,00 = € 50.984,20

Il più probabile valore di mercato del Lotto A al netto di tutte le decurtazioni e sulla base delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche è quindi € 50.984,20 (eurocinquantamilanovecentottantaquattro/20), cifra che può essere arrotondata ad € **50.000,00 (eurocinquantamila/00)**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 17 di 22

Viale Teocrito n. 71 - 96100 Siracusa (SR)

Telefono: 338 57 24 393

e.mail: info@progettareinverde.com PEC: a.lutri@conafpec.it

P. IVA 01710940899 - C.F. LTR LSN 84A09 C351W

www.progettareinverde.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

X) Nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile; indicazione del valore della sola quota

Non vi è quota indivisa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato

Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Conclusioni

Punto 1: controlli la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c.

Agli atti è presente la relazione sostitutiva del certificato ipocatastale, redatta in data 17/01/2024 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

La documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. risulta completa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Punto 2: Comunicati alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali

Le operazioni peritali sono iniziate il 19/02/2024 alle ore 10:00 nei luoghi oggetto di stima, con i debitore eseguiti che hanno permesso di prendere visione dei luoghi oggetto di pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Punto 3 I): Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

Il compendio pignorato è composto da due fabbricati in Rosolini.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Punto 3 II) Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione.

Gli identificativi catastali corrispondono esattamente alle specifiche rilevate nell'atto di pignoramento immobiliare, ad eccezione degli indirizzi toponomastici. Le planimetrie catastali di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 18 di 22

Viale Teocrito n. 71 - 96100 Siracusa (SR)

Telefono: 338 57 24 393

e.mail: info@progettareinverde.com PEC: a.lutri@conafpec.it

P. IVA 01710940899 - C.F. LTR LSN 84A09 C351W

www.progettareinverde.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

un fabbricato è parzialmente conforme, dell'altro è inesistente, dunque è stata predisposta unica bozza di planimetria catastale, perché i due fabbricati costituiscono un'unica abitazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Punto 3 III): *Formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi.*

È apparso opportuno formare un solo lotto di vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO A

Punto 4 I) *Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordina G.P.S. dei beni medesimi.*

Il lotto A, è un appartamento indipendente di tre piani fuori terra, posto alla Via Platamone n.98 - 102, Rosolini. Presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84): latitudine 36.821053 N, longitudine 14.949358 E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Punto 4 II) *Descrizione complessiva e sintetica dei beni.*

L'appartamento oggetto di stima è di tipo indipendente. Ha un piano terra con superficie lorda di 74,61 mq. ed un piano primo di 35,24 mq., oltre ad una superficie a balconi di 4,50 mq.

Nel complesso appare in uno stato manutentivo mediocre.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Punto 4 III) *Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.*

Le particelle pignorate risultano per intero dei debitori esegutati ed al momento del sopralluogo appariva occupate dagli stessi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 19 di 22

Viale Teocrito n. 71 - 96100 Siracusa (SR)

Telefono: 338 57 24 393

e.mail: info@progettareinverde.com PEC: a.lutri@conafpec.it

P. IVA 01710940899 - C.F. LTR LSN 84A09 C351W

www.progettareinverde.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Punto 4 IV) *Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali.*

Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o vincoli.

Punto 4 V) *Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Non vi sono altri vincoli gravanti sul bene se non i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

Punto 4 VI) *Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.*

L'immobile alla particella 7419 sub.1 (ex part. 988) è stato edificato in forza di nulla osta per esecuzione di lavori edili del 21/05/1964 pratica n. 979, ma vi è difformità rispetto allo stato attuale.

Per l'immobile della particella 7421 considerate le ricerche svolte e le sue caratteristiche costruttive tutto lascia presupporre che possa essere precedente al 1942

Non esiste dichiarazione di agibilità.

Punto 4 VII) *Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.*

Il piano secondo non è sanabile, il resto delle difformità relative agli spazi interni, possono essere sanate con CILA tardiva.

Punto 4 VIII) *Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità.*

Pagina 20 di 22

Viale Teocrito n. 71 - 96100 Siracusa (SR)

Telefono: 338 57 24 393

e.mail: info@progettareinverde.com PEC: a.lutri@conafpec.it

P. IVA 01710940899 - C.F. LTR LSN 84A09 C351W

www.progettareinverde.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sulla base dell'attestato di prestazione energetica redatto dallo scrivente esperto, l'appartamento appartiene alla classe energetica G.

Punto 4 IX) Valutazione del bene.

Il più probabile valore di mercato del Lotto A, al netto della riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia di vizi, oltre a tutte le decurtazioni per sanare le difformità, ripristino stato assentito e aggiornamento planimetrie catastali è pari ad € 50.984,20 (eurocinquantamilanovecentottantaquattro/20), cifra che può essere arrotondata ad € **50.000,00 (eurocinquantamila/00)**.

Punto 4 X) Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota.

Non vi è quota indivisa.

Punto 4 XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.

Note conclusive

Il sottoscritto esperto nominato avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n.22 pagine, con i rispettivi allegati che ne costituiscono parte integrante e documentazione fotografica, oltre al verbale delle operazioni peritali. L'elaborato peritale è depositato in cancelleria telematica coerentemente alle disposizioni attuative previste, oltre n.1 copia di cortesia per l'Ill.mo G.E. depositata in cancelleria.

Nel ringraziare per la fiducia accordata, resta a disposizione per ogni ed ulteriore eventuale chiarimento, chiedendo la liquidazione delle spese e delle competenze, giusta l'allegata specifica.

Pagina 21 di 22

Viale Teocrito n. 71 - 96100 Siracusa (SR)

Telefono: 338 57 24 393

e.mail: info@progettareinverde.com PEC: a.lutri@conafpec.it

P. IVA 01710940899 - C.F. LTR LSN 84A09 C351W

www.progettareinverde.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tribunale di Siracusa – Procedura esecutiva immobiliare n. R.G. 310/2023
Relazione di stima

Firmato Da: LUTRI ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ec000465f989a19





Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*



Siracusa, 10/07/2024

L'esperto nominato

Dott. Alessandro Lutri - *Agronomo*



Pagina 22 di 22

Viale Teocrito n. 71 - 96100 Siracusa (SR)

Telefono: 338 57 24 393

e.mail: info@progettareinverde.com PEC: a.lutri@conafpec.it

P. IVA 01710940899 - C.F. LTR LSN 84A09 C351W

www.progettareinverde.com

