



**TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**



Esecuzione n. **5/2022** - G.E. dott.ssa **ROMEO ALESSIA**

contro:

[REDACTED]

promossa da:

[REDACTED]



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



IL C.T.U.

arch. Rosaria Allegra



1) - GENERALITA'

In data 18/03/2022 l'Ill.mo Giudice, dott.ssa Romeo Alessia, nominava esperto, per l'espletamento dell'incarico di cui all'oggetto, la sottoscritta arch. Rosaria Allegra, iscritta al n° 672 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa; l'accettazione dell'incarico avveniva con giuramento il giorno 18/03/2022.

L'immobile, oggetto della presente relazione di stima, come riportato nell'atto di pignoramento del procedimento n. 5/2022, risulta essere:

- *Fabbricato sito in Rosolini nella via Cagliari n. 6, composto da nove vani catastali, posto a piano terra, piano primo e piano secondo con annessa terrazza calpestabile a livello (...). Censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 44, p.la 9723, di proprietà [REDACTED]
[REDACTED], coniugati in regime di separazione dei beni.*

In fase preliminare la sottoscritta C.T.U. ha provveduto all'effettuazione delle "Visure catastali" e delle "Visure ipotecarie", acquisendo le copie cartacee delle visure catastali storiche ("ALLEGATO n. 1"), dell'estratto di mappa ("ALLEGATO n. 2"), delle planimetrie catastali ("ALLEGATO n. 3") e delle iscrizioni e trascrizioni immobiliari negli ultimi vent'anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento ("ALLEGATI n. 4-5-6-7-8-9-10").

Nella stessa fase ha esaminato dettagliatamente le caratteristiche dell'immobile sopraelencato con particolare riferimento alla sua ubicazione, alla sua formazione interna, al suo stato di possesso e ad ogni altro requisito, ad esso relativo.

Per l'immobile in questione, la sottoscritta C.T.U. ha predisposto un lotto funzionale, così costituito:

LOTTO FUNZIONALE n. 1, comprendente l'immobile identificato con la sigla "1A", costituito da

- a) **Fabbricato di civile abitazione, sito in Rosolini, via Cagliari, 6 - P.T., I P, II P, censito nel N.C.E.U. di Rosolini al fg. 44 p.lla 9723, Cat. A/4, Cl. 4, Cons. 9 vani, Rendita €. 464,81.**

Nel corso delle operazioni peritali di Sopralluogo, la parte debitrice consegnava, brevimanu, alla C.T.U., i seguenti elaborati:

- atto d
art. ("ALLEGATO n. 11"):

- Attestazione di Prestazione Energetica dell'immobile censito nel N.C.E.U. di Rosolini al fg. 44 p.lla 9723 cod. ident. 332550 (“**ALLEGATO n. 12**”), valido fino al 18/04/2026.

Con istanza del 23/05/2022 (“**ALLEGATO n. 13**”), spedita tramite P.E.C. all’ufficio Urbanistica del Comune di Rosolini, sono state richieste al Comune di Rosolini informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo l’immobile ed eventuali vincoli gravanti su di esso; per l’immobile, se siano stati rilasciati dall’Ente “Concessioni e/o Licenze Edilizie”, “Certificati di Abitabilità e/o Agibilità”, con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui il suddetto fabbricato fosse costruzione abusiva o comprendente, in parte, opere abusive, se siano state presentate per lo stesso immobile richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia del Certificato di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciato; è stato richiesto, inoltre, che l’Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessionari) per la sua sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l’elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte.

E’ stata allegata, alla lettera sopracitata, copia dei seguenti documenti:

- visura storica immobile N.C.E.U. del comune di Rosolini fg 44, p.lla 9723;
- planimetria catastale immobile N.C.E.U. del comune di Rosolini fg 44, p.lla 9723;
- nomina C.T.U.

In data 29/06/2022, l’Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Rosolini consegnava, brevimanu, alla C.T.U., la seguente documentazione:

- Risposta dell’UTC prot. gen. n° 14559 del 29/06/2022 (“**ALLEGATO n. 14**”);
- “C.E. in sanatoria n° 11 del 04/03/2016” (“**ALLEGATO n. 15**”) per un intervento edilizio di modifiche interne ed esterne al P.T e I.P e sopraelevazione del I.P, nella casa posta in Rosolini, via Cagliari, 6.

Dal confronto tra i documenti consegnati alla C.T.U. (“**ALLEGATO n. 14-15**”), le visure catastali (“**ALLEGATO n. 1**”) e le planimetrie catastali (“**ALLEGATO n. 3**”)

Premesso che:

- dal sopralluogo effettuato in data 30/04/2022, è emerso che l’abitazione in oggetto presenta delle difformità, ai piani terra e secondo, rispetto al progetto approvato, al fine del recupero di spazi funzionali abitativi, riguardanti variazioni interne (modifiche non sostanziali) ed esterne, ovvero la modifica di una porta-finestra in finestra e il tamponamento di una tettoia (intervento ricadente nella "ristrutturazione edilizia leggera", ai sensi del DL 16 luglio 2020

n°76, convertito con modifiche con Legge 11 settembre 2020 n°120, ovvero il c.d. Decreto Semplificazioni);

la sottoscritta CTU è del parere che

- a) l'unità strutturale risulta essere munita di Regolare Concessione edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Rosolini, C.E. in Sanatoria n. 95/98;
- b) il piano terra ed il primo piano dell'immobile sono conformi agli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria n. 11/2016, a meno di variazioni non sostanziali (eliminazione di un tramezzo interno e modifica di bucatura esterna), che potrebbero essere sanate con la presentazione di una CILA;
- c) il piano secondo dell'immobile, ossia il piano copertura, è conforme alla C.E. in sanatoria n. 11/2016, a meno di una parte del terrazzo (una superficie di circa mq 2,40), su cui insisteva, precedentemente, una tettoia, che è stata chiusa lateralmente, al fine di realizzare un locale lavanderia; tale abuso potrebbe essere sanato ai sensi dell'art. 20 della L.R. n°4/2003, che di fatto regolamenta la possibilità di chiusure di terrazze (per un massimo di mq 50 – L.R. n°15/2006), con la presentazione di una CILA;
- d) l'unità immobiliare non risulta essere dotata di certificato di abitabilità;
- e) la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 3"), corrisponde allo stato di fatto.

Per quanto sopra, tutte le variazioni urbanistiche sopra riportate possono essere regolarizzate senza problemi. In sede di stima dell'immobile, la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo dal valore calcolato dell'immobile l'importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica del fabbricato.

Nel corso dell'incarico è stato effettuato n. 1 sopralluogo, come appresso specificato:

Sopralluogo n. 1: è stato effettuato presso l'immobile sito in Rosolini, via Cagliari, 6 - P.T., I P, II P, censito nel N.C.E.U. di Rosolini al fg. 44 p.lla 9723.

In seguito a colloquio telefonico con il custode giudiziario, avv. Tardonato Carmelo, si concordava unitamente di fissare sia il primo accesso (da parte del custode) che le operazioni peritali per il giorno 26/04/2022 alle ore 9.30 presso l'immobile in Rosolini, via Cagliari n. 6.

Per sopraggiunti ed imprevisti impegni della C.T.U., non potendo la stessa presenziare al succitato sopralluogo, in data 16/04/2022, in seguito a colloquio telefonico con l'esecutata, [REDACTED], si concordava di fissare le operazioni peritali sopraccitate per il giorno 30/04/2022, alle ore 9.30, presso l'immobile succitato.

Risultò presente l' [REDACTED]

Furono controllate ed annotate, per l’immobile in oggetto, l’esposizione, la tipologia, la composizione interna, le altezze interne utili, le caratteristiche strutturali, con particolare riferimento alle strutture portanti verticali ed orizzontali, le fondazioni, le coperture, i tamponamenti, gli impianti elettrico, idrico e termico e lo stato di manutenzione degli immobili; furono anche rilevate le dimensioni dei locali.

E’ stata restituita la rappresentazione planimetrica dei luoghi, quale rilevati nel corso delle operazioni peritali (**Tavv. 1 – 2**).

E’ stato eseguito un rilievo fotografico dei prospetti esterni e di alcuni locali interni dell’immobile.

Durante il sopralluogo fu redatto il “Verbale di sopralluogo n. 1” (**“ALLEGATO n. 16”**).

2) – OGGETTO DELL’INCARICO

L’incarico conferito consiste nelle seguenti operazioni peritali:

- a) Indicazione e individuazione beni;
- b) Descrizione sintetica dei beni;
- c) Stato di possesso dei beni;
- d) Vincoli ed oneri giuridici;
- e) Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria;
- f) Descrizione analitica dei singoli beni;
- g) Dotazioni condominiali e pertinenze;
- h) Attestazione di Prestazione Energetica;
- i) Valutazione complessiva dei beni;
- j) Valutazione quota indivisa.

3) – SVOLGIMENTO DELL’INCARICO

Considerato l’inserimento dell’immobile in un unico lotto funzionale, l’esplicazione dei quesiti è stata effettuata nel fascicolo che segue, relativo al lotto funzionale n. 1, di cui fa parte il bene oggetto di stima.

Il “**Lotto funzionale n. 1**” comprende l’immobile identificato con la sigla “1A”, costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- a) Fabbricato di civile abitazione, sito in Rosolini, via Cagliari, 6 - P.T., I P, II P, censito nel N.C.E.U. di Rosolini al fg. 44 p.lla 9723, Cat. A/4, Cl. 4, Cons. 9 vani, Rendita €. 464,81.



FASCICOLETTTO n. 1



LOTTO FUNZIONALE n. 1

Immobile “1A”: Fabbricato di civile abitazione, sito in Rosolini, via Cagliari, 6 - P.T., I P, II P, censito nel N.C.E.U. di Rosolini al fg. 44 p.lla 9723, Cat. A/4, Cl. 4, Cons. 9 vani, Rendita €. 464,81.



IMMOBILE “1A”



Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L’immobile in oggetto è un fabbricato, caratterizzato da un’abitazione, a piano terra, primo e secondo, posto ad angolo tra via Cagliari (su cui affaccia il prospetto principale) e via D’Annunzio.

Risulta ubicato al n. 6 di via Cagliari, anche se il numero civico non è indicato sul prospetto.

A piano terra esso risulta essere costituito da un ingresso, una cucina, un bagno, un soggiorno ed un ripostiglio; da una scala ad C si raggiunge il primo piano, dove sono presenti due camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno, oltre due balconi; il secondo piano è costituito da due locali di sgombero, un disimpegno ed una lavanderia, oltre una terrazza, che si affaccia ad angolo tra le suddette vie.



Foto 1 – Immobile “1A” – Fabbricato ad angolo tra via Cagliari e via D’Annunzio



L’immobile “1A” si presenta come fabbricato “ad angolo” tra via Cagliari (su cui si affaccia il prospetto principale) e via D’Annunzio, mostrando solo due prospetti liberi; negli altri lati è, infatti, in aderenza ad altre unità immobiliari.



Foto 2 – Immobile “1A” – Prospetto principale di via Cagliari

L’immobile è costituito da n. 1 unità catastale, così individuata nel NCEU del Comune di Rosolini:

- fg. 44 p.lla 9723 sub 1, Cat. A/4, Cl. 4, Cons. 9 vani, Rendita €. 464,81 (“**ALLEGATO n. 1**”).



Foto 3 – Immobile “1A” – Prospetto di via D’Annunzio



Foto 4 – Immobile “1A” – Veduta prospettica del fabbricato

Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni

L’immobile in oggetto risulta essere ubicato nel centro urbano di Rosolini; ricadente in quella porzione di tessuto edificato a media/alta densità, costituito prevalentemente da edifici a blocco pluripiano. L’area, ad esso interessata, fa parte della zona “B” del P.R.G. dello stesso Comune.

L'area risulta essere fornita di tutti i servizi più importanti quali reti elettrica, idrica e fognaria pubbliche; le sedi stradali sono ben definite e forniscono una ottima visione geometrica dell'area di ubicazione dell'immobile.

Quesito c) – Stato di possesso dei beni

Con l'atto di "compravendita" del 21/04/2016 ("ALLEGATO n. 11"), redatto dal

ASTE NERIE.it - I soci, che sono al massimo, acquistano, ciascuno per la quota pari ad 1/2, dal 50% al 100%, na

“la piena proprietà del fabbricato sito in Rosolini, nella via Cagliari n. 6, composto da nove vani catastali, posto a piano terra, piano primo e piano secondo con annessa terrazza calpestabile a livello (...). Censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 44, p.la 9723”.

Alla data del sopralluogo del 30/04/2022, il fabbricato risulta abitato dalla [REDACTED]



Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate, in data 28/04/2022, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile (“**ALLEGATI n. 4-5-6-7-8-9-10**”), per l’immobile “1A” è risultato quanto segue:

Vincoli ed oneri a carico dell’acquirente

Domande giudiziali: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d’assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno

Altri pesi o limitazioni d’uso: nessuno

Altre trascrizioni: nessuno



- NOTA DI TRASCRIZIONE [REDACTED] (“ALLEGATO n. 5”)

Registro Particolare: n. [REDACTED]

Registro Generale: n. [REDACTED]

Pubblico Ufficiale: Not. [REDACTED]

Specie: A [REDACTED]

Descrizione: Certificato [REDACTED]

- NOTA DI TRASCRIZIONE del [REDACTED] (“ALLEGATO n. 6”)

Registro Particolare: n. [REDACTED]

Registro Generale: n. [REDACTED]

Pubblico Ufficiale: [REDACTED]

Specie: Atto amministrativo

Descrizione: [REDACTED]



- NOTA DI TRASCRIZIONE del [REDACTED] (“ALLEGATO n. 7”)

Registro Particolare: n. [REDACTED]

Registro Generale: n. [REDACTED]

Pubblico Ufficiale: [REDACTED]

Specie: A [REDACTED]

Descrizione: A [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- NOTA DI TRASCRIZIONE del [REDACTED] ("ALLEGATO n. 8")

Registro Particolare: n. [REDACTED]

Registro Generale: n. [REDACTED]

Pubblico Ufficiale: [REDACTED]

Specie: [REDACTED]

Descrizione: [REDACTED]

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- NOTA DI ISCRIZIONE del [REDACTED] ("ALLEGATO n. 9")

Registro Particolare: n. [REDACTED]

Registro Generale: n. [REDACTED]

Pubblico Ufficiale: [REDACTED], r. [REDACTED]

Specie: I [REDACTED]

Descrizione: C [REDACTED]

- NOTA DI TRASCRIZIONE del [REDACTED] ("ALLEGATO n. 10")

Registro Particolare: n. [REDACTED]

Registro Generale: n. [REDACTED]

Pubblico Ufficiale: [REDACTED], r. [REDACTED]

Specie: I [REDACTED]

Descrizione: [REDACTED]

Altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Altre informazioni per l'acquirente

Spese fisse annue di gestione dell'immobile e di manutenzione: spese di gestione variabili in base ai consumi di eventuali impianti tecnologici; spese di gestione di illuminazione e pulizia dell'ingresso comune;

Altre spese: nessuna



Quesito e) – Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria

Con istanza del 23/05/2022 (“**ALLEGATO n. 13**”), spedita tramite P.E.C. all’ufficio Urbanistica del Comune di Rosolini, sono state richieste al Comune di Rosolini informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo l’immobile ed eventuali vincoli gravanti su di esso; per l’immobile, se siano stati rilasciati dall’Ente “Concessioni e/o Licenze Edilizie”, “Certificati di Abitabilità e/o Agibilità”, con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui il suddetto fabbricato fosse costruzione abusiva o comprendente, in parte, opere abusive, se siano state presentate per lo stesso immobile richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia del Certificato di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciato; è stato richiesto, inoltre, che l’Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la sua sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l’elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte.

E’ stata allegata, alla lettera sopracitata, copia dei seguenti documenti:

- visure catastali immobiliare
- planimetria catastale immobile N.C.E.U. del comune di Rosolini fg 44, p.la 9723;
- nomina C.T.U.

In data 29/06/2022, l’Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Rosolini consegnava, brevimanu, alla C.T.U., la seguente documentazione:

- Risposta dell’UTC prot. gen. n° 14559 del 29/06/2022 (“**ALLEGATO n. 14**”);
- “C.E. in sanatoria n° 11 del 04/03/2016” (“**ALLEGATO n. 15**”) per un intervento edilizio di modifiche interne ed esterne al P.T e I P e sopraelevazione del I P, nella casa posta in Rosolini, via Cagliari, 6.

Dal confronto tra i documenti consegnati alla C.T.U. (“**ALLEGATO n. 14-15**”), le visure catastali (“**ALLEGATO n. 1**”) e le planimetrie catastali (“**ALLEGATO n. 3**”)

Premesso che:

- dal sopralluogo effettuato in data 30/04/2022, è emerso che l’abitazione in oggetto presenta delle difformità, ai piani terra e secondo, rispetto al progetto approvato, al fine del recupero di spazi funzionali abitativi, riguardanti variazioni interne (modifiche non sostanziali) ed esterne, ovvero la modifica di una porta-finestra in finestra e il tamponamento di una tettoia

(intervento ricadente nella "ristrutturazione edilizia leggera", ai sensi del DL 16 luglio 2020 n°76, convertito con modifiche con Legge 11 settembre 2020 n°120, ovvero il c.d. Decreto Semplificazioni);

la sottoscritta CTU è del parere che

- a) l'unità strutturale risulta essere munita di Regolare Concessione edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Rosolini, C.E. in Sanatoria n. 95/98;
- b) il piano terra ed il primo piano dell'immobile sono conformi agli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria n. 11/2016, a meno di variazioni non sostanziali (eliminazione di un tramezzo interno e modifica di bucatura esterna), che potrebbero essere sanate con la presentazione di una CILA;
- c) il piano secondo dell'immobile, ossia il piano copertura, è conforme alla C.E. in sanatoria n. 11/2016, a meno di una parte del terrazzo (una superficie di circa mq 2,40), su cui insisteva, precedentemente, una tettoia, che è stata chiusa lateralmente, al fine di realizzare un locale lavanderia; tale abuso potrebbe essere sanato ai sensi dell'art. 20 della L.R. n°4/2003, che di fatto regolamenta la possibilità di chiusure di terrazze (per un massimo di mq 50 – L.R. n°15/2006), con la presentazione di una CILA;
- d) l'unità immobiliare non risulta essere dotata di certificato di abitabilità;
- e) la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 3"), corrisponde allo stato di fatto.

Per quanto sopra, tutte le variazioni urbanistiche sopra riportate possono essere regolarizzate senza problemi. In sede di stima dell'immobile, la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo dal valore calcolato dell'immobile l'importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica del fabbricato.

Quesito f) – Descrizione analitica dell'immobile “1A”

Ubicazione: è ubicato in Rosolini, in via Cagliari al n. 6, anche se il numero civico non è indicato sul prospetto;

Esposizione: il prospetto principale è esposto a sud-est;

Tipologia: trattasi di fabbricato “ad angolo” tra via Cagliari (su cui si affaccia il prospetto principale) e via D'Annunzio, mostrando solo due prospetti liberi; negli altri lati è, infatti, in aderenza ad altre unità immobiliari;





Foto 5 – Immobile “1A” – Ingresso vanoscala

Composizione interna: a piano terra esso risulta essere costituito da un ingresso, una cucina, un bagno, un soggiorno ed un ripostiglio; da una scala ad C si raggiunge il primo piano, dove sono presenti due camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno, oltre due balconi; il secondo piano è costituito da due locali di sgombero, un disimpegno ed una lavanderia, oltre una terrazza, che si affaccia ad angolo tra le suddette vie;

Altezza interna utile: per il P.T., essa è pari a ml 3.50; al I P, l'altezza è pari a ml 3.00; al II P, è pari a ml. 2.40;



Foto 6 – Immobile “1A” – Cucina

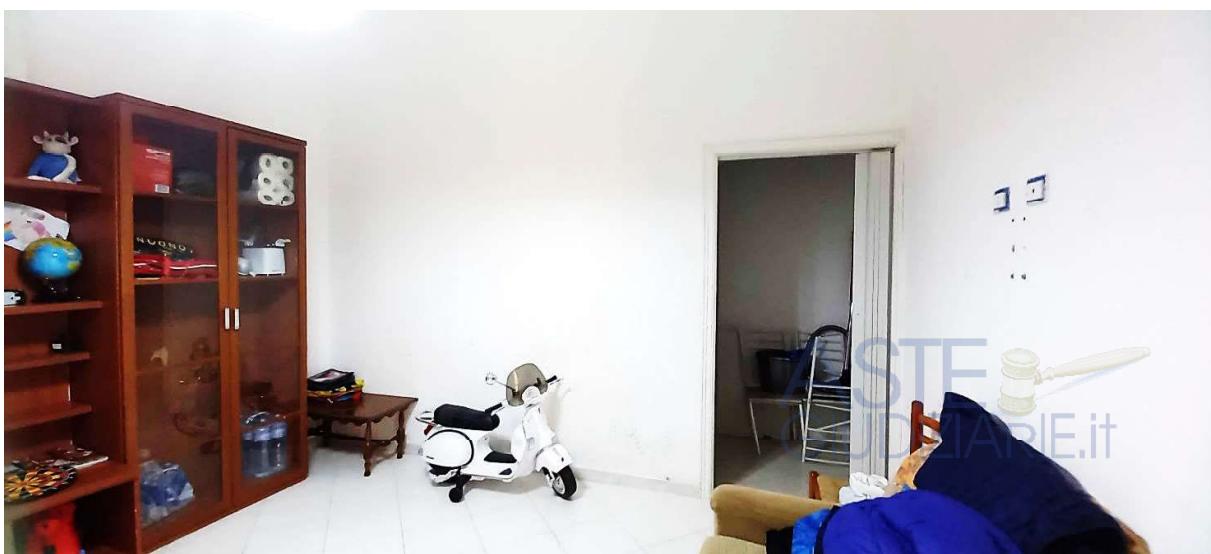


Foto 7 – Immobile “1A” – Soggiorno



Foto 8 – Immobile “1A” – Bagno al P.T.



Foto 9 – Immobile “1A” – Camera da letto al I P



Foto 10 – Immobile “1A” – Bagno al I P

Caratteristiche strutturali: struttura in muratura portante;

Strutture portanti verticali: sono costituite da muratura in blocchi squadrati di pietra calcarea;

Fondazioni: non sono visibili; si può presupporre, per analogia ad altre strutture similari, che esse siano costituite da cordoli in c.a.;



Foto 11 – Immobile “1A” – Camera da letto al I P



Foto 12 – Immobile “1A” –
Vano scala che conduce alla
terrazza

Strutture portanti orizzontali: non sono visibili; si può presupporre, per analogia ad altre strutture similari, che esse siano costituite da solai in latero-cemento;

Copertura: piana;

Scale interne: sono costituite da due corpi-scala; il primo è costituito da 3 rampe di scale (di cui la prima è caratterizzata da n. 11 gradini, la seconda da n. 2 gradini, la terza da n. 5 gradini), intervallate da 2 pianerottoli; il secondo è costituito da altre 3 rampe di scale;



Foto 13 – Immobile “1A” – Locale di sgombero al II P

Tamponamenti: sono realizzati in mattoni forati dello spessore di cm 12;

Intonaci: sono del tipo civile, costituiti da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato sestiatore e traversato con malta bastarda dosata con 150÷200 kg di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia, con stato finale di pittura nell'ingresso e nel locale cucina;

Pavimenti: in ceramica per i locali del P.T.; in marmo per le due camere al I P ed in ceramica per il bagno; in graniglia per i locali del II P;

 ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 14 – Immobile “1A” – Lavanderia al II P

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

Infissi esterni: in alluminio e PVC al P.T; in legno al I P;

Infissi interni: in legno tamburato;

Impianto elettrico: sottotraccia, a norma;

Impianto idrico: impianto sottotraccia, allacciato alla rete idrica comunale;

Impianto termico: l'immobile non è dotato di impianto termico;

A.P.E.: la debitrice ha informato la C.T.U. che per l'immobile è stata, già, redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica, di cui l'esperto stimatore ha effettuato una copia ("ALLEGATO n. 12");

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 15 – Immobile “1A” – Terrazza al II P

Stato di manutenzione: allo stato attuale l'unità immobiliare si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ROSOLINI Via Cagliari, n. 6 - P.T., IP, II P

Tav.

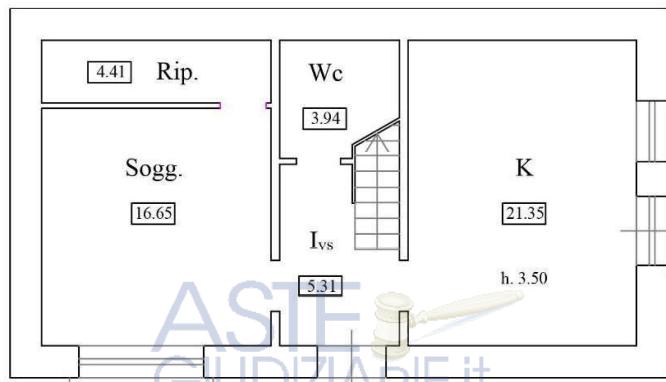
1



ALTRA DITTA

ALTRA DITTA

VIA D'ANNUNZIO



PIANO TERRA



PIANTA

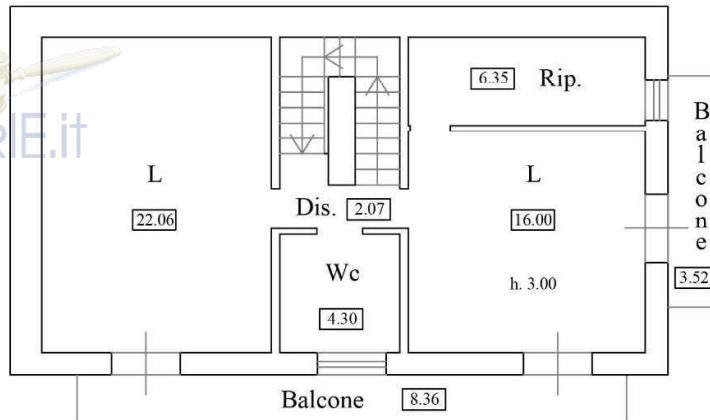
- N.C.E.U. ROSOLINI fg. 44 p.lla 9723 -



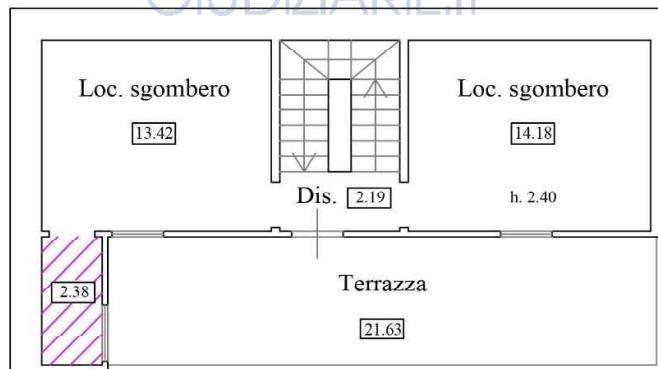
ROSOLINI Via Cagliari, n. 6 - P.T., IP, II P

Tav.

2



Abuso
sanabile



PIANTA
- N.C.E.U. ROSOLINI fg. 44 p.lla 9723 -

Nella tabella appresso riportata si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile; esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate nella pubblicazione di Virginio Panecaldo "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori", edita da Buffetti Editore, tenendo conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SU) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 mq di superficie utile, il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della superficie utile ed il costo del terreno di pertinenza può ritenersi pari al 5% del costo di 1 mq di superficie utile; si utilizzeranno, quindi, dei fattori di equivalenza, pari ad 1,00 per la SU, pari a 0,60 per la SNR, pari a 1/3 per balconi, terrazzi e cortili; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.

IMMOBILE "1A"	SUP. NETTA(mq)	COEFF.	SUP. EQUIV.(mq)
P.T. - Ingresso - vano scala	5,31	0,60	3,19
P.T. - Cucina	21,35	1,00	21,35
P.T. - Wc	3,94	1,00	3,94
P.T. - Soggiorno	16,65	1,00	16,65
P.T. - Ripostiglio	4,41	1,00	4,41
I P - Disimpegno	2,07	1,00	2,07
I P - Letto	16,00	1,00	16,00
I P - Ripostiglio	6,35	1,00	6,35
I P - Bagno	4,30	1,00	4,30
I P - Letto	22,06	1,00	22,06
II P - Disimpegno	2,19	1,00	2,19
II P - Loc. sgombro	14,18	1,00	14,18
II P - Loc. sgombro	13,42	1,00	13,42
II P - Lavanderia	2,38	1,00	2,38
I P - Balcone	3,52	0,33	1,16
I P - Balcone	8,36	0,33	2,76
I P - Terrazza	21,63	0,33	7,14
Superficie equivalente di calcolo = S_{1A} =			Mq 143,55

Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze

L’immobile non risulta avere dotazioni e/o pertinenze.



Quesito h) – Attestazione di Prestazione Energetica

L’immobile è provvisto di Attestazione di Prestazione Energetica, cod. ident. 332550 (“**ALLEGATO n. 12**”), fornito dalla parte debitrice nel corso delle operazioni peritali.



Quesito i) – Valutazione dell’immobile “1A”

La valutazione dell’immobile verrà eseguita utilizzando due differenti metodologie di stima; dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con V_{1A-1} e V_{1A-2} , si ricaverà la stima V_{1AA} dell’unità immobiliare “1A”, come media dei due importi calcolati, stima valida nel caso in cui l’immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l’ottenimento di certificazioni varie.

La valutazione estimativa del fabbricato “1A”, V_{1A} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{1A-AA} e l’importo delle detrazioni D_{1A} , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per:

- la presentazione della CILA, $D_{1A-CILA}$;
- la presentazione della SCA, D_{1A-SCA} .

I metodi di valutazione utilizzati sono due: quello di “Stima per confronto” e quello di “Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti”.

Metodo di confronto

I dati di confronto sono stati forniti da agenzie immobiliari operanti nel territorio di Rosolini.

La costruzione di confronto, ai fini della stima dell’immobile “1A”, risulta essere un fabbricato a piano terra, primo e secondo, sito nella stessa zona di via Cagliari dell’immobile “1A”; a piano terra, costituito da un ingresso-vanoscala di m^2 3,98, una cucina-soggiorno di m^2 28,77, uno studio di m^2 9,32 ed un bagno di m^2 5,51; a primo piano, tre camere da letto rispettivamente di m^2 15,46, m^2 12,08 e m^2 10,21 ed un bagno di m^2 5,43; a secondo piano, un ripostiglio di m^2 8,07 ed una lavanderia di m^2 7,24, oltre una terrazza di m^2 36,65. L’unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, trovandosi, pertanto, in condizioni similari a quelle dell’immobile oggetto di stima. Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 115.000,00.

Andiamo a calcolare la superficie equivalente del fabbricato di confronto data dalla somma della superficie utile di tutti i locali, a cui bisogna sommare la superficie della terrazza calcolata al 33%. La superficie equivalente dell’immobile di riferimento è data dalla superficie di m^2

$(3,98+28,77+9,32+5,51+15,46+12,08+10,21+5,43+8,07+7,24+(36,65*0,33))$, pari a $118,16 \text{ m}^2$; il rapporto $115.000,00/118,16$, pari a $973,26 \text{ €/m}^2$, ci dà il valore unitario di stima, P_{1R} , dell'immobile di riferimento, che coincide con il valore unitario di stima, P_{1A} , del nostro immobile “1A”;

$$P_{1R} = P_{1A} = 973,26 \text{ €/m}^2$$

Ed avendo calcolato nell'esplicazione del quesito f) la superficie equivalente dell'immobile “1A”, a questo punto possiamo individuare il valore economico, V_{1A-1} , dell'immobile “1A” come prodotto del prezzo unitario P_{1A} per la superficie equivalente S_{1A} ; cioè

$$V_{1A-1} = P_{1A} \times S_{1A} = € (973,26 \times 143,55) = €. 139.711,47$$

Metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dall'immobile;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- riduzione per vetustà dell'immobile (H)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V_{1AC})

La capitalizzazione V_{1AC} del reddito netto medio annuo del nostro immobile sarà dato da

$$V_{1AC} = ((R-S)/r)$$

Considerando:

- il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto lordo medio annuo attribuibile, pari ad €. 4.800,00;
- le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 5% di R;
- le perdite per sfitti ed insolubilità pari all'incirca al 4% di R;
- la quota annua di ammortamento pari all'incirca del 4% di R;

- le imposizioni fiscali annue pari all'incirca all'10% di R;
- il tasso di capitalizzazione (r) pari a 0,023
- la quota di svalutazione H dell'immobile per vetustà pari a circa il 10% del valore di stima; si avrà,

a fronte di un reddito lordo medio annuo

$R = €. 4.800,00$

una spesa media annua pari all'incirca al 23% di R, cioè

$$S = 23\% \text{ di } €. 4.800,00 = €. 1.104,00$$

e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di $r = 0,023$, avremo il valore della capitalizzazione V_{1AC} del reddito netto medio annuo, pari a

$$V_{1AC} = (R-S)/r = (4.800,00 - 1.104,00)/0,023 = €. 160.695,65$$

La riduzione per vetustà è pari

$$H = 10\% \text{ di } V_{1AC} = 10\% \text{ di } €. 160.695,65 = €. 16.069,57$$

Avremo il valore

$$V_{1A-2} = V_{1AC} - H = € (160.695,65 - 16.069,57) = €. 144.626,08$$

Stima dell'immobile “1A”

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima V_{1AA} dell'unità immobiliare, come media tra i valori ricavati nei due metodi utilizzati (metodo a confronto e metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti), V_{1A-1} e V_{1A-2} , valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie; cioè

$$V_{1AA} = (V_{1A-1} + V_{1A-2})/2 = € (139.711,47 + 144.626,08)/2 = €. 142.168,78$$

Calcolato, quindi, il valore V_{1AA} dell'immobile, la stima effettiva del fabbricato “1A”, V_{1A} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{1AA} e l'importo delle detrazioni D_{1A} , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per:

- la presentazione della CILA, $D_{1A-CILA}$;

- la presentazione della SCA, D_{1A}-SCA.

$$V_{1A} = V_{1AA} - D_{1A}$$

$$V_{1AA} = €. 142.168,78$$

$$D_{1A} = D_{1A-CILA} + D_{1A-SCA}$$



D_{1A-CILA} = €. 1.200,00
D_{1A-SCA} = €. 800,00

$$D_{1A} = € (1.200,00 + 800,00 + 850,00) = €. 2.000,00$$

$$V_{1A} = V_{1AA} - D_{1A} = € (142.168,78 - 2.000,00) = €. 140.168,78$$

Stima dell'immobile “1A”

V _{1A} =	€. 140.168,78
-------------------	---------------



Quesito j) – Valutazione quota indivisa

L’immobile è di proprietà del [REDACTED] ciascuno per la quota parte [REDACTED] pertanto, avremo

$$V_{1A-MC} = 50\% \text{ di } V_{1A} = 50\% \text{ di } €. 140.168,78 = €. 70.084,39$$

$$V_{1A-FA} = 50\% \text{ di } V_{1A} = 50\% \text{ di } €. 140.168,78 = €. 70.084,39$$

V _{1A-MC} =	€. 70.084,39
----------------------	--------------



V _{1A-FA} =	€. 70.084,39
----------------------	--------------



CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta CTU conclude che:

1. l'immobile, oggetto di pignoramento, corrisponde alla piena proprietà di un fabbricato di civile abitazione, sito in Rosolini, via Cagliari, 6 - P.T., I P, II P, censito nel N.C.E.U. di Rosolini al fg. 44 p.lla 9723, Cat. A/4, Cl. 4, Cons. 9 vani, Rendita €. 464,81 (“ALLEGATO n. 1”), di proprietà, ciascuno per la quota pari ad 1/2, dei debitore [REDACTED] coniugati in regime di separazione dei beni;
2. alla data del sopralluogo del 30/04/2022, il fabbricato risulta abitato dalla [REDACTED]
3. il piano terra ed il primo piano dell'immobile sono conformi agli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria n. 11/2016, a meno di variazioni non sostanziali (eliminazione di un tramezzo interno e modifica di bucatura esterna), che potrebbero essere sanate con la presentazione di una CILA; il piano secondo dell'immobile, ossia il piano copertura, è conforme alla C.E. in sanatoria n. 11/2016, a meno di una parte del terrazzo (una superficie di circa mq 2,40), su cui insisteva, precedentemente, una tettoia, che è stata chiusa lateralmente, al fine di realizzare un locale lavanderia; tale abuso potrebbe essere sanato ai sensi dell'art. 20 della L.R. n°4/2003, che di fatto regolamenta la possibilità di chiusure di terrazze (per un massimo di mq 50 – L.R. n°15/2006), con la presentazione di una CILA; l'unità immobiliare non risulta essere dotata di certificato di abitabilità; la planimetria, depositata all'UTE (“ALLEGATO n. 3”), corrisponde allo stato di fatto;
4. allo stato attuale, l'unità immobiliare si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione;
5. l'immobile non risulta avere dotazioni e /o pertinenze;
6. in base alle indagini effettuate ed al conseguente quadro mercantile di valutazione allestito, e fatte tutte le dovute considerazioni e correzioni, il più probabile valore medio di mercato del bene pignorato, al netto di tutti gli oneri gravanti sul bene, si stima pari ad **€. 140.168,78** e la quota di 1/2 del detto immobile si stima pari ad **€. 70.084,39**.

Si allega alla presente la seguente documentazione:



ALLEGATI al Fascicoletto 1 - Immobile “1A”

- **ALLEGATO 1**: Visura catastale storica - N.C.E.U. del Comune di Rosolini fg. 44 p.lla 9723;
- **ALLEGATO 2**: Estratto di mappa - N.C.E.U. del Comune di Rosolini fg. 44 p.lla 9723;
- **ALLEGATO 3**: Planimetria catastale - N.C.E.U. del Comune di Rosolini fg. 44 p.lla 9723;
- **ALLEGATO 4**: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T432985 del 28/04/2022 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Rosolini – Foglio 44 p.lla 9723);
- **ALLEGATO 5**: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T1 432985 del 28/04/2022 - Nota di iscrizione del 07/01/2014, Registro Particolare n. 129, Registro Generale n. 1610;
- **ALLEGATO 6**: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T1 432985 del 28/04/2022 - Nota di trascrizione del 18/03/2016, Registro Particolare n. 3066, Registro Generale n. 4207;
- **ALLEGATO 7**: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T1 432985 del 28/04/2022 - Nota di trascrizione del 28/04/2016, Registro Particolare n. 5262, Registro Generale n. 6957;
- **ALLEGATO 8**: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T1 432985 del 28/04/2022 - Nota di trascrizione del 28/04/2016, Registro Particolare n. 5263, Registro Generale n. 6958;
- **ALLEGATO 9**: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T1 432985 del 28/04/2022 - Nota di iscrizione del 28/04/2016, Registro Particolare n. 900, Registro Generale n. 6959;
- **ALLEGATO 10**: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T1 432985 del 28/04/2022 - Nota di trascrizione del 20/01/2022, Registro Particolare n. 992, Registro Generale n. 1167;
- **ALLEGATO 11**: Atto di “compravendita” del 21/04/2016, registrato a Noto il 27/04/2016 al n° 4242 e trascritto a Siracusa il 28/04/2016 al n° 6958 Reg. Gen. e al n° 5263 Reg. Part.;
- **ALLEGATO 12**: Attestato di Prestazione Energetica relativo all’immobile censito al NCEU di Rosolini al fg. 44 p.lla 9723 cod. ident. 332550;
- **ALLEGATO 13**: Istanza di accesso atti del 23/05/2022, spedita via PEC, al Comune di Rosolini – Ufficio Urbanistica, riguardante il rilascio di copia conforme di

concessioni, certificati, attestati ed informazioni dell'immobile oggetto di stima;

- ALLEGATO 14: Risposta dell'UTC prot. gen. n° 14559 del 29/06/2022;
- ALLEGATO 15: "C.E. in sanatoria n° 11 del 04/03/2016" per un intervento edilizio di modifiche interne ed esterne al P.T e I P e sopraelevazione del I P, nella casa posta in Rosolini, via Cagliari, 6;
- ALLEGATO 16: Verbale di sopralluogo n. 1;
- Documentazione fotografica intercalata nella "Relazione di consulenza tecnica".

Noto, lì 10/08/2022

IL C.T.U.

arch. Rosaria Allegra

