

Dott. Arch. STEFANO D'AMICO

---

## TRIBUNALE DI SIRACUSA

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Concita CULTRERA

*Procedura esecutiva immobiliare n° 190/2020 R.G. Es.*

*Promossa da: Intesa San Paolo S.p.A.*

*Contro: Sigg*

### STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

<i>ID</i>	<i>Descrizione dei beni oggetto di pignoramento</i>
<b>A</b>	<b>Casa posta in Rosolini(SR) in Via Roma n°5, p.t, 1°, 2° e 3°</b>
<b>B</b>	<b>Locale deposito posto in Rosolini(SR) in Via Roma n°3/bis, p.t.</b>

**SOMMARIO**

<b>PREMESSA</b> .....	2
<b>1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 567</b> .....	3
<b>2. OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI</b> .....	4
<b>3. BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</b> .....	5
<b>I. Identificazione del beni oggetto del pignoramento</b> .....	5
<b>II. Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali</b> .....	6
<b>A. Casa posta in Rosolini(SR) in Via Roma n°5, p.t.</b>	
<b>I. Individuazione del bene</b> .....	7
<b>II. Descrizione complessiva e sintetica del bene</b> .....	7
<b>III. Stato di possesso dell'immobile</b> .....	10
<b>IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente</b> .....	10
<b>V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili dall'acquirente</b> .....	10
<b>VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene</b> .....	11
<b>VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene</b> .....	11
<b>VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)</b> .....	12
<b>IX. Valutazione del bene</b> .....	12
<b>X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota</b> .....	14
<b>B. Locale deposito posto in Rosolini(SR) in Via Roma n°3/bis</b>	
<b>I. Individuazione del bene</b> .....	15
<b>II. Descrizione complessiva e sintetica del bene</b> .....	15
<b>III. Stato di possesso dell'immobile</b> .....	16
<b>IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente</b> .....	16
<b>V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili dall'acquirente</b> .....	17
<b>VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene</b> .....	17
<b>VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene</b> .....	18
<b>VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)</b> .....	18
<b>IX. Valutazione del bene</b> .....	18
<b>X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota</b> .....	20
<b>RIEPILOGO DELLA STIMA</b> .....	20
<b>CONCLUSIONI</b> .....	20

**PREMESSA**

Il Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa **Concita CULTRERA**, a seguito del provvedimento emesso in data 21.11.2020 in seno alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G. Es. al n°190/2020, nominava come esperto per la stima dei beni immobili pignorati il sottoscritto Arch. Stefano D'Amico, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n°661, il quale accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in data 24.11.2020 in modalità telematica.

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

- a) Copia del Contratto di Mutuo in Notaio [REDACTED]
- b) Procura alle liti all'Avv. [REDACTED]
- c) Copia dell'Atto di Pignoramento immobiliare del 29.07.2020, notificato ai debitori, sigg. [REDACTED] presso la Casa Comunale di Rosolini;
- d) Copia richiesta di iscrizione a ruolo del Pignoramento Immobiliare del 08.09.2020;
- e) Copia dell'istanza di vendita a firma dell'Avv. [REDACTED] del 29.09.2020;
- f) Copia della Certificazione Notarile Sostitutiva del certificato ipo-catastale del 08.10.2020, redatto dal Notaio [REDACTED] del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

\*\*\*\*\*

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

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, controllava la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. II c.p.c.; la Certificazione Notarile Sostitutiva del certificato ipo-catastale del 08.10.2020, redatto dal Notaio [REDACTED] contenuta nel fascicolo telematico inerente il pignoramento immobiliare a favore della banca **Intesa San Paolo S.p.A.** con sede in Torino, Piazza San Carlo n°156 (c.f. 10810700152) contro [REDACTED]

[REDACTED] elenca tutte le iscrizioni e trascrizioni effettuate nei vent'anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento immobiliare del 29.09.2020.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono di seguito elencate:

**A. Casa posta in Rosolini(SR) in Via Roma n° 5**

L'immobile, avente accesso dal civico n°5 di Via Roma, è composta a piano terra dall'ingresso e dal vano scala che serve i piani superiori, da due vani ed accessori al piano primo-ammezzato, da due vani ed accessori al piano secondo piano ed infine da due vani ed accessori con terrazzo al terzo livello.

E' riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini(SR), al foglio di mappa 44, p.lla 8027 sub. 5, cat. A/3, vani 11.

**B. Locale deposito posto in Rosolini(SR) in Via Roma n°3/bis**

L'immobile, avente accesso dal civico 3 bis di Via Roma, situato al piano terra, è identificato come locale di deposito della superficie catastale di 15 mq.

E' riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini(SR), al foglio di mappa 44, p.lla 8027, sub. 3 cat. Cat. C/2, mq 15.

Detti immobili risultano appartenere per ½ in regime di separazione dei beni, in capo ai sigg.

[REDACTED]  
 [REDACTED] pervenuti agli stessi dalla sig.ra [REDACTED]  
 Rosa, nata ad Ispica(RG) il 19.09.1949, con atto di compravendita in notaio [REDACTED]

[REDACTED]  
 Alla sig.ra [REDACTED] per la nuda proprietà ed al signor [REDACTED]

[REDACTED] l'usufrutto vitalizio, la casa composta di un piccolo ripostiglio a pianterreno, di un piccolo androne e vano scala per l'accesso ai piani superiori dell'edificio, di un piccolo ripostiglio e un piccolo vano utile al piano ammezzato, un vano a piano primo, di due vani e accessori a secondo piano e di un piano ed accessori, con annesso terrazzino, al terzo piano, sita in Rosolini in Via Roma n°3bis e n°5, in catasto ai mappali 342/3 e 342/5, è pervenuta dai signor [REDACTED]  
 [REDACTED]

[REDACTED] con l'atto di compravendita per notar [REDACTED]

[REDACTED] registro particolare. Dalla visura catastale si evince che in data 28.04.1999 si è avverata la Riunione d'Usufrutto in morte del signor [REDACTED]

Si espone a seguire l'elenco delle formalità pregiudizievoli relative agli immobili pignorati, susseguite nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento:

1. Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n°9679 registro particolare n°2089 del 13.04.2007 di € 112.500,00 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino Piazza San Carlo, 156 contro [REDACTED]

[REDACTED] in virtù dell'atto per Notar [REDACTED]

Mutuo fondiario di € 75.000,00 da rimborsare in 20 anni.

Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari in Rosolini alla Via Roma distinte al catasto fabbricati al foglio 44 particella 8027 sub.3 natura C2 di mq 15 n. civico 3 bis al piano T e particella 8027 sub.5 natura A3 di 11 vani n. civico 5 al piano T 1 2 3.

2. Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n°13703 registro particolare n°10121 del 29.09.2020 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino Piazza San Carlo, 156 contro [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa del 04.08.2020 repertorio n° 1953.

Pignoramento intera proprietà delle unità immobiliari in Rosolini alla Via Roma distinte al catasto fabbricati al foglio 44 particella 8027 sub.3 natura C2 di mq 15 n. civico 3 bis al piano T e particella 8027 sub.5 natura A3 di 11 vani n. civico 5 al piano T 1 2 3.

## 2. OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI

Il sottoscritto, ritenendo la documentazione completa ed idonea, ha così potuto procedere con le comunicazioni alle parti per l'avvio delle operazioni peritali, fissandone l'inizio inizialmente per l'11.01.2021 (*Comunicazioni alle parti*, All. "A"): le stesse venivano posticipate all' 01.04.2021 alle

ore 10:00, data in cui mi incontro con l'Avv. Umberto Rubera, Custode Giudiziario nominato del G.E. che, già in possesso delle chiavi dell'immobile attualmente disabitato, mi consentiva di effettuare le operazioni peritali (*Verbale operazioni peritali*, All. "B").

Nella medesima data trasmettevo tramite PEC, istanza di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Rosolini, per le ricerche del caso; solamente in data 02.07.2021 mi veniva consegnata documentazione richiesta.

\*\*\*\*\*

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

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

### **3. BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

#### **I. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento**

Sono oggetto della presente relazione di stima i seguenti beni immobili che l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa pignorava con verbale del 29.09.2020, notificato ai debitori sigg. [REDACTED]

[REDACTED] presso la Casa Comunale di Rosolini, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino Piazza San Carlo, 156:

- A. Casa posta in Rosolini(SR) in Via Roma n°5, p.t., 1°, 2° e 3°;**
- B. Locale deposito posto in Rosolini(SR) in Via Roma n°3/bis, p.t. .**

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

Dall'esame della documentazione catastale (*Doc. catastale immobili A. e B. - visura storica, All. "C"*), così come peraltro riscontrato anche in seno all'atto di pignoramento ed alla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, si è accertata esatta corrispondenza dei dati.

**A. Casa posta in Rosolini(SR) in Via Roma n° 5, p.t., 1°, 2° e 3°.****I. Individuazione del bene**

Casa per civile abitazione a tre piani fuori terra: l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, confina verso nord-ovest e verso nord-est con altre ditte proprietarie, verso sud-ovest con stessa ditta (locale deposito); verso sud-est con la pubblica Via Roma da cui ha accesso al civico n°5.

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

- Latitudine N: 36° 49' 15.15''
- Longitudine E: 14° 57' 13.85''

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

ID	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
1	44	8027	5	A/3	3	11 vani	Totale: 202 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 196 m <sup>2</sup>	Euro 937,37
Indirizzo: Via Roma n°5			piano: T;					

In proprietà per 1/2 ciascuno a:

1. 
2. 

in regime di separazione di beni.

**II. Descrizione complessiva e sintetica del bene**

Il terreno su cui insiste l'immobile in oggetto ricade in **Zona A** del P.R.G. vigente del Comune di Rosolini (*Doc. urbanistica - Cert. Dest. Urbanistica, All. "D"*).

Il quartiere, facente parte del centro storico di Rosolini a stretto ridosso della piazza centrale della città, possiede complessivamente una buona qualità edilizia, con abitazioni in massima parte di età coeva o anteriore a quella del fabbricato oggetto della presente perizia.

L'unità immobiliare, a tre elevazioni fuori terra ed attualmente disabitata, è destinata a civile abitazione e presenta accesso principale dalla pubblica Via Roma. Dall'ingresso al civico n°5 (*Doc. fotografica immobile A. - Fot. n°1, All. "E"*) si diparte la scala (*Doc. fotografica immobile A. - Fot. n°2, All. "E"*) che conduce al piano primo-ammezzato composto da un vano tecnico (*Doc. fotografica immobile A. - Fot. n°3, All. "E"*), da un piccolo ripostiglio (*Doc. fotografica immobile A. - Fot. n°4, All. "E"*) e da un vano grande con annesso piccolo servizio igienico (*Doc. fotografica immobile A. - Fot. n°5 e 6, All. "E"*). Un'altra rampa di scale conduce al piano secondo composto da un ampio bagno (*Doc. fotografica immobile A. - Fot. n°7, All. "E"*), da una camera da letto singola (*Doc. fotografica immobile A. - Fot. n°8, All. "E"*) e da due ampie camere di cui una già adibita a cucina (*Doc. fotografica immobile A. - Fot. n°9, All. "E"*) e l'altra a camera da letto matrimoniale con annessa piccola cabina armadio (*Doc. fotografica immobile A. - Fot. n°10, All. "E"*).

Un'ulteriore rampa di scale (*Doc. fotografica immobile A. - Fot. n°11, All. "E"*) conduce al piano terzo comprendente un wc (*Doc. fotografica immobile A. - Fot. n°12, All. "E"*), una piccola cucina (*Doc. fotografica immobile A. - Fot. n°13, All. "E"*) e due vani ampi vani (*Doc. fotografica immobile A. - Fot. n°14,15, All. "E"*); all'esterno è presente un terrazzino che si affaccia sulla Via Roma (*Doc. fotografica immobile A. - Fot. n°16, All. "E"*).

Infine, un'ultima piccola e stretta rampa di scale (*Doc. fotografica immobile A. - Fot. n°17, All. "E"*) conduce al piano sottotetto costituito da un vano rettangolare adibito a ripostiglio/deposito (*Doc. fotografica immobile A. - Fot. n°18, All. "E"*).

La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da muratura in blocchi calcarei di tufo locale, con solai di piano in struttura latero-cementizia; le tramezzature interne sono realizzate con mattoni laterizi forati di vario spessore.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle ceramiche rettangolari semilucide e di medio formato che si estendono "a tappeto" su ogni piano dell'abitazione, con la sola eccezione dei servizi igienici, ove la pavimentazione a pavimento ed i rivestimenti a parete si presentano in maiolica in diversi formati. I muri interni, infine, risultano tinteggiati al civile in vari colori.

Le porte interne sono in legno color noce chiaro del tipo tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio color bianco e vetrocamera, con anta vetrata interna e persiane a lamelle orientabili esterne. All'esterno i prospetti si presentano in buone condizioni ove si evidenziano decora-

zioni ed elementi architettonici vari (stipiti, mensole balconi, architravi e cornice) in pietra bianca locale (Doc. fotografica immobile - Fot. n° 19, 20,21 e 22 All. "E").

L'unità immobiliare presenta allaccio alla rete elettrica, idrica e fognaria: l'impianto elettrico presenta al piano secondo e terzo differenziale salvavita mentre gli impianti idrici non risultano essere di recente fattura.

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

<b><u>LOCALE</u></b>	<b><u>Superficie netta in mq</u></b>
<b>Piano primo - ammezzato</b>	
<b>S.U.</b>	
Disimpegno (H interna ml 1,86)	<i>mq 5,98</i>
Vano (H interna ml 1,86)	<i>mq 19,90</i>
WC (H interna ml 1,86)	<i>mq 1,44</i>
Ripostiglio (H interna ml 1,86)	<i>mq 2,34</i>
<b>S.N.R.</b>	
Vano tecnico (H interna ml 1,86)	<i>mq 8,36</i>
<b>Piano secondo</b>	
<b>S.U.</b>	
Corridoio-disimpegno (H interna ml 3,70)	<i>mq 6,96</i>
Camera matrimoniale (H interna ml 3,70)	<i>mq 18,54</i>
Cabina Armadio (H interna ml 3,70)	<i>mq 3,74</i>
Cucina (H interna ml 3,70)	<i>mq 18,16</i>
Camera singola (H interna ml 3,70)	<i>mq 12,44</i>
Bagno (H interna ml 3,70)	<i>mq 5,22</i>
<b>S.N.R.</b>	
Balcone	<i>mq 4,00</i>
Balcone	<i>mq 1,60</i>
<b>Piano terzo</b>	
<b>S.U.</b>	
Corridoio-disimpegno(H interna ml 3,20)	<i>mq 5,54</i>
Vano (H interna ml 3,20)	<i>mq 22,78</i>
Vano (H interna ml 3,20)	<i>mq 17,98</i>
Cucina (H interna media ml 2,50)	<i>mq 6,88</i>
Bagno (H interna media ml 2,50)	<i>mq 2,02</i>
<b>S.N.R.</b>	
Terrazzino esterno	<i>mq 12,28</i>

<b>Piano sottotetto</b>	
<b>S.N.R.</b>	
Deposito	<i>mq 5,46</i>

- **Superficie utile (S.U.) totale**, al netto dei muri: **P.1° + P.2° + P.3°**=  
mq (29,66 + 65,06 + 55,20) = mq 149,92
- **Superficie utile commerciale** (con calcolo delle mura perimetrali computate con una maggiorazione del 15%): mq 149,92 x 15% = **mq 172,40**
- **Superficie non residenziale (S.N.R.): P.1° + P.2° + P.3 + P. Sottotetto**=  
mq (8,36 + 5,60 + 12,28 + 5,46) = **mq 31,70**
- **Superficie non residenziale commerciale**: mq 31,70 da calcolarsi per i primi 25 mq al 25% = 25 x 0,25 = **mq 6,25** e l'eccedenza (mq 31,70 – mq 25 = mq 6,70 al 10% = **mq 0,67**
- **Superficie commerciale non residenziale totale**: mq (6,25 + 0,67) = **mq 6,92**
- **Superficie commerciale totale** = mq 172,40 + mq 6,92 = 179,32 ed in cifra tonda **mq 180,00**.

### III. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile, così come evidenziato dalla documentazione ipocatastale in atti e dall'atto di proprietà reperito dallo scrivente presso lo studio del Notaio [REDACTED] (*Atto di proprietà*- All. "G"), risulta appartenere per ½ in regime di separazione dei beni, in capo ai sigg.

[REDACTED]  
[REDACTED] Attualmente l'intera abitazione risulta chiusa e disabitata.

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

Nessuna.

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

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

1. Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n°9679 registro particolare n°2089 del 13.04.2007 di € 112.500,00 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino Piazza San

Carlo, 156 contro [REDACTED]

[REDACTED] in virtù dell'atto per Nota [REDACTED]

Mutuo fondiario di € 75.000,00 da rimborsare in 20 anni.

Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari in Rosolini alla Via Roma distinte al catasto fabbricati al foglio 44 particella 8027 sub.3 natura C2 di mq 15 n. civico 3 bis al piano T e particella 8027 sub.5 natura A3 di 11 vani n. civico 5 al piano T 1 2 3.

2. Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n°13703 registro particolare n°10121 del 29.09.2020 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino Piazza San Carlo, 156 contro [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa del 04.08.2020 repertorio n° 1953.

Pignoramento intera proprietà delle unità immobiliari in Rosolini alla Via Roma distinte al catasto fabbricati al foglio 44 particella 8027 sub.3 natura C2 di mq 15 n. civico 3 bis al piano T e particella 8027 sub.5 natura A3 di 11 vani n. civico 5 al piano T 1 2 3.

## VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Il terreno su cui insiste l'immobile in oggetto ricade in **Zona "A"** del P.R.G. vigente del Comune di Rosolini: la zona "A" rappresenta il nucleo originario del centro abitato nel quale la maggioranza degli edifici hanno conservato i caratteri morfologici ed i segni del linguaggio architettonico originario (*Doc. urbanistica Immobile - Cert. Dest. Urbanistica, All. "D"*).

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Rosolini, non è emersa alcuna pratica edilizia inerente l'immobile oggetto del pignoramento: lo stesso Ufficio ha pertanto prodotto opportuna dichiarazione (*Doc. urbanistica Immobile - Dichiarazione Ufficio Tecnico, All. "D"*).

## VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene

Come segnalato al precedente punto **VI**, nessuna pratica edilizia è stata rintracciata presso l'Archivio del Comune di Rosolini: l'immobile pertanto, come confermato anche in seno all'Atto di

vendita rogato presso il Notaio [REDACTED] (Atto di proprietà All. "G"), è stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967 non presentando, pertanto, alcuna nessuna irregolarità urbanistica ed edilizia.

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Rosolini, risulta altresì inesistente in atti l'attestazione di classificazione energetica (A.C.E.) e/o di prestazione energetica (A.P.E.). Il sottoscritto, come prescritto in seno al Verbale di conferimento dell'incarico di stima da parte del G.E., ha provveduto a redigere l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio adibito ad abitazione (A.P.E.) (A.P.E., All. "F").

### **IX. Valutazione del bene**

La qualità architettonica del fabbricato è complessivamente buona, per le motivazioni addotte ai precedenti paragrafi; l'immobile insiste in un quartiere facente parte del centro storico di Rosolini, ove le abitazioni sono in massima parte di età coeva o antecedente a quella del fabbricato oggetto della presente perizia e presenta facilità di raggiungimento dalla pubblica Via Roma.

#### **Criterio estimativo a vista o sintetico-comparativo**

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

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

$$€ 800,00 \times mq 180 = \underline{€ 144.000,00}$$

#### **Criterio estimativo per valore di mercato**

Dai dati reperiti presso l'*Agenzia del Territorio di Siracusa - Osservatorio del mercato Immobiliare - semestre 2 Anno 2020*, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione

possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione.

Valore di mercato massimo

(Tipologia: abitazioni civili – stato conservativo normale): € 690,00/mq

E quindi: € 690,00 x mq 180 = € 124.200,00

**Criterio di stima analitico per capitalizzazione dei redditi lordi**

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

Considerate ubicazione, caratteristiche e stato di manutenzione del bene oggetto di stima, lo scrivente ritiene applicabile un prezzo riferito al canone lordo mensile d'affitto di € 3,50 al mq = 3,50 x mq 180= € 630,00; si ha quindi un *reddito annuo lordo* di:

$$€ 630,00 \times 12 \text{ mesi} = € 7.560,00$$

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

$$€ 7.560,00 - (7.560,00 \times 0,25) = € 7.560,00 - € 1.890,00 = € 5.670,00$$

Il *saggio di capitalizzazione*, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della zona etc, può assumersi pari al 3,5 %, per cui il valore dell'immobile è:

$$€ 5.670,00 \div 0,035 = € \underline{162.000,00}$$

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

$$(\underline{€ 144.000,00} + \underline{€ 124.200,00} + \underline{€ 162.000,00})/3 = € 143.400,00 \text{ ed in cifra tonda } \mathbf{€ 144.000,00}$$

Valore unitario = 144.000,00/mq 180= € 800,00/mq.

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

<i>P.Ila</i>	<i>Sup. commerciale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Quota indivisa</i>	<i>Valore quota indivisa</i>
<b>8027 sub.5</b>	<b>mq 180</b>	<b>Euro 800,00 mq</b>	<b>(1/1)</b>	<b>€ 144.000,00</b>

L'immobile oggetto di stima, in proprietà per  $\frac{1}{2}$  ciascuno a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] non risulta comodamente divisibile e si valuta in **€ 144.000,00 (euro-centoquarantaquattromila,00)**.

**B. Locale deposito posto in Rosolini(SR) in Via Roma n°3/bis, p.t.****I. Individuazione del bene**

Locale deposito posto a piano terra con accesso dal civico n°3/bis di Via Roma. Confina verso nord-ovest e verso sud-ovest con altre ditte proprietarie, verso nord-est con stessa ditta (casa per abitazione); verso sud-est con la pubblica Via Roma.

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

- Latitudine N: 36° 49' 15.15''
- Longitudine E: 14° 57' 13.85''

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

ID	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
1	44	8027	3	C/2	2	15 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 48,81
Indirizzo: Via Roma n°3/			piano: T;					

In proprietà per 1/2 ciascuno a:

1. 
2. 

in regime di separazione di beni.

**II. Descrizione complessiva e sintetica del bene**

Il terreno su cui insiste l'immobile in oggetto ricade in **Zona A** del P.R.G. vigente del Comune di Rosolini (*Doc. urbanistica - Cert. Dest. Urbanistica, All. "D"*).

Il quartiere, facente parte del centro storico di Rosolini a stretto ridosso della piazza centrale della città, possiede complessivamente una buona qualità edilizia, con abitazioni in massima parte di età coeva o anteriore a quella del fabbricato oggetto della presente perizia.

Il bene staggito è catastalmente costituito da un locale deposito con accesso principale dal civico n° 3/bis di Via Roma (*Doc. fotografica immobile B. - Fot. n°1, All. "E"*): presenta altresì accesso dall'interno del locale adiacente (*Doc. fotografica immobile B. - Fot. n°2, All. "E"*) adibito a bar-caffetteria, per il quale esso viene utilizzato come deposito/laboratorio (*Doc. fotografica immobile B. - Fot. n° 3,4, All. "E"*).

All'esterno il prospetto si presenta in buone condizioni ove si evidenzia il rivestimento in pietra bianca locale (*Doc. fotografica immobile B.- Fot. n°5, 6, All. "E"*). Presenta allaccio alla rete elettrica, idrica e fognaria.

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

<u>LOCALE</u>	<u>Superficie netta in mq</u>
Piano terra	
S.N.R.	
Deposito	mq 15,00

**Superficie commerciale totale, al netto dei muri: mq 15,00**

### III. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile, così come evidenziato dalla documentazione ipocatastale in atti e dall'atto di proprietà reperito dallo scrivente presso lo studio del Notaio in Ragusa Dott.ssa Giovanna Falco (*Atto di proprietà- All. "G"*), risulta appartenere per ½ in regime di separazione dei beni, in capo ai sigg.

Attualmente l'immobile è utilizzato come deposito/laboratorio al servizio di un locale bar/caffetteria ad esso adiacente; esso è stato concesso in locazione dal proprietario ed odierno esecutato sigg. attraverso contratto di locazione ad uso commerciale che si allega alla presente perizia (*Contratto di locazione immobile B. - All. "H"*),

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

Nessuna.

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

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

1. Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n°9679 registro particolare n°2089 del 13.04.2007 di € 112.500,00 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino Piazza San Carlo, 156 contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], in virtù dell'atto per Notar [REDACTED]  
Mutuo fondiario di € 75.000,00 da rimborsare in 20 anni.

Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari in Rosolini alla Via Roma distinte al catasto fabbricati al foglio 44 particella 8027 sub.3 natura C2 di mq 15 n. civico 3 bis al piano T e particella 8027 sub.5 natura A3 di 11 vani n. civico 5 al piano T 1 2 3.

2. Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n°13703 registro particolare n°10121 del 29.09.2020 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino Piazza San Carlo, 156 contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa del 04.08.2020 repertorio n° 1953.

Pignoramento intera proprietà delle unità immobiliari in Rosolini alla Via Roma distinte al catasto fabbricati al foglio 44 particella 8027 sub.3 natura C2 di mq 15 n. civico 3 bis al piano T e particella 8027 sub.5 natura A3 di 11 vani n. civico 5 al piano T 1 2 3.

## VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Il terreno su cui insiste l'immobile in oggetto ricade in **Zona "A"** del P.R.G. vigente del Comune di Rosolini: la zona "A" rappresenta il nucleo originario del centro abitato nel quale la maggioranza degli edifici hanno conservato i caratteri morfologici ed i segni del linguaggio architettonico originario (*Doc. urbanistica Immobile - Cert. Dest. Urbanistica, All. "D"*).

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Rosolini, non è emersa alcuna pratica edilizia inerente l'immobile oggetto del pignoramento: lo stesso Ufficio ha pertanto prodotto opportuna dichiarazione (*Doc. urbanistica Immobile - Dichiarazione Ufficio Tecnico, All. "D"*).

### **VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene**

Come segnalato al precedente punto **VI**, nessuna pratica edilizia è stata rintracciata presso l'Archivio del Comune di Rosolini: l'immobile pertanto, come confermato anche in seno all'Atto di vendita rogato presso il Notaio [REDACTED] (*Atto di proprietà- All. "G"*), è stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967 non presentando, pertanto, alcuna irregolarità urbanistica ed edilizia.

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

L'immobile in oggetto rientra nella casistica di non obbligatorietà di redazione del certificato APE.

### **IX. Valutazione del bene**

La qualità architettonica del fabbricato è complessivamente buona, per le motivazioni addotte ai precedenti paragrafi; l'immobile insiste in un quartiere facente parte del centro storico di Rosolini, ove le abitazioni sono in massima parte di età coeva o antecedente a quella del fabbricato oggetto della presente perizia e presenta facilità di raggiungimento dalla pubblica Via Roma.

### **Criterio estimativo a vista o sintetico-comparativo**

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

Nella fattispecie, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato (sono state interpellati vari operatori immobiliari del luogo); essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione, che risultano oggi compravenduti al prezzo unitario di € 500/mq e quindi:

€ 500,00 x mq 15 = € 7.500,00

### **Criterio estimativo per valore di mercato**

Dai dati reperiti presso l' *Agenzia del Territorio di Siracusa - Osservatorio del mercato Immobiliare - semestre 2 Anno 2020*, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione.

#### Valore di mercato massimo

(Tipologia: magazzini stato conservativo normale): € 400,00/mq

E quindi: € 400,00 x mq 15= € 6.000,00

### **Criterio di stima analitico per capitalizzazione dei redditi lordi**

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

Considerate ubicazione, caratteristiche e stato di manutenzione del bene oggetto di stima, lo scrivente ritiene applicabile un prezzo riferito al canone lordo mensile d'affitto di € 2,50 al mq = 2,50 x mq 15= € 37,50 ed in cifra tonda € 40,00;

si ha quindi un *reddito annuo lordo* di:

€ 40,00 x 12 mesi = € 480,00

Le *spese di mantenimento* (manutenzione, luce, imposte, etc) si possono ragionevolmente stimare nella misura del 10%, cosicché il reddito annuo netto da affitto risulta essere:

€ 480,00 – (€ 480,00 x 0,10) = € 480,00 - € 48,00 = € 432,00

Il *saggio di capitalizzazione*, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della zona etc, può assumersi pari al 3,5 %, per cui il valore dell'immobile è:

€ 432,00 ÷ 0,035 = circa € 12.342,85 ed in cifra tonda € 12.400,00

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

$$(\underline{€ 7.500,00} + \underline{€ 6.000,00} + \underline{€ 12.400,00})/3 = € 8.633,33 \text{ ed in cifra tonda } \underline{€ 8.600,00}$$

Valore unitario =  $8.600,00/\text{mq } 15 = € 573,33/\text{mq}$ .

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

<i>P.Illa</i>	<i>Sup. commerciale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Quota indivisa</i>	<i>Valore quota indivisa</i>
<b>8027 sub.3</b>	<b>mq 15</b>	<b>Euro 573,33 mq</b>	<b>(1/1)</b>	<b>€ 8.600,00</b>

L'immobile oggetto di stima, in proprietà per ½ ciascuno a [REDACTED]

[REDACTED] non risulta comodamente divisibile e si valuta in **€ 8.600,00 (euroottomilaseicento,00)**.

**RIEPILOGO DELLA STIMA**

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

		<i>Valutazione complessiva</i>
<i>ID</i>	<i>Descrizione del bene</i>	<i>Euro</i>
<b>A</b>	<b>Casa posta in Rosolini(SR) in Via Roma n°3/bis e 5, p.1°, 2° e3°</b>	<b>€ 144.000,00</b>
<b>B</b>	<b>Locale deposito posto in Rosolini(SR) in Via Roma n°3/bis, p.t.</b>	<b>€ 8.600,00</b>
<b>TOTALE</b>		<b>€ 152.600,00</b>

**CONCLUSIONI**

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

Il C.T.U - Esperto estimatore  
Arch. Stefano D'Amico

La presente relazione si compone di n°48 pagine e di n°8 allegati (“A”, “B”, “C”, “D”, “E”, “F”, “G”, “H”) e viene depositata telematicamente ed in originale in Cancelleria.

**Allegati:**

- Allegato “A”, *Comunicazioni alle parti*
- Allegato “B”, *Verbale delle operazioni peritali*
- Allegato “C”, *Documentazione catastale immobili A. e B.*
  - ✓ *Visura storica*
  - ✓ *Estratto di mappa*
  - ✓ *Planimetrie catastali*
- Allegato “D”, *Documentazione urbanistica*
  - ✓ *Richiesta accesso atti*
  - ✓ *Dichiarazione Ufficio Tecnico Urbanistica*
  - ✓ *Certificato di destinazione urbanistica*
- Allegato “E”, *Documentazione fotografica*
  - ✓ *Immobile A.*
  - ✓ *Immobile B.*
- Allegato “F”
  - ✓ *A.P.E. (Attestazione di prestazione energetica) immobile A.*
- Allegato “G”, *Titolo di proprietà*
- Allegato “H”, *Contratto di locazione immobile B.*