Studio Associato Arch. Salvatore Infantino & Ing. Vincenzo Infantino
Via San Sebastiano n. 60 - 96010 Palazzolo Acreide (SR) – Tel. e Fax. : 0931/881876
e_mail:studio.infantino@pec.it

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ILL.MO GIUDICE DOTT.ssa CONCITA CULTRERA

Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare *n.157/2025*
Tribunale di Siracusa

Promossa da : LUZZATTI POP NPLs 2022 SRL
Nei confronti di : Omissis

G.I. : Dott.ssa Concita Cultrera
C.T.U. : Dott. Arch. Salvatore Infantino

Firmato Da: INFANTINO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db380551a9107f62bc0b80a6ed36b7d

INDICE :

1) **Premessa**.....
2) **Documentazione Acquisita**…….
3) **Operazioni Peritali**……..
4) **Relazione di stima lotto individuato**…….....
   - **I) Individuazione dei Bene**……..
   - **II a) Descrizione del bene**…….
   - **II b) Edilizia convezionata agevolata verifica**……
   - **III) Possesso del bene**……...
   - **IV) Formalità, Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente;**……
   - **V) Formalità, Vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**…….
   - **VI) Verifica e regolarità edilizia e urbanistica del bene;**……...
   - **VII) Irregolarità del bene**…….
   - **VIII) Verifica dell'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica**
   - **IX) Valutazione del bene (Giudizio di stima)**……
   - **X) Valutazione del bene nel caso di quota indivisa**……...

Firmato Da: INFANTINO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db380551a9107f62bc0b80a6ed36b7d

Studio Associato Arch. Salvatore Infantino & Ing. Vincenzo Infantino
Via San Sebastiano n. 60 - 96010 Palazzolo Acreide (SR) – Tel. e Fax. : 0931/881876
e_mail:studio.infantino@pec.it

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ILL.MO GIUDICE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA

Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare *n.157/2025*
Tribunale di Siracusa

Promossa da : **LUZZATTI POP NPLs s.r.l.**
(rappresentante legale) : Studio legale Milardo via Ruggero Settimo n.5 -Solarino (SR)
Nei confronti di : **Omissis**

1) Premessa

Il sottoscritto Dott. Arch. Salvatore Infantino nato a Palazzolo Acreide il 24/10/1965, iscritto regolarmente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa con il n°269, con sede in Palazzolo Acreide (SR), Via San Sebastiano n.60 - P.IVA n. 01573930896, iscritto nell'albo dei CTU (consulenti tecnici d'ufficio) del Tribunale di Siracusa.

Avendo ricevuto l'incarico dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzioni immobiliari Dott.ssa Concita Cultrera nell'udienza del **18/07/2025**, **giuramento del 21/07/2025**, per la causa civile iscritta al **Reg. n.157/2025,** della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa, procedimento promosso da **LUZZATTI POP NPLs s.r.l. contro Omissis**

2) Documentazione Acquisita

Lo scrivente dopo aver acquisito, analizzato nel dettaglio la documentazione necessaria per espletare il suindicato incarico, in parte già presente nel fascicolo, in parte reperito dallo stesso CTU e riportato negli allegati seguenti:

- Provvedimento G.E. del **18/07/2025** di nomina esperto CTU (Dott. Arch. Salvatore Infantino) per la stima dell'immobile pignorato e contestualmente fissazione di udienza del **20/01/2026.**
- Verbale di giuramento in data **21/07/2025** conferimento incarico di stima al sottoscritto Dott. Arch. Salvatore Infantino, con i relativi quesiti posti al CTU;
- La relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (**All.1**) già presente all'interno del fascicolo, dove si evince l'oggetto del pignoramento, la storia del dominio ventennale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, relazione catastale;
- Copia del titolo di proprietà (**All.2**);
- Documentazione Fotografica corredata di planimetria con indicazione dei punti di scatto (**All.3**);
- Copia visura catastale storica ed attuale (**All.6**);
- Visure planimetrica catastale (**All.5**);
- Planimetrie di rilievo dell'unità immobiliare **(All.07)**;
- Copia Titolo abilitativo Nulla -Osta per l'esecuzione dei lavori **(All.8);**
- APE attestazione di prestazione energetica (**All.09**).

Firmato Da: INFANTINO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db380551a9107f62bc0b80a6ed36b7d

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (All.1) si è accertato che: l'immobile oggetto del pignoramento

Relazione di visura ipocatastale risulta:

1) BENI OGGETTO DELLA ESECUZIONE

a) Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento:

Quota intera della proprietà

Rosolini (SR)

-C.F. F.31 part.lla mapp. 1021 sub.2 Via Augusta n.10 cat. A/3 (abitazione)

b) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

Quota intera della nuda proprietà (risulta ancora in capo a Omissis e Omissis)

Rosolini (SR)

-CF foglio 31 mapp.1021 sub.2 Via Augusta n.10 piano 1-2 cat. A/3 (abitazione) cl.3 vani 7,5 sup cat tot mq 189 escluse aree scoperte mq 174 r.c. euro 639,12.

Mappali terreni correlati: CT foglio 31 mapp.1021 ente urbano are 01.26

2) EVENTUALI OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO:

In catasto ed in conservatoria risulta intestato per l'usufrutto vitalizio a Omissis e Omissis

3) STORIA VENTENNALE:

A tutto il 25 giugno 2025 (data di trascrizione del pignoramento e di aggiornamento eseguito presso gli uffici del territorio di Siracusa) l'immobile sopra descritto risulta di Omissis nato a Rosolini il 4 marzo 1968 c.f. Omissis per la quota intera della nuda proprietà e di Omissis nata a Rosolini il 28 gennaio 1949 c.f. Omissis e Omissis nato a Rosolini il 24 giugno 1941 c.f. Omissis, per il diritto di usufrutto vitalizio;

come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) al ventennio l'immobile sopradescritto risultava di Omissis nato a Rosolini il 24 giugno 1941 c.f. omissis e omissis nata a Rosolini il 28 gennaio 1949 c.f. omissis per la quota di ½ della proprietà in forza di atto di compravendita del 9 aprile 1971 rep. 76592/10036 Not. La Ciura Luca di Rosolini, trascritto in data 28 aprile 1971 ai nn. 11472/9672 (acquisto dell'area edificabile);

b) con atto di donazione del 24 maggio 2006 rep. 1280/575 Not. Sipione Michele di Ragusa, trascritto in data 26 maggio 2006 ai nn. 14972/7849, omissis nato a Rosolini il 24 giugno 1941 c.f. omissis e omissis nata a Rosolini il 28 gennaio 1949 c.f. omissis, riservandosi per la quota di ½ ciascuno dell'usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento, donano a omissis nato a Rosolini il 4 marzo 1968 c.f. omissis che accetta (bene personale) la quota intera della nuda proprietà di immobile in Rosolini (SR) Via Augusta n.10; foglio 31 mapp.1021 sub.2 cat. A/3 (abitazione) vani 7,5 piano 1-2.

Si segnala che sono stati prodotti i certificati di morte di omissis deceduto il 24 giugno 2006 e di omissis deceduta il 20 novembre 2024.

Firmato Da: INFANTINO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db380551a9107f62bc0b80a6ed36b7d

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti risultano oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- pignoramento del 9 giugno 202 rep.2211 Ufficiale Giudiziario di Siracusa trascritto i a 2 giugno 2025 ai nn. 12724/9559, a favore di Luzzatti POP NPLs 2022 S.r.l. con sede a Conegliano (TV) c.f. 05368590260, credito di euro 44.564,18 oltre interessi e spese, a carico di omissis nato a Rosolini il 4 marzo 1968 c.f. omissis per la quota intera della proprietà, grava immobile in Rosolini (SR) Via Augusta n.10; CF foglio 31 mapp. 1021 sub.2 cat. A/3 (abitazione) vani 7,5 piano 1-2;
- ipoteca giudiziale iscritta in 30 maggio 2024 ai nn. 10445/1080, in forza atto giudiziario del 18 ottobre 2023 rep. 1846/2023 Tribunale di Siracusa, a favore di omissis nato a Rosolini il 19 gennaio 1961 c.f. omissis, domicilio ipotecario eletto: non indicato in nota, per la complessiva somma di euro 30.000,00 di cui capitale euro 27.700,00 a carico di omissis nato a Rosolini il 4 marzo 1968 c.f. omissis per la quota intera della proprietà, grava immobile in Rosolini (SR) Via Augusta n.10; CF foglio 31 mapp. 1021 sub.2 cat. A/3 (abitazione) vani 7,5 piano 1-2;
- ipoteca volontaria iscritta in data 14 settembre 2010 ai nn. 20079/3944 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo del 9 settembre 2010 rep. 44229/16716 Not. Morello Filippo di Ispica, a favore di Banca Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni con sede in Ragusa c.f. 0026870881, domicilio ipotecario eletto: Ragusa Viale Europa 65, per la complessiva somma di euro 120.000,00 di cui capitale euro 80.000,00 tasso interesse annuo 3,446 % durata anni 15, a carico di omissis nato a Rosolini il 4 marzo 1968 c.f. omissis per la quota intera della nuda proprietà e di omissis nata a Rosolini il 28 gennaio 1949 c.f. omissis per la quota intera dell'usufrutto, grava immobile in Rosolini (SR) Via Augusta n.10; CF foglio 31 mapp. 1021 sub.2 cat. A/3 (abitazione) vani 7,5 piano 1-2.

3) Operazioni Peritali

Il sottoscritto dopo aver ritirato ed esaminato la documentazione presente all'interno del fascicolo, insieme all'Avv. Paola Giarratana (custode giudiziario) **convocano le parti nei luoghi il giorno 15/09/2025** (non è stato possibile accedere ai luoghi), **le successive visite di sopralluogo per espletare le operazioni peritali, sono state eseguite rispettivamente in data 08/10/2025 e 16/10/2025**i.

Si reca nei luoghi in data 08/10/2025 precisamente in Rosolini (SR) Via Augusta snc. in presenza del custode giudiziario Avv. Paola Giarratana, il collaboratore Ing. Vincenzo Infantino ed in presenza della Sig.ra omissis si eseguono i rilievi fotografici, i riscontri metrici dello stato dei luoghi del primo piano, in data 16/10/2025 in presenza del marito omissis e della stessa Sig.ra omissis si completano i rilievi, prendendo nota in separato foglio, al fine di poter espletare in maniera conveniente la relazione di cui all'oggetto.

L'abitazione oggetto del pignoramento, non è in possesso di APE (attestazione di prestazione energetica).

Firmato Da: INFANTINO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db380551a91107f62bc0b80a6ed36b7d

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è la seguente:

- Abitazione sita in Rosolini (SR), via Augusta snc p. 1-2. F.31 PART.LLA N.1021 sub.2 Categoria A/3 CL.3 Cons. 7,5 vani Sup. cat. 189 mq rendita 639,12

L'immobile è ubicato in Rosolini via Augusta s.n.c, trattasi di un'abitazione che si articola tra il 1°ed 2°piano, di un piccolo condominio, ubicata in zona periferica della cittadina all'interno della **zona omogenea "B1" dello strumento urbanistico generale.**

L'intero fabbricato condominiale, si sviluppa su tre livelli un piano rialzato di proprietà di altri, un primo ed un secondo piano di proprietà della Sig.ra omissis destinati a residenza, con accesso diretto da via Augusta tramite scala comune.

La struttura portante verticale è una struttura mista con pilastri e travi in cemento armato e muratura di blocchetti di pietra calcarea squadrata dello spessore di 25/30, quella orizzontale con solai misti in latero cemento dello spessore complessivo di cm 20, la copertura a tetto. La costruzione nei piani superiori all'esterno, risulta regolarmente intonacata e tinteggiata, priva di intonaco nel piano rialzato.

Il primo piano si compone di ingresso-disimpegno, una cucina, un soggiorno tre camere da letto un w.c. ed un ripostiglio, con accesso diretto dalla scala comune, annessi all'abitazione vi sono balconi ed una veranda coperta. Il secondo piano consta di un ingresso-disimpegno, una cucina-pranzo, due camere da letto, una lavanderia, un w.c. ed un ripostiglio, annessa una veranda in parte coperta con struttura in legno.

Come si può notare dalla suindicata descrizione, i due piani hanno caratteristiche di due appartamenti autonomi ed indipendenti, con accessi diretti dalla scala comune del fabbricato condominiale.

Allo stato attuale l'abitazione si trova in buono stato di conservazione, a parte la camera da letto (camera-vedi planimetria) al primo piano, che nella parete adiacente con il fabbricato distinto in catasto al F.31 part.lla n. 3539, presenta evidenti tracce e macchie di muffe e condensa, causate probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana.

Gli ambienti dell'abitazione sono pavimentati con mattoni in ceramica di buona qualità, le pareti sono intonacate e tinteggiate, dotate di aperture verso l'esterno di adeguate dimensioni, chiuse con infissi in alluminio preverniciato e avvolgibili, completi di impianto elettrico e idrico. Le pareti dei servizi igienici sono rivestite con mattonelle di ceramica fino all'altezza di m.2,00.

L'abitazione è la residenza della Sig.ra omissis che vive insieme al marito omissis, la figlia omissis, la nuora omissis ed il nipote omissis.

Le coordinate GIS individuate con l'ausilio di Google maps, sono: 36.82539 N; 14.95996 E.

- La suddetta unità immobiliare è censita in catasto:

-F.31 part.lla n.1021 sub.2 (cat. A/3 cl.3 Cons. 7,5 vani rendita 639,12); omissis nata a Rosolini il 28 gennaio 1949 c.f. omissis usufrutto 500/1000; omissis nato a Rosolini il 24

Firmato Da: INFANTINO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db380551a91107f62bc0b80a6ed36b7d

giugno 1941 c.f. omissis usufrutto 500/1000; omissis nato a Rosolini il 4 marzo 1968 c.f. omissis nuda proprietà 1/1 regime bene personale.

- La casa è in possesso di Nulla – Osta per esecuzione di lavori edili prot. n.360 pratica n.361 anno 1974.

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

- La non esatta corrispondenza dei dati catastali, in quanto l'U.I. (unità immobiliare) risulta ancora intestata ai genitori defunti della Sig.ra omissis, la planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate è difforme.

- LA CONFORMITA'URBANISTICA.

Il fabbricato non è conforme al titolo abilitativo.

Firmato Da: INFANTINO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db380551a91107f62bc0b80a6ed36b7d

4) Relazione di stima Lotto individuato "A"

I) Il lotto individuato è una abitazione ubicata in Rosolini (SR), via Augusta snc (**All.07 Planimetrie).**

Dati Catastali:

F.31 part.lla n.1021 sub.2 (cat. A/3 cl.3 Cons. 7,5 vani rendita 639,12); omissis nata a Rosolini il 28 gennaio 1949 c.f. omissis usufrutto 500/1000; omissis nato a Rosolini il 24 giugno 1941 c.f. omissis usufrutto 500/1000; omissis nato a Rosolini il 4 marzo 1968 c.f. omissis nuda proprietà 1/1 regime bene personale.

II a) Descrizione del bene:

L'immobile è ubicato in Rosolini via Augusta s.n.c, trattasi di un'abitazione che si articola tra il 1°ed 2°piano, di un piccolo condominio, ubicata in zona periferica della cittadina all'interno della **zona omogenea "B1" dello strumento urbanistico generale.**

L'intero fabbricato condominiale, si sviluppa su tre livelli un piano rialzato di proprietà di altri, un primo ed un secondo piano di proprietà della Sig.ra omissis destinati a residenza, con accesso diretto da via Augusta tramite scala comune.

La struttura portante verticale è una struttura mista con pilastri e travi in cemento armato e muratura di blocchetti di pietra calcarea squadrata dello spessore di 25/30, quella orizzontale con solai misti in latero cemento dello spessore complessivo di cm 20, la copertura a tetto. La costruzione nei piani superiori all'esterno, risulta regolarmente intonacata e tinteggiata, priva di intonaco nel piano rialzato.

Il primo piano si compone di un ingresso-disimpegno, una cucina, un soggiorno tre camere da letto un w.c. ed un ripostiglio, con accesso diretto dalla scala comune, annessi all'abitazione vi sono balconi ed una veranda coperta. Il secondo piano consta di un ingresso-disimpegno, una cucina-pranzo, due camere da letto, una lavanderia, un w.c. ed un ripostiglio, annessa una veranda in parte coperta con struttura in legno.

Come si può notare dalla suindicata descrizione, i due piani hanno caratteristiche di due appartamenti autonomi ed indipendenti, con accessi diretti dalla scala comune del fabbricato condominiale.

Allo stato attuale l'abitazione si trova in buono stato di conservazione, a parte la camera da letto (camera-vedi planimetria) al primo piano, che nella parete adiacente con il fabbricato distinto in catasto al F.31 part.lla n. 3539, presenta evidenti tracce e macchie di muffe e condensa, causate probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana.

Gli ambienti dell'abitazione sono pavimentati con mattoni in ceramica di buona qualità, le pareti sono intonacate e tinteggiate, dotate di aperture verso l'esterno di adeguate dimensioni, chiuse con infissi in alluminio preverniciato e avvolgibili, completi di impianto elettrico e idrico. Le pareti dei servizi igienici sono rivestite con mattonelle di ceramica fino all'altezza di m.2,00.

Firmato Da: INFANTINO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db380551a9107f62bc0b80a6ed36b7d

L'abitazione è la residenza della Sig.ra omissis che vive insieme al marito omissis, la figlia omissis, la nuora omissis ed il nipote omissis.

II b) Edilizia Convenzionata: Il fabbricato non è edilizia convenzionata e agevolata.

III) Individuazione dello stato di possesso dell'immobile:

L'abitazione è in possesso alla Sig.ra omissis che risiede insieme al marito omissis, la figlia omissis, la nuora omissis ed il nipote omissis.

IV) Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Dalle indagini effettuate non risultano altri vincoli o oneri gravanti sul bene che possano restare a carico dell'acquirente.

V) Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili: dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale che testualmente si riporta (**All.3**), si rileva:

a) Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento:

Quota intera della proprietà

Comune di Rosolini (SR)

-C.F. F.31 part.lla mapp. 1021 sub.2 Via Augusta n.10 cat. A/3 (abitazione)

b) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

Quota intera della nuda proprietà (risulta ancora in capo a Omissis e Omissis)

Rosolini (SR)

-CF foglio 31 mapp.1021 sub.2 Via Augusta n.10 piano 1-2 cat. A/3 (abitazione) cl.3 vani 7,5 sup cat tot mq 189 escluse aree scoperte mq 174 r.c. euro 639,12.

Mappali terreni correlati: CT foglio 31 mapp.1021 ente urbano are 01.26

2) EVENTUALI OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO:

In catasto ed in conservatoria risulta intestato per l'usufrutto vitalizio a Omissis e Omissis

3) STORIA VENTENNALE:

A tutto il 25 giugno 2025 (data di trascrizione del pignoramento e di aggiornamento eseguito presso gli uffici del territorio di Siracusa) l'immobile sopra descritto risulta di Omissis nato a Rosolini il 4 marzo 1968 c.f. Omissis per la quota intera della nuda proprietà e di Omissis nata a Rosolini il 28 gennaio 1949 c.f. Omissis e Omissis nato a Rosolini il 24 giugno 1941 c.f. Omissis, per il diritto di usufrutto vitalizio;

come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) al ventennio l'immobile sopradescritto risultava di Omissis nato a Rosolini il 24 giugno 1941 c.f. omissis e omissis nata a Rosolini il 28 gennaio 1949 c.f. omissis per la quota di ½ della proprietà in forza di atto di compravendita del 9 aprile 1971 rep. 76592/10036 Not. La Ciura Luca di Rosolini, trascritto in data 28 aprile 1971 ai nn. 11472/9672 (acquisto dell'area edificabile);

b) con atto di donazione del 24 maggio 2006 rep. 1280/575 Not. Sipione Michele di Ragusa, trascritto in data 26 maggio 2006 ai nn. 14972/7849, omissis nato a Rosolini il 24 giugno 1941 c.f.

Firmato Da: INFANTINO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db380551a91107f62bc0b80a6ed36b7d

omissis e omissis nata a Rosolini il 28 gennaio 1949 c.f. omissis, riservandosi per la quota di ½ ciascuno dell'usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento, donano a omissis nato a Rosolini il 4 marzo 1968 c.f. omissis che accetta (bene personale) la quota intera della nuda proprietà di immobile in Rosolini (SR) Via Augusta n.10; foglio 31 mapp.1021 sub.2 cat. A/3 (abitazione) vani 7,5 piano 1-2.

Si segnala che sono stati prodotti i certificati di morte di omissis deceduto il 24 giugno 2006 e di omissis deceduta il 20 novembre 2024.

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti risultano oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- pignoramento del 9 giugno 202 rep.2211 Ufficiale Giudiziario di Siracusa trascritto i a 2 giugno 2025 ai nn. 12724/9559, a favore di Luzzatti POP NPLs 2022 S.r.l. con sede a Conegliano (TV) c.f. 05368590260, credito di euro 44.564,18 oltre interessi e spese, a carico di omissis nato a Rosolini il 4 marzo 1968 c.f. omissis per la quota intera della proprietà, grava immobile in Rosolini (SR) Via Augusta n.10; CF foglio 31 mapp. 1021 sub.2 cat. A/3 (abitazione) vani 7,5 piano 1-2;
- ipoteca giudiziale iscritta in 30 maggio 2024 ai nn. 10445/1080, in forza atto giudiziario del 18 ottobre 2023 rep. 1846/2023 Tribunale di Siracusa, a favore di omissis nato a Rosolini il 19 gennaio 1961 c.f. omissis, domicilio ipotecario eletto: non indicato in nota, per la complessiva somma di euro 30.000,00 di cui capitale euro 27.700,00 a carico di omissis nato a Rosolini il 4 marzo 1968 c.f. omissis per la quota intera della proprietà, grava immobile in Rosolini (SR) Via Augusta n.10; CF foglio 31 mapp. 1021 sub.2 cat. A/3 (abitazione) vani 7,5 piano 1-2;
- ipoteca volontaria iscritta in data 14 settembre 2010 ai nn. 20079/3944 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo del 9 settembre 2010 rep. 44229/16716 Not. Morello Filippo di Ispica, a favore di Banca Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni con sede in Ragusa c.f. 0026870881, domicilio ipotecario eletto: Ragusa Viale Europa 65, per la complessiva somma di euro 120.000,00 di cui capitale euro 80.000,00 tasso interesse annuo 3,446 % durata anni 15, a carico di omissis nato a Rosolini il 4 marzo 1968 c.f. omissis per la quota intera della nuda proprietà e di omissis nata a Rosolini il 28 gennaio 1949 c.f. omissis per la quota intera dell'usufrutto, grava immobile in Rosolini (SR) Via Augusta n.10; CF foglio 31 mapp. 1021 sub.2 cat. A/3 (abitazione) vani 7,5 piano 1-2.

Firmato Da: INFANTINO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db380551a9107f62bc0b80a6ed36b7d

VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene:

- LA CONFORMITA'URBANISTICA:

La casa è in possesso di Nulla – Osta per esecuzione di lavori edili prot. n.360 pratica n.361 anno 1974.

Il fabbricato non è conforme al titolo abilitativo.

Per sanare le difformità rilevate è necessario presentare una S.C.I.A. (Segnalazione certificata di inizio lavori) ai sensi dell'art.34-ter c.1 del D.P.R. n.380/2001 recepito dall'art.16 della L.R. n. 27/2024 s.m.i. con applicazione della sanzione normata dall'art.36-bis c.5 del D.P.R. n.380/2001.

VII) Irregolarità urbanistica o edilizia:

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

- La non esatta corrispondenza dei dati catastali, in quanto l'U.I. (unità immobiliare) risulta ancora intestata ai genitori defunti della Sig.ra omissis che risulta usufruttuaria, la planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate, il secondo piano è totalmente difforme.

VIII) Verifica dell'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica:

L'unità immobiliare (abitazione) oggetto del pignoramento è priva di APE (attestazione di Prestazione Energetica). Si provvede a redigere l'APE (attestazione di prestazione energetica) (**All.9)**

IX) Giudizio di stima

Si decide di procedere con due metodi di stima: il primo è quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo, il secondo per capitalizzazione del reddito probabile.

- ***Stima in base al valore di mercato :***

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili similari, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili, aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà).

Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per i fabbricati ad uso civile abitazione, in Rosolini (SR), risultano assestanti su un valore medio di V_s= €. 650/metroquadro.

Valore Medio della Superficie Lorda : V_s

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso : S_i

- Superficie Lorda Coperta mq. 139,78 + 123,36 = mq 263,14

$V_{m1} = V_s \times S_i$ =

$V_{m1} = V_s \times S_i$ = (€. 650 x 263,14) = €. 171.041,00

Firmato Da: INFANTINO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db380551a91107f62bc0b80a6ed36b7d

Studio Associato Arch. Salvatore Infantino & Ing. Vincenzo Infantino
Via San Sebastiano n. 60 - 96010 Palazzolo Acreide (SR) – Tel. e Fax. : 0931/881876
e_mail:studio.infantino@pec.it

CONTEGGI PLANOVOLUMETRICI –1^P.		
Superficie Lorda P.T. :	**=**	**139,78 mq**
Superficie Utile :		
Cucina-pranzo:	=	19,57 mq
Soggiorno :	=	24,68 mq
w.c.	=	9,11 mq
Dis.	=	9,55 mq
Rip.	=	5,92 mq
Letto m. :	=	22,43 mq
Letto	=	14,98 mq
Letto 1	=	9,47 mq
SOMMANO	**=**	**115,71 mq**
Veranda	=	7,22 mq
Balconi	=	24,48 mq

CONTEGGI PLANOVOLUMETRICI –2^P.		
Superficie Lorda P.T. :	**=**	**123,36 mq**
Superficie Utile :		
Cucina-pranzo:	=	30,95 mq
Dis. :	=	13,98 mq
Rip.	=	6,91 mq
Lav.	=	4,62 mq
W.c.	=	7,04 mq
Letto m. :	=	23,70 mq
Letto	=	13,37 mq
SOMMANO	**=**	**100,57 mq**
Veranda	=	12,54 mq
terrazza	=	8,23 mq

Firmato Da: INFANTINO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db380551a91107f62bc0b80a6ed36b7d

- ***Stima per capitalizzazione dei redditi :***

L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

- Canone annuo di affitto per superficie lorda dell'abitazione nella cittadina di Rosolini (SR) 2,00 (€/mq x mese):

3,0 x 263,14 = €. 789,42

€.789,42 x n.12 (mesi) = €. 9.473,04

- Imposte, tasse, manutenzione, sfitto e ritardo pagamenti ecc… : 25,0 %
- Canone annuo netto: RI = 9.473,04- (9.473,04 x 0,25) = 9.473,04 – 2.368,26 = €. 7.104,78

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione medio (fa riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche 2.0% < r < 6.0%) del r = 4,0%; V_m = RI/r si ottiene :

immobile = €.7.104,78/ 0,040 = €.177.619,50 V_{m2} = €.177.619,50

Media dei valori di stima €. (171.041,00 + 177.619,50)/2 = **€.174.330,25**

(centosettantamilaquattrotrecentotrenta/25)

X) Quote indivise

Nessuna quota

XI) Riepilogo

Lotto A: Abitazione via Augusta €. **174.330,25**

A detrarre le somme necessarie a sanare le difformità ai sensi dell'art.34 c.1 del D.P.R. n.380/2001 recepito dall'art.16 della L.R. n. 27/2024 s.m.i. con applicazione della sanzione normata dall'art.36-bis c.5 del D.P.R. n.380/2001 (Sanzione, Oneri Concessori, Spese tecniche Variazione catastale) sono pari ad €. 12.000,00 quindi si ha:

€.(174.330,25 – 12.000,00) = **€.162.330,25**

Totale €. 162.330,25

In cifra tonda €. 162.330,25 (centosessantaduemilatrecentotrenta/25)

****

Firmato Da: INFANTINO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db380551a9107f62bc0b80a6ed36b7d

Il sottoscritto, non avendo più nulla da aggiungere, ritiene di avere correttamente adempiuto in tutto l'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Altresì **ATTESTA** di inviare copia della presente relazione di consulenza:

- tramite posta certificata alla cancelleria del TRIBUNALE DI SIRACUSA;
- tramite posta certificata studio legale Milardo via Ruggero Settimo n.5 -Solarino (SR)
- tramite posta ordinaria alla Sig.ra omissis

_____ li 20/10/2025

Il C.T.U.
(Dott. Arch. Salvatore Infantino)

La presente relazione si compone degli allegati che di seguito si riportano:

1) All.1 - Certificato ipocatastale……..
2) All.2 - Copia titolo di proprietà ……
3) All.3 - Documentazione fotografica …….....
4) All.4 - Verbale di sopralluogo……..
5) All.5 - Visura planimetrica storica……..
6) All. 6 - Visure storiche catastali……..
7) All. 7 - Planimetria (rilievo abitazione e lotto di terreno) – conteggi planovolumetrici…
8) All. 8 - Concessioni edilizie ……..
9) All. 9 - APE (attestazione di prestazione energetica)……

Firmato Da: INFANTINO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2db380551a9107f62bc0b80a6ed36b7d