

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. **121/2022 R.G.**

G.E. Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina

LUZZATTI POP NPLS 2022 SRL
(FIRE SPA, già Banca Agricola Popolare di
Ragusa Soc. Coop. per Azioni)
contro



RELAZIONE DI STIMA

C.T.U.: Arch. Cristina Intagliata



31/07/2023

INDICE

1. Premessa alla relazione
2. Verifica completezza documentazione ipotecaria e catastale
3. Descrizione delle operazioni peritali
4. Identificazione ed individuazione del bene oggetto del pignoramento
5. **Lotto Unico**
 - a) Descrizione del bene
 - b) Stato di possesso del bene
 - c) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente
 - d) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente
 - e) Altre informazioni per l'acquirente
 - f) Verifica edilizio – urbanistica, abitabilità del bene, destinazione urbanistica e regolarità catastale
 - g) Attestazione di prestazione energetica
 - h) Valutazione complessiva del bene
6. Conclusioni
7. Documenti Allegati

1. Premessa alla relazione

Con provvedimento del 22/12/2022, il sottoscritto Arch. Cristina Intagliata, nata a Siracusa il 19/06/1984, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 993, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, veniva nominato CTU dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina del Tribunale di Siracusa nella procedura esecutiva immobiliare n. 121/2022 R.G.Es..

In data 22/12/2022 il CTU depositava, per via telematica, accettazione d'incarico presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa.

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine sino a 30 giorni prima dell'udienza del 05/05/2023 per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

Il CTU in data 03/04/2023 depositava istanza di proroga al G.E. sino alla data del 30/06/2023.

Il G.E. in data 04/05/2023 concedeva al CTU la proroga richiesta.

Il CTU in data 30/06/2023 depositava istanza di proroga al G.E. sino alla data del 31/07/2023.

2. Verifica completezza documentazione ipotecaria e catastale

Risulta depositato **Certificato Notarile**, redatto in data 19/09/2022 dal **Notaio Dott. [REDACTED]**, Notaio in Rosolini, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Siracusa.

Il Certificato Notarile, relativo al bene oggetto di pignoramento, veniva redatto per il ventennio precedente la data del 04/08/2022, corrispondente alla data di trascrizione del pignoramento.

Il bene oggetto di pignoramento veniva identificato catastalmente, ne veniva esaminata la provenienza nel ventennio, individuate le formalità pregiudizievoli ed eventuali altre formalità.

La documentazione ipotecaria e catastale risulta, quindi, completa.

Osservazioni: Nella Relazione Notarile redatta, risulta il civico n. 22 (indicato in visura catastale e nell'atto di pignoramento). Da sopralluogo, il civico risulta essere il n. 46.

3. Descrizione delle operazioni peritali

Ricerca documentazione catastale ed ipotecaria

Il CTU, per il bene sito in Rosolini, alla Via Mario Rapisardi n. 46 (ex n. 22), riportato al NCEU del Comune di Rosolini al F. 44 P.IIIa 8931 (ex P.IIIa 363) piano T-1-2:

- In data **13/03/2023**, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali (attraverso piattaforma Sister), ha fatto richiesta di planimetria catastale;
- In data **05/04/2023**, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali (attraverso piattaforma Sister), ha fatto richiesta di visura storica per immobile ed estratto di mappa;
- In data **05/06/2023** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi di Pubblicità Immobiliare (attraverso piattaforma Sister), ha effettuato Ispezione Ipotecaria per il bene.
- In data **10/05/2023** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa ai "Servizi catastali" ha consultato la documentazione cartacea (c.d. busta Mod.58) per la partita catastale 10038 (Comune di Rosolini F. 44 P.IIIa 8931 - ex P.IIIa 363).

Ricerca documentazione edilizio-urbanistica

In data **10/05/2023**, a mezzo posta elettronica certificata, presso il Comune di Rosolini, 7° Settore - Urbanistica - SUAP, Ufficio Urbanistica-Edilizia Privata e Cimiteriale Controllo Territorio, ha presentato istanza per la ricerca ed il rilascio copie di titoli abilitativi edilizi e/o pratiche edilizie, certificato di abitabilità relativi al bene oggetto di pignoramento.

Ricerca titolo di provenienza

In data **23/03/2023**, a mezzo di posta elettronica certificata, presso l'Archivio Notarile di Modica, ha richiesto copia dell'Atto di Compravendita stipulato presso il Notaio [REDACTED] in data 13/02/2008, repertorio n. 39366, trascritto a Siracusa il 18/02/2008 ai nn. 3767/2547, tra [REDACTED]

In data **08/06/2023**, presso il Tribunale di Siracusa, ha acquisito copia conforme della Sentenza di Omologazione n. 723/2018 (R.G. 7141/2017), avente ad oggetto lo scioglimento del matrimonio tra i coniugi [REDACTED].

Ricerca Fotogrammi/Foto aeree/Immagine Satellitari

- Presso la Regione Siciliana - Assessorato Regionale Territorio e Ambiente - Dipartimento Urbanistica, a seguito di formale richiesta del **15/07/2023**, acquisiva i seguenti fotogrammi digitali relativi alla zona dove risulta ubicato il bene:

- Fotogramma N. 839 del 12/11/1977 - Strisciata 26_R, giusta Autorizzazione N. 2023-C-3656 del 28/07/2023;
- Fotogramma N. 014 del 12/05/1987 - Strisciata 133_L, giusta Autorizzazione N. 2023-C-3657 del 28/07/2023;
- Fotogramma N. 25 del 30/08/1997 - Strisciata 118, , giusta Autorizzazione N. 2023-C-3658 del 28/07/2023;

- In data **24/07/2023**, a seguito di richiesta del 19/07/2023 (Ordine n. 12358747470) sul sito E-Commerce IGM, acquisiva dall'Istituto Geografico Militare, in formato digitale, la seguente riproduzione di foto aerea autenticata:

- Fotogramma N. 382 del 26/05/1966 - Serie 14, giusta Autorizzazione del 24/07/2023;

- In data **26/07/2023** acquisiva le seguenti immagini satellitari dal software Google Earth:

- Immagine del 13/05/2011;
- Immagine del 16/06/2016;

Sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento

Con regolare comunicazione inoltrata alle parti in data 03/03/2023, a mezzo raccomandata e PEC, veniva fissato per la data del 17/03/2023 alle ore 10:00 il sopralluogo presso il bene, alla presenza anche del custode nominato Avv.to [REDACTED].

In data **17/03/2023**, alla presenza della debitrice [REDACTED] e del custode nominato Avv.to [REDACTED], il CTU si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento, eseguendo rilievo metrico e fotografico dello stesso.

Alle ore 10:45 il CTU chiudeva le operazioni peritali.

Osservazioni: Per l'impianto di condizionamento presente all'interno del bene, la sig.ra [REDACTED] dichiarava al CTU di non essere in possesso della relativa di certificazione e/o dei libretti di impianto.

4. Identificazione ed individuazione del bene oggetto del pignoramento

Dall'Atto di pignoramento immobiliare, è possibile identificare il seguente bene pignorato:

"1) BENI DI PROPRIETA' del debitore esecutato sig. [REDACTED]:

- 1/2 piena proprietà dell'immobile sito in Rosolini (SR), Via Mario Rapisardi n° 22, distinto al NCEU del Comune di Rosolini al foglio 44 part. 8931 (ex part. 363) A/4 vani 5,5 piani T-1-2 con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza nonché dei frutti di esso;

2) BENI DI PROPRIETA' del terzo datore d'ipoteca sig.ra [REDACTED]:

- 1/2 piena proprietà dell'immobile sito in Rosolini (SR), Via Mario Rapisardi n° 22, distinto al NCEU del Comune di Rosolini al foglio 44 part. 8931 (ex part. 363) A/4 vani 5,5 piani T-1-2 con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza nonché dei frutti di esso."

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

Dal confronto tra i dati specificati nell'Atto di pignoramento immobiliare ed i dati emersi dalla visura storica catastale, reperiti dal CTU in data 05/04/2023 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa, **non risultano difformità.**

5. Lotto Unico

a) Descrizione del bene

Il Lotto Unico è costituito dalla quota 1/1 dell'immobile sito in Rosolini (SR) alla Via Mario Rapisardi n. 46 (ex n. 22), riportato al NCEU del Comune di Rosolini al F. 44 P.IIa 8931 (ex P.IIa 363), piano T-1-2.

Contesto urbano, Ubicazione ed Accessi

Il bene è sito nel Comune di Rosolini ed è ubicato alla Via Mario Rapisardi, con accesso dal civico n. 46.

Osservazioni: Da visura catastale, da Pignoramento e da Certificazione Notarile il civico n. 22.

La zona è servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il bene, secondo il vigente PRG approvato con D.A. n° 435 del 21/09/98, ricade in **Zona "A"**.

Coordinate GPS

Il bene è ubicato ad una latitudine di 36.821941 e ad una longitudine di 14.948853.

Tipologia

Trattasi di un piccolo fabbricato a tre piani fuori terra, della tipologia a schiera, destinato a civile abitazione.

Il bene risulta in parte edificato con Progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Rosolini in data 11/07/1961, in testa alla ditta Scapellato Lucia. La restante parte risulta edificata in assenza di titoli edilizi abilitativi.

Allo stato attuale, relativamente al bene, la **superficie lorda coperta** è pari a **111,60 mq** circa. La **superficie netta coperta** è pari a **77,22 mq** circa (esclusi vano scala interno e balcone).

Identificazione catastale

- NCEU - F. 44 P.IIa 8931, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 86 mq, Rendita Euro 244,28.

Confini

Il bene confina a nord-ovest con la Via Mario Rapisardi, a nord-est, sud-est e sud-ovest con altre unità immobiliari urbane.

Distribuzione interna

Attraverso porta d'accesso sulla Via Mario Rapisardi, si accede ad un Ingresso di superficie pari a 2,65 mq circa. Dall'Ingresso si accede alla Camera 1, di superficie pari a 13,11 mq circa, e ad un Disimpegno, di superficie pari a 5,37 mq circa. Dal disimpegno si accede al Bagno 1, di superficie pari a 4,14 mq circa.

Al piano primo, attraverso vano scala interno, si accede alla Camera 2, di superficie pari a 5,80 mq circa, e alla Cucina-Pranzo, di superficie pari a 18,80 mq circa. Entrambi i vani presentano porta-finestra con accesso su Balcone (mq 4,80 circa) con affaccio sulla Via Mario Rapisardi.

Osservazioni: Alla data di sopralluogo, la Camera 2, pur non rispettando le dimensioni minime previste, veniva utilizzata come camera da letto singola.

Al piano secondo, attraverso vano scala interno, si accede

- alla Camera 3, di superficie pari a 19,15 mq circa;
- al Bagno 2, di superficie pari a 3,80 mq circa;
- alla Lavanderia, di superficie pari a 4,40 mq circa.

(Per una migliore comprensione si confronti la TAV. 1 relativa alla planimetria dell'immobile).

Strutture

Il fabbricato presenta struttura portante e scale in muratura, scala in c.a., solai in latero-cemento. La copertura del piano secondo è in parte con solaio in latero-cemento ed in parte del tipo a falda inclinata con struttura metallica e tavolato ligneo.

Finiture _ **Prospetti esterni**

Il prospetto sulla via d'accesso risulta intonacato e finito con strato di pittura. Le aperture del piano terra presentano infissi in legno (risalenti all'epoca di edificazione), mentre al piano primo e secondo in pvc color bianco e marrone (d'epoca più recente). Tutte le aperture, tranne quelle al piano secondo, presentano serrande avvolgibili in materiale plastico.

Interno

La pavimentazione del piano terra è in ceramica effetto cotto, quella del piano primo è in ceramica color bianco, quella del piano secondo è in gres effetto parquet color grigio. Le pareti sono intonacate e finite con strato di pittura color bianco. Il bagno sono rivestiti con piastrelle in ceramica. Il bagno del piano terra presenta i seguenti apparecchi igienico-sanitari: lavabo del tipo a colonna, vaso igienico e bidet, vasca. Il bagno del piano primo presenta i seguenti apparecchi igienico-sanitari: lavabo e vaso igienico del tipo sospesi, piatto doccia con box.

Impianti

Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, era possibile riscontrare la presenza di impianto elettrico, idrico e fognante, antenna tv.

La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene mediante scaldabagno elettrico. Erano presenti anche n. 3 apparecchio del tipo split per il condizionamento dell'aria.

Osservazioni: Per l'impianto di condizionamento presente all'interno del bene, la sig.ra Falco Antonella dichiarava al CTU di non essere in possesso della relativa di certificazione e/o dei libretti di impianto.

Condizioni manutentive del bene

Alla data di sopralluogo, il bene si trovava nel complesso in discrete condizioni manutentive.

E' da segnalare, però, la presenza di degradi al prospetto principale, con esfoliazione dello strato superficiale di finitura, in particolar modo sulla porzione relativa al piano terra ed al muretto della parapetto al piano secondo. Inoltre, sono stati riscontrati ulteriori degradi al solaio di copertura ed alla parete perimetrale nord, entrambi al piano secondo, tutti segni di infiltrazione delle acque meteoriche.

Il Bagno 1 posto al piano terra, secondo le dichiarazioni rese in fase di sopralluogo, a causa del mancato funzionamento dell'impianto idrico-sanitario, non veniva utilizzato da alcuni anni.

(Per una migliore comprensione si confronti il rilievo fotografico del bene).

Pertinenze ed Accessori

Dall'Atto di Compravendita, non risultano pertinenze e/o accessori.

b) Stato di possesso del bene

Dall'Atto di Compravendita stipulato presso il Notaio [REDACTED] in data 13/02/2008, repertorio n. 39366, trascritto a Siracusa il 18/02/2008 ai nn. 3767/2547, tra [REDACTED]

[REDACTED]
la proprietà del bene risulta dei sig.ri [REDACTED] (per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni) e [REDACTED] (per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni).

Alla data di sopralluogo, il bene risultava abitato dalla sig.ra [REDACTED], insieme ai due figli (di cui uno minore).

Osservazioni: Dalla Sentenza di Omologazione n. 723/2018 (R.G. 7141/2017), avente ad oggetto lo scioglimento del matrimonio tra i coniugi [REDACTED], il bene oggetto di pignoramento risulta assegnato alla sig.ra [REDACTED]. Il sig. [REDACTED] si obbligava a trasferire la propria quota di proprietà (1/2) alla sig.ra [REDACTED] entro il termine del 31/12/2018 presso lo studio di un notaio.

Successivamente alla sentenza sopra citata, non risulta stipulato alcun atto di trasferimento della quota di proprietà in favore della sig.ra [REDACTED]. Pertanto, alla data odierna, la proprietà del bene risulta dei sig.ri [REDACTED] (per la quota di 1/2) e [REDACTED] (per la quota di 1/2).

Proprietari precedenti nel ventennio

- fino al 13/02/2008 [REDACTED]

- dal 13/02/2008 ad oggi, [REDACTED]
[REDACTED]

Titolo di proprietà

Atto di Compravendita stipulato presso il Notaio [REDACTED] in data 13/02/2008, repertorio n. 39366, trascritto a Siracusa il 18/02/2008 ai nn. 3767/2547, tra [REDACTED]

c) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico
dell'acquirente

La visura ipotecaria sul bene è stata eseguita anche con la precedente identificazione catastale (NCEU F. 44 P.IIa 363).

Alla data del 05/06/2023 non risultano non risultano domande giudiziali e altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistico

Sul bene non risultano vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistico.

Inoltre, relativamente al Piano Paesaggistico Regionale degli ambiti 14 e 17 della provincia di Siracusa, l'area sulla quale sorge il bene ricade all'interno del Paesaggio Locale 14 "Tavolato di Rosolini" (art. 34).

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Dalle ispezioni ipocatastali eseguite non risultano trascritti atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura.

Altri pesi e limitazioni d'uso

Poiché da un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale risultano alcune difformità, l'eventuale aggiudicatario dovrà procedere alla loro regolarizzazione, sostenendo i seguenti costi:

- Costo per ripristino dello stato dei luoghi pari ad euro 10.000,00 circa;
- Costo per CILA in Sanatoria pari ad euro 2.000,00 circa (sole Spese Tecniche, escluse Spese Vive per sanzioni, versamenti, oneri...);
- Costo per ottenimento di agibilità pari ad euro 1.500,00 circa (sole Spese Tecniche, escluse Spese Vive per sanzioni, versamenti, oneri...);
- Costo per aggiornamento catastale pari ad euro 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche).

Totale = 14.050,00 euro circa.

- d) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

La visura ipotecaria sul bene è stata eseguita anche con la precedente identificazione catastale (NCEU F. 44 P.IIa 363).

Alla data del 05/06/2023 risultano

Iscrizioni pregiudizievoli

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. p.a. e contro [REDACTED]
[REDACTED]
ISCRITTA il 24/02/2011 - Registro Particolare 696 Registro Generale 3933
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 44974/17186 del 16/02/2011
gravante su:
- Immobile Comune Rosolini censito al Catasto Fabbricati al **F.44 P.IIa 363**;

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. p.a. e contro [REDACTED]
[REDACTED]
TRASCritto il 04/08/2022 - Registro Particolare 11749 Registro Generale 14767
Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1946/2022 del 27/05/2022
gravante su:
- Immobile Comune Rosolini censito al Catasto Fabbricati al **F.44 P.IIa 8931**;

e) Altre informazioni per l'acquirente

Esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene

Dalle ispezioni catastali effettuate, non risultano censi, livelli o usi civici gravanti sul bene.

Spese condominiali ordinarie

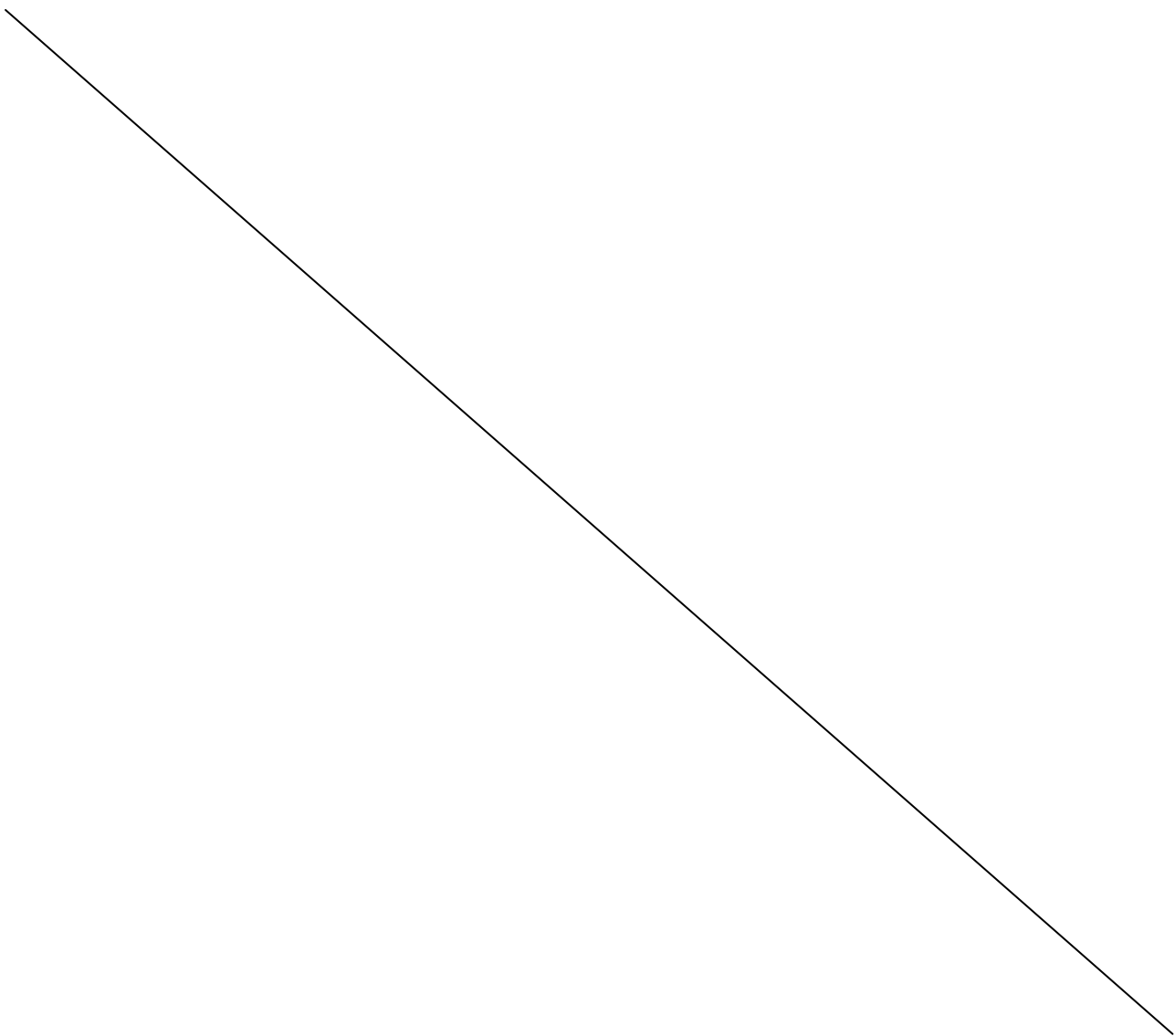
Trattandosi di immobile indipendente, non risulta istituito alcun condominio.

Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

Trattandosi di immobile indipendente, non risulta istituito alcun condominio.

Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna

Trattandosi di immobile indipendente, non risulta istituito alcun condominio.



f) Verifica edilizio – urbanistica, abitabilità del bene, destinazione urbanistica e
regolarità catastale

Regolarità edilizio – urbanistica

In data 10/05/2023, presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa ai “Servizi catastali” il CTU consultava la documentazione cartacea (c.d. busta Mod.58) per la partita catastale 10038 (Comune di Rosolini F. 44 P.IIa 8931 - ex P.IIa 363).

Da tale consultazione, risulta un’unica planimetria catastale cartacea del 08/01/1991 (data coincidente anche con l’accertamento della proprietà immobiliare). Da documentazione catastale cartacea (dichiarazione del proprietario a quella data), l’anno di costruzione dell’immobile risalirebbe al 1961.

In data 10/05/2023, a mezzo posta elettronica certificata, presso il Comune di Rosolini, 7° Settore - Urbanistica - SUAP, Ufficio Urbanistica-Edilizia Privata e Cimiteriale Controllo Territorio, il sottoscritto CTU ha presentato istanza per la ricerca ed il rilascio copie di titoli abilitativi edilizi e/o pratiche edilizie, certificato di abitabilità relativi al bene oggetto di pignoramento.

In data 19/06/2023, a mezzo posta elettronica certificata, il Comune di Rosolini, 7° Settore - Urbanistica - SUAP, con Nota del 15/06/2023 (Prot. n. 12360), con riferimento all’istanza del 10/05/2023, comunicava che *“stante le informazioni ed i dati forniti dal richiedente circa l’immobile sopra indicato, la ricerca agli atti esistenti in ufficio ha dato esito Negativo”*.

In data 19/06/2023, a seguito di tale Nota pervenuta, il CTU si recava presso il Comune di Rosolini, 7° Settore - Urbanistica - SUAP e, da ulteriore ricerca anche sul registro cartaceo dei progetti, risultava rilasciato in data 11/07/1961 parere favorevole n.388 per la costruzione di un nuovo edificio in Via Mario Rapisardi. Tale progetto era in testa alla ditta [REDACTED]. Non è stato, però, reperito alcun elaborato grafico attestante la consistenza (numero dei vani e superficie), nonché lo sviluppo in altezza (numero dei piani del fabbricato) dell’immobile, previsti alla data di approvazione del progetto.

Osservazioni: Dalla visura catastale storica, [REDACTED] sino al 18/02/1990 risulta proprietaria dell’immobile pignorato.

L’Art. 31 della Legge n. 1150 del 17 /08/1942, *“Legge urbanistica e disposizioni generali”* (sostituito dall’Art. 10 della Legge del 6 agosto 1967, n. 765), stabilisce che:

“Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l’aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n.2 dell’art.7, deve chiedere apposita licenza al Podestà del Comune.”

Nei centri abitati (territorio comunale ben definito e perimetrato, dotato di Programma d Fabbricazione e Regolamento Edilizio) o dove esisteva già il PRG, la realizzazione di un immobile dopo l’entrata in vigore della Legge n. 1150/1942 sopra citata poteva avvenire soltanto attraverso l’ottenimento di titolo abilitativo edilizio.

L'art. 10 della Legge n. 765 del 06/08/1967, sostituisce l'art. 31 della Legge n. 1150/1942 del 17/08/1942. L'art. 10 della Legge n. 765/1967 stabilisce che:

“Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco.”

In tutto il territorio comunale, la realizzazione di un immobile dopo l'entrata in vigore della Legge n. 765/1967 sopra citata poteva avvenire soltanto attraverso l'ottenimento di titolo abilitativo edilizio.

Il Comune di Rosolini è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato dalla Regione Siciliana con D.A. n. 435/DRU del 21/09/1998.

L'immobile ricade in Zona "A"- Centro storico 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”*).

Prima dell'approvazione del Piano Regolatore Generale sopra citato, il Comune di Rosolini, dal 1970, era dotato di Programma di Fabbricazione (lo strumento urbanistico finalizzato ad una pianificazione minima del territorio, in cui si definiscono la perimetrazione dei centri abitati e le zone edificabili, con l'indicazione dei limiti di ciascuna zona, si precisano i tipi edilizi propri di ciascuna zona, le eventuali direttrici di espansione, etc...), previsto per tutti i territori comunali per i quali non vigeva l'obbligo di dotarsi di PRG.

Con il Programma di Fabbricazione del 1970, veniva perimetrato il centro abitato del Comune di Rosolini ed individuate le varie zone omogenee (compresa la zona A), con precise destinazioni e vincoli edificatori. Quindi, dal 1970, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona A ed è soggetto a tutte le sue prescrizioni.

Pertanto, sino all'entrata in vigore della Legge n. 765 del 06/08/1967, nel Comune di Rosolini non vigeva l'obbligo di ottenimento di alcuna licenza edilizia nel caso di esecuzione di nuove costruzioni, etc...

Dal registro cartaceo dei progetti del Comune di Rosolini, risulta rilasciato in data 11/07/1961 parere favorevole n.388 per la costruzione di un nuovo edificio in Via Mario Rapisardi. Tale progetto risulta in testa alla ditta [REDACTED]. Non è stato, però, reperito alcun elaborato grafico attestante la consistenza (numero dei vani e superficie), nonché lo sviluppo in altezza (numero dei piani del fabbricato) dell'immobile, previsti alla data di approvazione del progetto.

Dai seguenti fotogrammi

- Fotogramma N. 382 del 26/05/1966 - Serie 14, giusta Autorizzazione del 24/07/2023 dell'Istituto Geografico Militare;

- Fotogramma N. 839 del 12/11/1977 - Strisciata 26_R, giusta Autorizzazione N. 2023-C-3656 del 28/07/2023 della Regione Sicilia;
- Fotogramma N. 014 del 12/05/1987 - Strisciata 133_L, giusta Autorizzazione N. 2023-C-3657 del 28/07/2023 della Regione Sicilia;
- Fotogramma N. 25 del 30/08/1997 - Strisciata 118, , giusta Autorizzazione N. 2023-C-3658 del 28/07/2023 della Regione Sicilia,

nonché dall'immagine satellitare del 13/05/2011, tratta dal software Google Earth, l'immobile risulta conforme, in termini di volumetria, a quanto rappresentato nella planimetria catastale cartacea del 08/01/1991. Risulta, pertanto, composto da piano terra, piano primo e piano secondo con piccolo terrazzino antistante.

Con buona probabilità, l'edificazione dell'immobile, con le caratteristiche volumetriche rappresentate nella planimetria catastale cartacea del 08/01/1991, composto da piano terra, piano primo e piano secondo con piccolo terrazzino antistante, risale a prima del volo aereo effettuato in data 26/05/1966. A quella data, per il Comune di Rosolini, non risultavano adottati un Piano Regolatore Generale o un Programma di Fabbricazione ed il centro abitato non era delimitato. Pertanto, non essendo neanche entrata in vigore la Legge n. 765 del 06/08/1967, l'edificazione dell'immobile non era subordinata all'ottenimento di alcun titolo abilitativo edilizio.

Tuttavia, è da sottolineare come in fase di sopralluogo, rispetto alla planimetria catastale cartacea del 08/01/1991, per l'immobile siano state riscontrate le seguenti difformità:

- modifiche volumetriche attraverso la copertura e chiusura perimetrale del terrazzino al piano secondo. La copertura e chiusura perimetrale del terrazzino ha comportato l'ampliamento di un vano e la realizzazione di un nuovo vano destinato alla lavanderia.

La modifica volumetrica è riscontrabile già nell'immagine satellitare del 15/06/2016. Quindi, tale modifica volumetrica è stata realizzata, con buona probabilità tra il 14/05/2011 ed il 14/06/2016;

- modifiche alla distribuzione interna, mediante demolizione di tramezzi ed apertura di nuovi vani porta, ed alla destinazione dei vani.

Osservazioni: La Camera 2 al piano primo non rispetta gli standard di superficie minima per la destinazione "camera da letto". Ai fini dell'idoneità abitativa ed igienico-sanitaria, la superficie minima per una camera da letto singola è pari a 9 mq.

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosolini hanno comprovato l'inesistenza di titoli abilitativi edilizi e/o pratiche edilizie in corso di definizione. Pertanto, la modifica volumetrica relativa al piano secondo dell'immobile, nonché le difformità relative alla distribuzione interna ed alla

destinazione dei vani, con buona probabilità, sono avvenute senza il rilascio di alcun titolo abilitativo edilizio.

Sanabilità

Qualsiasi intervento edilizio su immobili ricadenti in Zona A del territorio comunale sono soggetti, peraltro, anche al parere preventivo dell'Ente di tutela del territorio - Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa. Nel caso di abusi edilizi che comportino aumenti di superficie e/o volume, la Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa non rilascia il Nulla-Osta preventivo per l'eventuale titolo edilizio in sanatoria. Pertanto, per la modifica volumetrica relativa al piano secondo dell'immobile, poiché trattasi di un aumento di volume in Zona A, successivo all'entrata in vigore della Legge n. 765 del 06/08/1967, l'eventuale aggiudicatario non potrà procedere alla regolarizzazione della stessa e dovrà procedere al ripristino dei luoghi con la demolizione della parte abusiva. Tale ripristino può essere quantificato in **10.000,00 euro circa** (comprese di opere di demolizione, ricostruzione e quota parte per inconvenienti tecnici ed imprevisi di cantiere).

Per le modifiche alla distribuzione interna ed alla destinazione dei vani, l'eventuale aggiudicatario potrà procedere con la presentazione di pratica di regolarizzazione edilizia, c.d. CILA in Sanatoria, a firma di un tecnico abilitato.

- Costo per CILA in Sanatoria : 2.000,00 euro circa (sole Spese Tecniche)

Allo stato non è possibile determinare le spese vive (sanzioni, versamenti, oneri, etc...).

Abitabilità del bene

Per il bene non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità/abitabilità.

L'eventuale aggiudicatario potrà procedere all'ottenimento di Abitabilità per il bene (Pratica SCA - Segnalazione Certificata di Agibilità).

- Costo per agibilità: 1.500,00 euro circa (sole Spese Tecniche)

Allo stato non è possibile determinare le spese vive (sanzioni, versamenti, oneri, etc...).

Destinazione urbanistica del bene

Il bene, secondo il vigente PRG approvato con D.A. n° 435 del 21/09/98, ricade in **Zona "A"**.

Regolarità catastale

Rispetto alla planimetria catastale presentata in data 08/01/1991, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- modifiche volumetriche attraverso la copertura e chiusura perimetrale del terrazzino al piano secondo. La copertura e chiusura perimetrale del terrazzino ha comportato l'ampliamento di un vano e la realizzazione di un nuovo vano destinato alla lavanderia.

- modifiche alla distribuzione interna, mediante demolizione di tramezzi ed apertura di nuovi vani porta, ed alla destinazione dei vani.

In seguito alla regolarizzazione edilizia, si dovrà procedere alla presentazione di planimetria catastale aggiornata, mediante DOCFA di accatastamento.

- Costo per aggiornamento catastale: 550,00 euro circa (Spese vive euro 50,00 + Spese Tecniche euro 500,00).

Si riassumono di seguito i costi che l'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere:

- Costo per ripristino dello stato dei luoghi pari ad euro 10.000,00 circa;
- Costo per CILA in Sanatoria pari ad euro 2.000,00 circa (sole Spese Tecniche, escluse Spese Vive per sanzioni, versamenti, oneri...);
- Costo per ottenimento di agibilità pari ad euro 1.500,00 circa (sole Spese Tecniche, escluse Spese Vive per sanzioni, versamenti, oneri...);
- Costo per aggiornamento catastale pari ad euro 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche).

Totale = 14.050,00 euro circa.

g) Attestazione di prestazione energetica

Dal 07/06/2021 è possibile trasmettere un APE esclusivamente in forma digitale attraverso il portale APE-Sicilia. (<https://www.apesicilia.enea.it>).

La ricerca di Attestato di Prestazione Energetica è stata fatta sul portale siciliano dell'energia (<http://www.catastoenergetico.regione.sicilia.it>) all'interno della sezione Catasto Energetico Fabbricati - Visura APE (www.cefa.energia.sicilia.it/visura).

All'interno del citato sito, nella sezione Visura APE del Catasto Energetico Fabbricati, è possibile verificare l'esistenza di Attestato di Prestazione Energetica, regolarmente registrato, inserendo la provincia ed il comune dove è sito il bene ed i riferimenti catastali dello stesso.

Il sottoscritto CTU ha, così, provveduto alla ricerca di Attestato di Prestazione Energetica inserendo:

- Provincia: **SIRACUSA**;
- Comune: **ROSOLINI**;
RIFERIMENTI CATASTALI OBBLIGATORI
- Foglio: **44**;
- Particella: **8931 (ex 363)**;

Dalla ricerca con i parametri sopra citati, **il bene non risulta presente nell'archivio elettronico del catasto fabbricati.**

Con buona probabilità, **per il bene oggetto di pignoramento non è stato redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica.**

Si rende, quindi, necessario redigere Attestato di Prestazione Energetica.

Per l'impianto di condizionamento presente all'interno del bene, veniva dichiarata al CTU l'assenza di certificazione e/o dei libretti di impianto.

L'art. 6 comma 5 del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto di impianto debba essere allegato all'Attestato di Prestazione Energetica.

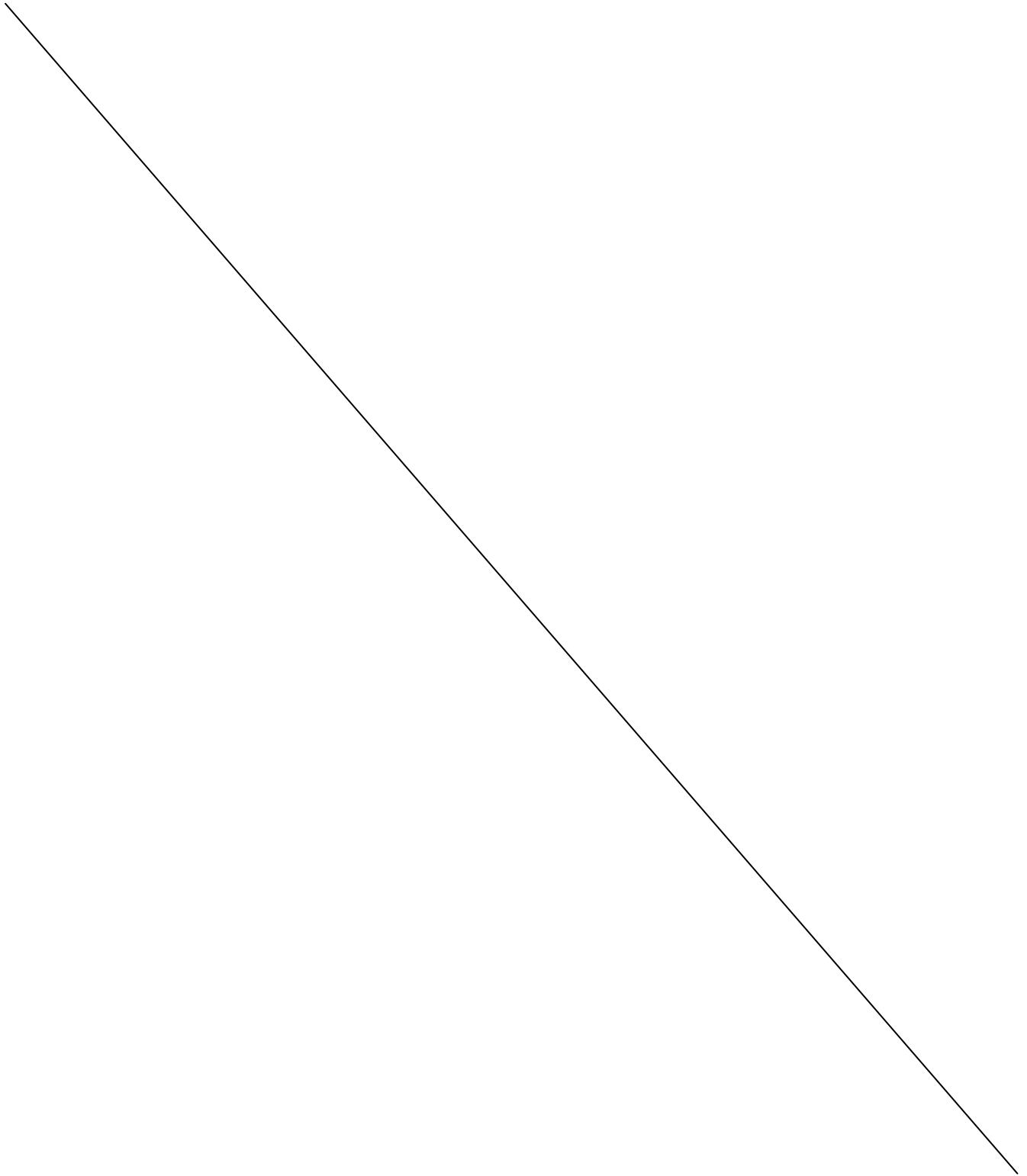
Il soggetto certificatore, fermo restando quanto stabilito dal suddetto comma, deve trasmettere, obbligatoriamente, il libretto di impianto compilato anche nella parte dell'eventuale rapporto di controllo di efficienza energetica in caso di presenza di rete di alimentazione attiva.

Poiché per l'impianto di condizionamento presente all'interno dell'immobile non è stato possibile reperire i libretti di impianto, il sottoscritto CTU non ha potuto provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, con conseguente registrazione al Catasto Energetico Regionale.

La redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica potrà essere effettuata soltanto entrando in possesso di tali libretti di impianto. Nel caso il libretto di impianto non sia stato rilasciato o non risulti

aggiornato, la compilazione dello stesso spetta al responsabile dell'impianto, cioè il proprietario oppure un eventuale terzo designato dal proprietario stesso.

Per le motivazioni di cui sopra, per il bene censito al Catasto Fabbricati al F. 44 P.IIIa 8931 allo stato, **non è possibile redigere Attestato di Prestazione Energetica.**



h) Valutazione complessiva del bene

Per giungere alla valutazione del bene oggetto di stima è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo.

Calcolo della superficie commerciale

La **superficie dei vani principali e degli accessori diretti** comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali è pari a **87,60 mq.**

Osservazioni: Sono escluse dal calcolo della superficie commerciale le superfici relative ai vani al piano secondo, per i quali è previsto il ripristino dello stato dei luoghi.

La **superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento** (balcone al piano primo e terrazzino da ripristinare al piano secondo) è pari a **5,95 mq.**

La **superficie commerciale** è, quindi, pari a **93,55 mq.**

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Il procedimento si basa sulla ricerca del più probabile valore venale del bene attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per beni di pari caratteristiche ed in discrete condizioni di manutenzione.

Il valore di mercato per immobili aventi caratteristiche tipologiche, epoca costruttiva e stato manutentivo pari a quello in oggetto e situati nella stessa zona di Rosolini è di circa 550,00 €/mq.

Il valore del bene, pertanto, è

$$V = \text{€/mq } 550,00 \times 93,555 \text{ mq} = \text{€ } 51.452,50$$

Valore locativo del bene

Il prezzo medio di locazione per immobili aventi caratteristiche tipologiche, epoca costruttiva e stato manutentivo pari a quello in oggetto e situati nella stessa zona di Rosolini è di circa **300,00 €/mensili.**

Valutazione della quota (nel caso di quota indivisa)

Non trattasi di quota indivisa.

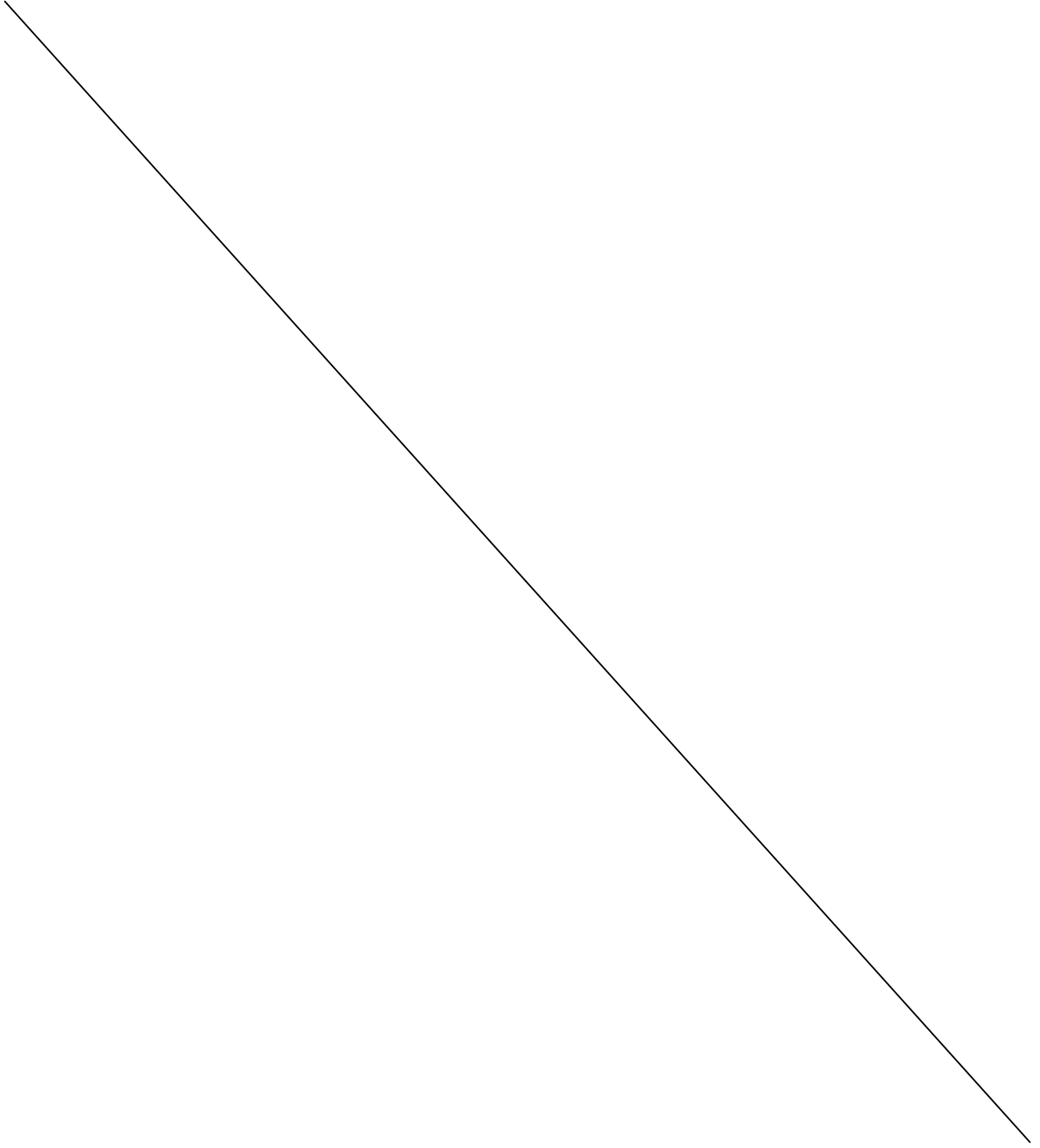
Stima finale del bene

Il valore venale del bene, al netto di circa 14.050,00 euro:

- Costo per ripristino dello stato dei luoghi pari ad euro 10.000,00 circa;
- Costo per CILA in Sanatoria pari ad euro 2.000,00 circa (sole Spese Tecniche, escluse Spese Vive per sanzioni, versamenti, oneri...);

- Costo per ottenimento di agibilità pari ad euro 1.500,00 circa (sole Spese Tecniche, escluse Spese Vive per sanzioni, versamenti, oneri...);
 - Costo per aggiornamento catastale pari ad euro 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche).
- è pari a **V = 37.402,50 euro** (euro 51.452,50 - euro 14.050,00).

Il valore del **Lotto Unico** è pari a **37.402,50 euro**.



6. Conclusioni

Si riassumono i risultati della Valutazione complessiva del Lotto Unico

Lotto Unico

Valore venale del bene = euro 51.452,50;

Costo per ripristino dello stato dei luoghi = euro 10.000,00 circa;

Costo per CILA in Sanatoria = euro 2.000,00 circa (sole Spese Tecniche, escluse Spese Vive per sanzioni, versamenti, oneri...);

Costo per ottenimento di agibilità = euro 1.500,00 circa (sole Spese Tecniche, escluse Spese Vive per sanzioni, versamenti, oneri...);

Costo per aggiornamento catastale = euro 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche).

Valore finale = 37.402,50 euro.

Il sottoscritto CTU, ringrazia per la fiducia accordata e, ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione di stima completa di allegati, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice incaricato per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Siracusa, 31/07/2023

il C.T.U. : Arch. Cristina Intagliata



7. Documenti Allegati

- ALLEGATO 1_ Verbale operazioni peritali;
- ALLEGATO 2_ Estratto di mappa F. 44 P.IIa 8931;
- ALLEGATO 3_ Visura storica per immobile NCEU Comune di Rosolini F. 44 P.IIa 8931 (ex F.44 P.IIa 363);
- ALLEGATO 4_ Planimetria catastale immobile NCEU Comune di Rosolini F. 44 P.IIa 8931 (ex F.44 P.IIa 363);
- ALLEGATO 5_ Elenco sintetico delle formalità in cui risulta presente l'immobile (Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini F. 44 P.IIa 8931, ex F.44 P.IIa 363);
- ALLEGATO 6_ Elenco sintetico delle formalità in cui risulta presente l'immobile (Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini F.44 P.IIa 363);
- ALLEGATO 7_ Copia Atto di Compravendita stipulato presso il Notaio [REDACTED] in data 13/02/2008, repertorio n. 39366, trascritto a Siracusa il 18/02/2008 ai nn. 3767/2547, tra [REDACTED]
[REDACTED]
- ALLEGATO 8_ Copia conforme della Sentenza di Omologazione n. 723/2018 (R.G. 7141/2017), avente ad oggetto lo scioglimento del matrimonio tra i coniugi [REDACTED]
[REDACTED]
- ALLEGATO 9_ Istanza del 10/05/2023, a mezzo posta elettronica certificata, presso il Comune di Rosolini, 7° Settore - Urbanistica - SUAP, Ufficio Urbanistica-Edilizia Privata e Cimiteriale Controllo Territorio, per la ricerca ed il rilascio copie di titoli abilitativi edilizi e/o pratiche edilizie, certificato di abitabilità relativi al bene oggetto di pignoramento;
- ALLEGATO 10_ Nota del 15/06/2023 (Prot. n. 12360) - Comune di Rosolini, 7° Settore - Urbanistica - SUAP;
- ALLEGATO 11_ Fotogramma N. 382 del 26/05/1966 - Serie 14;
- ALLEGATO 12_ Nota del 28/07/2023 (Prot. n. 11806) della Regione Siciliana;
- ALLEGATO 13_ Fotogramma N. 839 del 12/11/1977 - Strisciata 26_R;
- ALLEGATO 14_ Fotogramma N. 014 del 12/05/1987 - Strisciata 133_L;
- ALLEGATO 15_ Fotogramma N. 25 del 30/08/1997 - Strisciata 118;
- ALLEGATO 16_ Immagine software Google Earth del 13/05/2011;
- ALLEGATO 17_ Immagine software Google Earth del 16/06/2016;
- ALLEGATO 18_ TAV. 1- Inquadramento e Planimetria Immobile;
- ALLEGATO 19_ Rilievo fotografico.