

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ALESSIA ROMEO

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°144/2020 R.G. ES.**

Promossa da:



- **OMISSIS** – con Avv. Mazzone Gabriella – V. Francesco Accolla 39 – 96100 Siracusa

PEC: [gabriella.mazzone@avvocatisiracusa.legalmail.it](mailto:gabriella.mazzone@avvocatisiracusa.legalmail.it)



Nei confronti di:



- **OMISSIS** – V. Lido Sacramento 170/A – 96100 Siracusa

**RELAZIONE DI CONSULENZA E DI STIMA**

1) *IMMOBILE SITO A SIRACUSA – V. LIDO SACRAMENTO 170/A - N.C.E.U. Comune di Siracusa F. 122 p.lla 190*

**Il CTU**

Dott. Ing. Manuela Grande



Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364

e-mail: [manuelagrande3@hotmail.com](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)

PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)



## SOMMARIO

1.	Premessa	3
2.	Descrizione generale delle operazioni	3
3.	Punto 3. Verbale di conferimento Incarico di stima	4
4.	Punto 4. Verbale di conferimento Incarico di stima – LOTTO 1	5
5.	Elenco Allegati	11
6.	Certificato valutazione LOTTO 1	12



## 1.PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Manuela Grande, nata a Novara il 03/04/1984 C.F.:GRNMNL84D43F952Q, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n°2033, con Studio in Avola (Sr) V.le Lido C. Santuccio n°81, iscritta all'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale, viene nominata CTU nella procedura a frontespizio con provvedimento in udienza del 16/11/20. Viene nominata dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Alessia Romeo, al fine di redigere Relazione di Consulenza e di Stima relativa ai beni oggetto di pignoramento. In data 24/11/20 deposita atto di accettazione dell'incarico e di giuramento.

## 2.DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI

Preventivamente all'inizio delle operazioni di accertamento, il CTU esamina gli atti e i documenti di causa e fissa l'inizio delle operazioni peritali, dopo essersi raccordata con il Custode nominato, per il 3 Marzo 2021 alle ore 15,30 presso l'immobile oggetto di esecuzione sito a Siracusa in V. Lido Sacramento n°170/A. Le parti vengono regolarmente convocate: a mezzo raccomandata A/R n°05264377148-8 (ALL.A) il Sig. OMISSIS mentre l'Avv. Gabriella Mazzone, per creditore procedente, a mezzo Pec (ALL.B). All'apertura delle operazioni peritali sui luoghi, oltre alla sottoscritta, sono presenti: il Custode Giudiziario, Avv. Riccardo Bordone, il Sig. OMISSIS, la Sig.ra OMISSIS e il Sig. OMISSIS. In occasione del sopralluogo si constata che il Sig. OMISSIS e il Sig. OMISSIS risiedono presso l'immobile pignorato. Parte esecutata e la Sig.ra OMISSIS, comproprietaria, consentono lo svolgimento delle operazioni di rilievo necessarie per adempiere all'incarico di stima.

Agli atti è disponibile il verbale delle operazioni (ALL.C), debitamente sottoscritto dai presenti.

Il percorso peritale, oltre ad essere supportato da rilievi strumentali necessari per rispondere al quesito, è caratterizzato da una continua attività conoscitiva, durante la quale non solo si esaminano i luoghi di causa, ma si assumono pareri e informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, presso l'Archivio Notarile di Siracusa. Inoltre, durante l'esame dei luoghi, si realizza opportuna documentazione fotografica (ALL.D).

La fase di rilievo ha il fine di valutare l'immobile nel suo complesso anche per verificare la conformità alle norme vigenti. Eseguite quindi le operazioni preliminari sopra menzionate si procede alla stima dei beni, come da mandato ricevuto.

Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364

e-mail: [manuelagrande3@hotmail.com](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)

PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)

### 3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Risulta essere sottoposto a pignoramento:

- 1) Quota pari ad 1/2 dell'immobile censito N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 122  
particella 190

Immobile di proprietà della ditta:

██████████ proprietà 1/2

██████████ proprietà per 1/2 in regime di comunione

L'immobile sopra elencato è una villetta unifamiliare ubicata nella zona costiera di Siracusa. L'unità consta di un unico piano fuori terra e **insiste su un'area di pertinenza privata**. Alla residenza si giunge tramite strada non asfaltata che intercetta la Via Lido Sacramento. Il manufatto confina a Nord, a Est e a Ovest con altra ditta e a sud con strada.

### 3.2 RISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI

- 1) **Abitazione in villino in catasto fabbricati al foglio 122 particella 190 di 4,5 Vani cat. A/7 – classe 1, in Siracusa V. Lido Sacramento – piano T.**

Dalle visure storiche (ALL.E) emerge che la particella 190 del foglio 122 è correttamente individuata. Risulta depositata la planimetria catastale (ALL.F) che è conforme allo stato di fatto ad eccezione della veranda coperta che, in realtà, è un vano e non una veranda. Non è necessaria variazione catastale in quanto la veranda è conteggiata nel numero dei vani per cui non incide sulla consistenza. La particella 190 risulta correttamente ubicata e rappresentata in mappa. Si precisa che bisogna fare una segnalazione **all'Agenzia del Territorio** per eliminare il simbolo # presente in cartografia in corrispondenza della particella. Tale simbolo sta ad indicare che il bene è **stato inserito in mappa d'Ufficio**, non tramite Tipo Mappale e pertanto, sono necessarie delle verifiche. Si dovrebbe risolvere il tutto tramite segnalazione poichè **l'immobile è correttamente censito e individuato.**

### 3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

Trattandosi di una villetta autonoma, è possibile individuare un unico lotto di vendita e più precisamente:

Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364

e-mail: [manuelagrande3@hotmail.com](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)  
PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)



**4.2. DESCRIZIONE DEL BENE**

Si tratta di una villetta adibita ad uso residenziale a cui si giunge tramite strada non asfaltata che intercetta la Via Lido Sacramento. Risulta edificata nei primi anni '60, alcune porzioni di immobile sono state oggetto di interventi di manutenzione mentre, altre, presentano finiture più datate risalenti **presumibilmente all'epoca di costruzione**. I prospetti **dell'intero** corpo di fabbrica sono rifiniti con intonaco di tipo tradizionale, gli infissi esterni sono in alluminio, ma la finitura varia da **un vano all'altro** e alcuni sono provvisti di persiane. Al LOTTO 1 si accede tramite cancello e risulta interamente recintato. Sui luoghi si è riscontrato che il bene è posizionato al civico 170/I e non al 170/A. **All'immobile si accede tramite ingresso posizionato lungo il prospetto Sud-Est** in corrispondenza della tettoia. La tettoia, che si estende quasi lungo tutto il prospetto Sud, è stata edificata in epoca recente. **Entrando nell'alloggio** troviamo la zona giorno, costituita da un ambiente unico che funge da soggiorno e da cucina. Un corridoio suddivide gli altri ambienti della casa: due camere, un bagno ed un vano deposito. Le pareti interne sono interamente intonacate, quelle della cucina e del bagno in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica che variano passando da un ambiente ad un altro. Alcuni vani sono provvisti di porte interne che si trovano ancora allo stato grezzo. **La stabilità dell'insieme è affidata ad una struttura portante** in muratura, i solai sono del tipo latero-cementizio e le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati da 8 cm. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico e idrico, ma non si possiedono garanzie. Non è presente impianto di riscaldamento.

L'unità ha le seguenti caratteristiche (ALL.H):

Locale	Sup. calpestabile [mq]	Condizioni manutenzione
Soggiorno/Cucina	23,70	Discrete
Camera 1	19,20	Suff.
Camera 2	13,15	Suff.
Bagno	4,65	Suff.
Corr./Dis.	6,50	Suff.

Dott. Ing. Manuela Grande  
 Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
 Tel. 349/8188364

e-mail: [manuela.grande3@hotmail.com](mailto:manuela.grande3@hotmail.com)  
 PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)

Deposito	14,00	Suff.
<b>TOT. SUPERFICIE</b>		
CALPESTABILE	81,20 m <sup>2</sup> ≈81 m <sup>2</sup>	

Pertinenza	Sup. commerciale [m <sup>2</sup> ]	Condizioni manutenzione
Tettoia	31,55	Suff.
Area pertinenza	196,00	Suff.

#### 4.3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

**LOTTO 1** N.C.E.U. F. 122 p.lla 190

In ditta

OMISSIS \_ *proprietà 1/2*

OMISSIS \_ *proprietà 1/2 in regime di comunione*

#### 4.4. – 4.5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

##### i) *vincoli che restano a carico dell'acquirente*

- rilascio della **Concessione Edilizia in sanatoria** relativa all'istanza presentata al Comune di Siracusa il 01/04/1986 Prot. 31092.
- fa parte del bene oggetto di esecuzione 1/3 parte indivisa del pozzo trivellato insistente sul terreno di pertinenza della particella 190 in comune con la particella 248 e con la 249 del foglio 122; restano in comune tutte le spese relative a tale pozzo nella misura di 1/3 ciascuno.
- L'immobile oggetto di pignoramento gode del diritto d'uso, per la quota di 1/3, del pozzo nero situato nella particella 248; pertanto sono da suddividere anche le spese ad esso relative.

##### ii) *vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (ALL.I):*

- **ipoteca Giudiziale** iscritta il 07/09/20 nn. R.P. 1349/R.G. 12379 Rep.941 del 26/03/18 in forza di decreto della Corte di Appello di Catania a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.

Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364

e-mail: [manuela.grande3@hotmail.com](mailto:manuela.grande3@hotmail.com)

PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)

- **pignoramento immobiliare** del 23/06/20 Rep.N°705/20 trascritto il 07/09/20 ai nn°R.P. 9103/R.G. 12380 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS per la quota di 1/2.

iii) **altre informazioni per l'acquirente:**

- individuazioni dei precedenti proprietari nel ventennio:

dalle visure ipotecarie **per l'immobile in questione nell'ultimo** ventennio risultano trascritti:

- **Denuncia di Successione** del 30/06/97 Rep. 364/353 trascritta il 01/12/99 ai nn.: R.P.12278 R.G. 16638.
- **Atto di Vendita** ai rogiti del Notaio Gervasi Salvatore Maria del 18/11/03 Rep. 217886 trascritto il 28/11/03 ai nn. R.P. 15532/R.G. 21387 (ALL.L).

#### **4.6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

Grazie ai risultati ottenuti attraverso le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso l'Archivio Notarile nonché dal sopralluogo, è stato accertato quanto segue:

- Villetta iscritta al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al F.122 particella 190 adibita a residenza.
- La villetta è stata realizzata in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo, è stata presentata domanda di sanatoria al Comune di Siracusa il 01/04/86 Prot. 31092 intestata a OMISSIS con progetto datato 12/03/09 (ALL.M)
- **E' depositata** la planimetria catastale ed è pressochè conforme allo stato di fatto ad eccezione della tettoia e della veranda coperta che è un vano a tutti gli effetti.
- **Nell'atto di vendita del 18/11/03 si fa riferimento ad un pozzo trivellato che insiste sulla** particella 190 denunciato al Genio Civile di Siracusa il 22/10/02 Prot. 18730.

#### **4.7. POSSIBILITA' DI REGOLARIZZARE EVENTUALI ABUSI COMMESSI E INDICAZIONE DEI COSTI**

Dopo un attenta analisi, si è constatato che:

- La volumetria e la sagoma del fabbricato oggi esistente sono in linea di massima conformi al **progetto allegato all'istanza di sanatoria datato 12/03/09 Prot. 03292 e l'Ufficio** dichiara che non esistono motivi ostativi al rilascio del titolo edilizio salvo il parere della Sovrintendenza ancora da rilasciare (ALL.N). Tuttavia lo stato dei luoghi presenta delle difformità rispetto al progetto allegato alla richiesta di sanatoria. Più precisamente: **l'ingresso** oggi si trova in posizione diversa, sono state modificate le dimensioni di alcune aperture ed è stata **realizzata un'altra finestra** inoltre, nel prospetto Sud, è stata realizzata una tettoia. Le modifiche apportate al progetto datato 12/03/09,

Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364

e-mail: [manuelagrande3@hotmail.com](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)

PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)

non possono essere regolarizzate in quanto l'immobile rientra nella fascia dei 150 m dal mare.

Essendo gli abusi non sanabili si deve ripristinare lo stato dei luoghi e rendere l'immobile conforme al progetto allegato all'istanza di sanatoria.

<b>Oneri demolizione tettoia e ripristino difformità</b>	A corpo	€ 1.000,00
<b>Oneri residui rilascio Sanatoria</b>		
- Diritti di Segreteria		€ 309,90
- Marche da bollo		€ 16,00

**TOTALE REGOLARIZZAZIONE € 1.325,90**

- la planimetria catastale è conforme al progetto allegato all'istanza di sanatoria e, non allo stato di fatto ma, considerando che gli abusi non possono essere sanati, non sono necessarie variazioni catastali.

#### 4.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

E' stato compilato Attestato di prestazione energetica (ALL.O).

#### 4.9. VALUTAZIONE DEL BENE

La stima immobiliare dei beni si fonda sull'uso di un metodo di stima :

1) *metodo di stima sintetico comparativo* basato su un'analisi comparativa tra beni aventi caratteristiche simili e collocati nella medesima zona.

#### Fonti d'informazione utilizzate:

- Agenzie immobiliari.
- Verifica dei valori ottenuti con le **Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – Anno 2020 – Il semestre.**

#### Stima sintetico - comparativa

Tale metodo di stima si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. Il valore dell'immobile viene determinato non solo in funzione della sua consistenza e della zona ma, anche, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare

- Si ritiene di applicare come valore base di stima, per la zona in questione, il valore di **€ 1.100,00 per mq. di superficie commerciale**, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi per considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile:

i) Tipologia edilizia	1,30
ii) Classe demografica comune	1,05

Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364

e-mail: [manuela.grande3@hotmail.com](mailto:manuela.grande3@hotmail.com)  
PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)

iii) Livello di piano	0,90
iv) Vetustà	0,80
v) Stato conservazione	0,80
vi) Presenza attività commerciali/collegamenti e trasporto	0,95
vii) <u>zona suburbana/costiera</u>	<u>1,10</u>

*Coeff. Correttivo Complessivo* ≈ **0,82**

Applicando tale coeff. Correttivo al valore medio stabilito si ottiene il seguente valore unitario:

$$\text{€/m}^2 1.100 \times 0,82 = 902,00 \text{ €/m}^2$$

A tale valore, trattandosi di vendita forzata, si applica una riduzione del 10%

$$\text{€/m}^2 902,00 - 10\% = 811,80 \approx \text{€/m}^2 \mathbf{812}$$

### Calcolo della Superficie Commerciale

**SUP. COMMERCIALE** = *Sup.Coperte (100%)* + *Sup.Scoperte (Giardino 10% fino estensione casa oltre al 2%)* + *Sup.Pertinenze (Tettoia 25%)*

$$\text{Sup. Coperte} = 98,60 \text{ m}^2$$

$$\text{Sup. Scoperte} = 196 \text{ m}^2 = 98,60 \text{ m}^2(10\%) + 97,40 \text{ m}^2(2\%) = 11,80 \text{ m}^2$$

$$\text{Sup. Pertinenza} = 31,55 \text{ m}^2 = 31,55 \text{ m}^2(25\%) = 7,90 \text{ m}^2$$

$$\text{SUP. COMMERCIALE} = 98,60 \text{ m}^2 + 11,80 \text{ m}^2 + 7,90 \text{ m}^2 = 118,30 \text{ m}^2 \approx \mathbf{118 \text{ m}^2}$$

$$(\text{€/mq } 812 \times \text{m}^2 118) = \text{€ } 95.816$$

A tale valore bisogna detrarre gli oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica pari ad € 1.325,90

$$\text{€ } 95.816 - 1.325,90 = \text{€ } 94.490,10 \approx \text{€ } 94.000$$

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 1:

$$\text{VL1} = \text{€ } 94.000$$

Considerando che la quota pignorata è pari ad 1/2

Si desume il più probabile valore venale della porzione di immobile in testa al soggetto esecutato è pari a:

**VL1 PIGNORATA = € 47.000 (diconsi euro quarantasettemila,00)**

Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364

e-mail: [manuela.grande3@hotmail.com](mailto:manuela.grande3@hotmail.com)  
PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)

## 5. ALLEGATI:

- 1) All. A, All. B – Comunicazioni parti;
- 2) All. C – Verbale
- 3) All. D – Documentazione fotografica;
- 4) All. E – Visure catastali;
- 5) All. F. – Planimetria catastale;
- 6) All. G – Estratto di Mappa;
- 7) All. H – Rilievo;
- 8) All. I – Ispezioni ipotecarie;
- 9) All. L – Atto di Vendita;
- 10) All. M – Richiesta Sanatoria;
- 11) All. N – Attestazione Comune;
- 12) All. O – APE

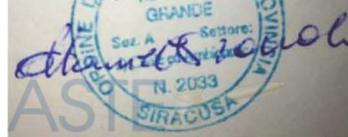
**Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.**

La sottoscritta resta a vostra disposizione per qualunque chiarimento ed integrazione.

Avola, 08/07/21

IL CTU

Dott. Ing. Manuela Grande



Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364

e-mail: [manuelagrande3@hotmail.com](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)  
PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)

PROC. Esecutiva immobiliare n. 144/2020 R.G. Es.

PROMOSSA DA: OMISSIS

NEI CONFRONTI DI: OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Alessia Romeo

**CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA**  
**LOTTO 1**

- **1/2 PROPRIETA'** sita a Siracusa V. Lido Sacramento 170/I N.C.E.U. del Comune di Siracusa al F.122 p.la 190 piano terra

La sottoscritta Dott. Ing. Manuela Grande, nata a Novara il 03/04/84 (c.f.: GRNMNL84D43F952Q), iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 2033, con studio in Avola (SR) V.le Lido C. Santuccio n°81, nominata esperto nella causa in epigrafe,

**CERTIFICA**

che il più probabile valore di mercato per la quota di immobile pignorata è:

**Valore LOTTO 1 (1/2) = €47.000,00 (diconsi euro quarantasettemila/00)**

Avola, 08/07/21

Il C.T.U.



Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364

e-mail: [manuelagrande3@hotmail.com](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)

PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)