TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°302/2023 R.G. ES.

Creditore procedente:

- **OMISSIS**

con Avv. Sarina Davide – Via Appiani 7 – 20121 Milano

e Avv. Salati Giulia – Via IV Novembre 149 – 00187 Roma

pec: davide.sarina@milano.pecavvocati.it

Debitori:

- **OMISSIS**

RELAZIONE DI CONSULENZA E DI STIMA

1. *IMMOBILE SITO A FLORIDIA P.ZZA EINAUDI 2 SCALA A INT. 10 - P.3 – N.C.E.U. F.18 P.LLA 977 SUB 12*
2. *IMMOBILE SITO A FLORIDIA V. ALFIERI 76 – N.C.E.U. F.25 P.LLA 5764 SUB 1-2*

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Manuela Grande

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39ee81

SOMMARIO

1.	Premessa	3
2.	Descrizione generale delle operazioni	3
3.	Punto 3. Verbale di conferimento Incarico di stima	4
4.	LOTTO 1	6
5.	LOTTO 2	14
6.	Elenco allegati	23

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39ee81

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Esperto Estimatore nella procedura a frontespizio con provvedimento in udienza del 01/05/24. Viene nominata, dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio ora sostituita dalla Dott.ssa Concita Cultrera, al fine di redigere Relazione di Consulenza e di Stima relativa ai beni oggetto di pignoramento. In data 14/05/24 deposita atto di accettazione dell'incarico e di giuramento.

2.DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI

Preventivamente all'inizio delle operazioni di accertamento, l'Esperto esamina gli atti e i documenti di causa e fissa l'inizio delle operazioni peritali, dopo essersi raccordata con il Custode nominato, per il 30 Maggio 2024 alle ore 9,00 presso uno dei beni oggetto di pignoramento, sito a Florida in P.zza Einaudi 2.

Le parti vengono regolarmente convocate: a mezzo raccomandata A/R n° 20074655459-6 la Sig.ra OMISSIS e i Creditori a mezzo Pec (ALL.A). All'apertura delle operazioni peritali sui luoghi, oltre alla sottoscritta e al Custode, non è presente nessuno per cui non è possibile effettuare l'accesso. Successivamente si riceve comunicazione dall'Avv. OMISSIS, il quale dichiara di essere il procuratore della debitrice e chiede di inviare a Lui le successive comunicazioni (ALL.B). Successivamente si concorda con la parte di effettuare l'accesso in data 10 Luglio (ALL.C), in tale data si svolgono le operazioni di rilievo relative ad entrambi i beni, come da verbale (ALL.D).

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 Floridia, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa e presso lo studio del Notaio Rio Sofio. Inoltre, durante l'esame dei luoghi, si realizza opportuna documentazione fotografica (ALL.E).

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39ee81

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La fase di rilievo ha il fine di valutare gli immobili nel loro 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.

3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Risultano essere sottoposti a pignoramento i seguenti beni immobili:

1) Immobile censito **N.C.E.U. del Comune di Floridia al foglio 18 particella 977 subalterno 12**

Immobile di proprietà della ditta:

OMISSIS_ proprietà 1/1

L'immobile sopra elencato è un appartamento destinato a residenza, posto al terzo piano di un palazzo costituito da otto elevazioni fuori terra, dotato di ascensore, ubicato in una zona periferica del Comune di Floridia.

2) Immobile censito **N.C.E.U. del Comune di Floridia al foglio 25 particella 5764 subalterno 1 graffato subalterno 2**

Immobile di proprietà della ditta:

OMISSIS_ proprietà 1/1

Il bene è un'unità autonoma, originariamente a destinazione residenziale, dotata di giardino di pertinenza sul retro, si sviluppa a piano terra e una porzione anche a primo livello. Posizionato in una zona centrale del Comune di Floridia che rientra nell'ambito del centro storico. Il bene, nella Tav.B1 (Piano Particolareggiato Centro Storico Floridia), rientra nella categoria A3 ed è definito come edificio di qualità comune.

3.2 RISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI

1) Abitazione di tipo civile in catasto fabbricati al foglio 18 particella 977 subalterno 12 di 7 vani cat. A/2 – classe 2, in Floridia Strada Prima Vignalonga - P3°.

Dalle visure storiche (ALL.F1) e dall'Estratto di Mappa (ALL.G1) emerge che il bene è correttamente posizionato e individuato, è cambiata solo la denominazione della strada oggi Piazza Einaudi 2. Risulta depositata la planimetria catastale (ALL.H1) che è conforme allo stato di fatto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39ee81

2) Abitazione di tipo ultrapopolare in catasto fabbricati al foglio 25 particella 5764 subalterno 1-2 graffati di 3 vani cat. A/5 – classe 3, in Floridia V. Vittorio Alfieri 68 P.T.

Dalle visure storiche (ALL.F2) e dall'Estratto di Mappa (ALL.G2) emerge che il bene è correttamente posizionato e individuato, attualmente il civico è il 76. Risulta depositata la planimetria catastale (ALL.H2) che è conforme allo stato di fatto.

3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

Trattandosi di due immobili distinti e separati, è possibile individuare due lotti di vendita e, più precisamente:

LOTTO 1 – immobile a destinazione residenziale che si sviluppa su un unico livello, posto al terzo piano di un palazzo costituito da otto elevazioni fuori terra. Attualmente il lotto risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Floridia al foglio **18 particella 977 subalterno 12.**

LOTTO 2 – immobile a destinazione residenziale, ma allo stato inabitabile, costituito da un'elevazione fuori terra a cui si aggiunge un vano a secondo livello. Attualmente il lotto risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Floridia al foglio **25 particella 5764 subalterno 1-2.**

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39ee81

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

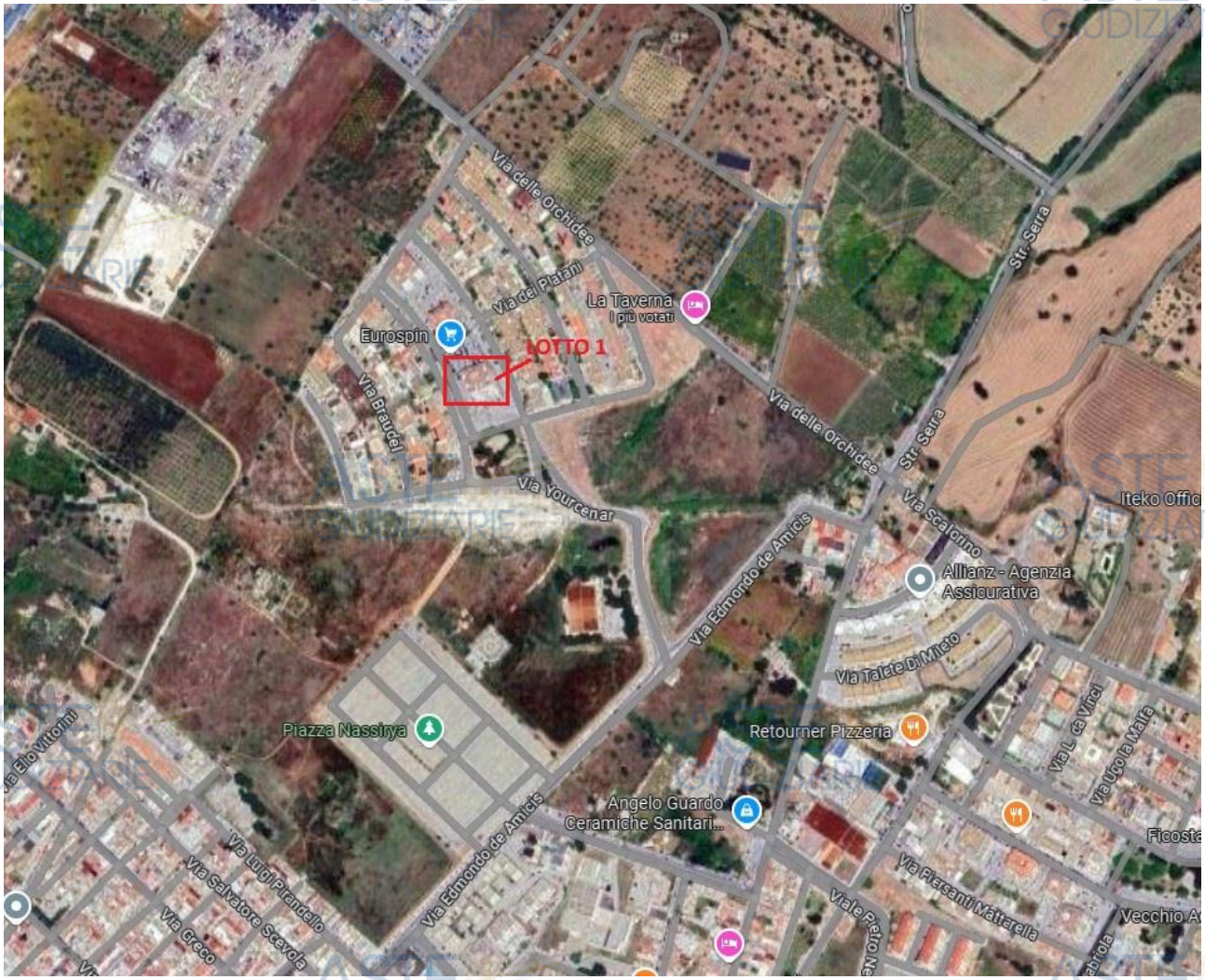
LOTTO 1

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39ee81

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE TIPOLOGIA

E' sottoposto a pignoramento un appartamento posto al terzo piano di un palazzo costituito, nel complesso, da otto elevazioni fuori terra, ubicato in una zona periferica del Comune di Floridia a destinazione prevalentemente residenziale. Dalle indagini effettuate emerge che l'immobile è stato edificato verso la fine degli anni ottanta. Il LOTTO 1 ha destinazione residenziale. Coordinate LAT. 37° 5´ 34,62´´N/ LONG.15° 9' 2,304´´E.



4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Si tratta di un appartamento posizionato a terzo piano di un organismo edilizio destinato ad ospitare varie funzioni: residenze, bassi commerciali e autorimesse. L'edificazione dell'organismo edilizio risale alla fine degli anni ottanta e si ritiene che le finiture risalgano all'epoca di edificazione. I prospetti sono intonacati, ma andrebbero realizzati degli interventi di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39ee81

manutenzione. Al bene si accede tramite androne condominiale in cui sono posizionati il vano scala e l'ascensore. Entrando l'ingresso conduce al soggiorno, dal soggiorno si passa alla cucina con ripostiglio, un primo disimpegno consente di accedere ad una camera, ad un bagno e ad un ripostiglio, un altro disimpegno conduce ad altre due camere e ad un bagno. L'immobile presenta un sistema distributivo funzionale alla sua destinazione. Le pareti interne sono intonacate, quelle del bagno e della cucina in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica, le porte sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibile in pvc, forse di epoca più recente. Nella camera matrimoniale, parete esterna, si palesano tracce di infiltrazioni provenienti dai prospetti. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento, di caldaia e di pompa di calore. Non essendo rilasciata Abitabilità non si possiedono garanzie sugli impianti.

L'unità ha le seguenti caratteristiche:

Locale	**Sup. calpestabile [mq]**	**Condizioni manutenzione**
Ingresso	8,60	Discrete
Soggiorno	33,00	Discrete
Ripostiglio 1	4,26	Discrete
Cucina	15,55	Discrete
Camera 1	15,62	Discrete
Bagno	5,28	Discrete
Disimp.1	1,83	Discrete
Camera 2	14,60	Discrete
Camera 3	13,00	Discrete
Wc	4,96	Discrete
Ripostiglio 2	2,26	Discrete
Disimp.2	1,00	Discrete
TOT. SUPERFICIE CALPESTABILE	119,96 m² ≈ **120 m²**	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39ee81

Sup. Ornamento	Sup. commerciale [m²]	Condizioni manutenzione
Veranda 1	8,26	Discrete
Veranda 2	12,62	Discrete

4.3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

LOTTO 1 N.C.E.U. F. 18 p.lla 977 sub 12

In ditta

OMISSIS proprietà 1/1

Il bene alla data del sopralluogo risulta abitato dalla debitrice e dal figlio.

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

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

- L'unità fa parte del Condominio Gamma 1 e, secondo quanto comunicato dall'Amministratore pro tempore, risultano in corso delle cause: I Sez. Civile R.G. 4719/23 giudizio in corso per danni ai Sig.ri Cannamela/Carpinteri; II Sez. Civile R.G. 2668/2022 giudizio in corso per danni da infiltrazioni nei bassi commerciali.
- risultano, negli ultimi due anni, le seguenti spese straordinarie non pagate per un totale di € 608,00 relative al risarcimento danni per la causa R.G. 4719/23. La causa è ancora in corso e le altre spese, tipo ripristini, non sono ancora state deliberate o ripartite tra i condomini.
- Per quanto riguarda la causa R.G. 2668/22 c'è una Consulenza Tecnica D'Ufficio, ma la causa è in corso per cui le spese da attribuire ad ogni alloggio non sono ancora oggetto di delibera, spese legali e tecniche, ma nemmeno spese per eventuali lavori da eseguire.
- Resta la proporzionale comproprietà su tutti i corpi comuni dell'intero edificio con eventuali servitù attive e passive.

vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (ALL.I1):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39ee81

-**ipoteca volontaria** iscritta il 31/05/11 ai nn°: R.P. 1899/R.G. 10452 Rep. N°15852 del 27/05/11 derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di OMISSIS e contro OMISSIS

- **pignoramento immobiliare** trascritto il 27/12/23 ai nn°: R.P. 19086/R.G. 24675 Rep. N°4831 del 23/11/23 del Tribunale di Siracusa a favore di OMISSIS e contro OMISSIS

iii) *altre informazioni per l'acquirente:*

- L'Amministratore di Condominio dichiara che le spese ordinarie ammontano a € 20,00 mensili, ma allo stato risultano pagate.
- Secondo quanto dichiarato verbalmente dall'Amministratore, in quanto pur essendo stati richiesti dei chiarimenti scritti non venivano forniti, sembra ci sia a carico della debitrice un Decreto Ingiuntivo di circa € 1.500, presumibilmente antecedente ai due anni.

Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio:

dalle visure ipotecarie e dalla Relazione Notarile per l'immobile in questione nell'ultimo ventennio risultano trascritti:

- **Atto di Vendita** ai rogiti del Notaio Rio Sofio del 06/11/06 Rep. 9702 trascritto il 09/11/06 ai nn.: R.P. 16686/ R.G. 29421 (ALL.L1) a favore di OMISSIS e contro OMISSIS
- **Denuncia di Successione** del 09/03/06 n. 291/386 trascritta il 29/12/08 n. 23228 a favore di OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS e contro OMISSIS.
- **Accettazione tacita di eredità** del 06/11/06 Rep. 9702 trascritto il 09/11/06 R.P. 16685/R.G. 29420 a favore di OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS e contro OMISSIS.
- **Atto di Donazione** del 23/01/02 Rep. 2327 trascritto il 18/02/02 ai nn.: R.P. 1876/ R.G. 2531 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- **Atto di Vendita** ai rogiti del Notaio Francesco Grasso del 03/11/94 Rep. 70013 trascritto il 15/11/94 ai nn.: R.P. 13060/ R.G. 16951.

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 Floridia, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e dagli atti di provenienza è stato accertato quanto segue:

- Il LOTTO 1 risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Floridia al F.18 particella 977 sub 12, posto a piano terzo e destinato ad abitazione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39ee81

- Dalle indagini effettuate presso gli Archivi Comunali emerge che l'intero organismo edilizio viene edificato con originaria C.E. n°105 del 28/11/89 (ALL.M1), successivamente risulta rilasciata C.E. n°150 del 02/12/92 (ALL.N1).
- Non risulta rilasciato Permesso di Abitabilità.
- Risulta deposita la planimetria catastale che è conforme allo stato di fatto.

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

Dopo un'attenta analisi si è constatato che il LOTTO 1 presenta delle lievi modifiche interne rispetto al progetto oggetto di C.E. N°150: la forma di uno dei bagno con il ripostiglio è diversa.

Le modifiche interne possono essere regolarizzate presentando una CILA in sanatoria (CILA tardiva) ex Art. 6-bis comma 5 DPR 380/01 (Art. 3 comma 6 della L.R. 16/16 // Art. 4 comma 6 L.R. 23/21 e successive) pagando una sanzione pecuniaria pari a € 1.000.

Gli oneri necessari per la regolarizzazione edilizia in via orientativa ammontano:

Regolarizzazione opere interne CILA in sanatoria	
- Istruttoria progetto	€ 40,00
- Diritti di Segreteria	€ 0,00
- sanzione	€ 1.000,00
- oneri Tecnici	€ 500,00
	€ 1.540,00

TOTALE REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA € 1.540

4.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto non si possiedono i libretti dei condizionatori installati.

4.9. VALUTAZIONE DEL BENE

La stima immobiliare dei beni si fonda sull'uso di un metodo di stima: *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 2023 – II semestre.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39ee81

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 **€ 900,00 per mq. di superficie commerciale,** al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi per considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile

i)	Caratteristiche posizionali e ubicazione	1,10
ii)	Tipologia edilizia	1,00
iii)	Livello di piano	1,05
iv)	Vetustà	0,80
v)	Stato conservazione	0,80
vi)	Spese condominiali insolute e procedimenti in corso	0,95
	Coeff. Correttivo Complessivo ≈	*0,70*

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

€/m² 900 x 0,70 = 630 €/m²

A tale valore, trattandosi di vendita forzata, si applica una riduzione del 10% per assenza di garanzia da vizi

€/m² 630 - 10% ≈ **€/m² 567**

Calcolo della Superficie Commerciale

SUP. COMMERCIALE = Sup. Coperte *(100%)* ***+ Sup. Ornamento*** *(Veranda 35 %)*

Sup. Coperte = 137,36 m²

Sup. Ornamento = 20,88 m² (35%) = 7,30 m²

SUP. COMMERCIALE = 137,36 m² + 7,30 m² = 144,66 m² ≈ **145 m²**

(€/mq 567 x m² 145) = € 82.215

A tale valore bisogna detrarre gli oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica € 1.540

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39ee81

€ 82.215 – € 1.540 = € 80.675 ≈ € 81.000

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 1

VL1 = € 81.000 (diconsi euro ottantunomila/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39ee81

LOTTO 2

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39ee81

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE TIPOLOGIA

E' sottoposto a pignoramento un immobile autonomo costituito da un unico livello a cui si aggiunge una camera a secondo piano, il bene è dotato di un giardino di pertinenza esclusiva. L'unità è posizionata in una zona centrale del Comune di Floridia, rientra nel centro storico, nelle vicinanze la piazza principale, alcuni uffici comunali oltre a servizi e attività varie. Dalle indagini effettuate emerge che l'immobile è stato edificato, presumibilmente, verso la fine degli anni trenta. Il LOTTO 2 ha destinazione residenziale. Coordinate LAT. 37° 4´ 55,848´´N/ LONG. 15° 9' 14,616´´E.

4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Si tratta di un immobile autonomo, in origine adibito ad uso residenziale, che si sviluppa a piano terra più un vano a secondo livello, raggiungibile tramite scaletta in legno. In direzione opposta alla Via Alfieri è posizionata un'area esterna, di pertinenza esclusiva, destinata a giardino. L'accesso al fabbricato avviene dal civico 76 della V. Alfieri. L'edificazione dell'organismo edilizio risale, con molta probabilità, alla fine degli anni '30. Le finiture sono di epoca risalente, il prospetto in origine era intonacato, sono presenti degli elementi in pietra, ma non presentano particolare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39ee81

pregio. Gli infissi esterni sono in legno con scuri, il tutto presenta un pessimo livello di manutenzione e conservazione. Entrando si trova un unico grande vano, sul fondo a sinistra una scaletta in legno, pericolante, consente di accedere al vano superiore, dal primo ambiente si passa ad un'altra stanza che conduce all'area esterna. L'unità è sprovvista di servizi igienici e di qualunque impianto. In origine il bagno era sicuramente posizionato all'esterno; sempre nel giardino si trovava una tettoia, oggi entrambi i corpi sono diruti. Alcuni confinati hanno chiuso delle terrazze e realizzato delle aperture che affacciano direttamente sull'area esterna di pertinenza esclusiva. L'immobile, in funzione della posizione e per il fatto di essere dotato di uno spazio esterno in pieno centro storico, possiede un buon potenziale, tuttavia presenta un pessimo livello di manutenzione ed è abbandonato da decenni. Non è solo necessaria una sostituzione generale delle finiture e degli impianti da rifare, ma si palesa la necessità di interventi più consistenti per ovviare alle varie infiltrazioni riscontrate imputabili a molteplici cause. Si evidenziano infiltrazioni provenienti dalla copertura, dai prospetti, fenomeni di umidità da risalita, macchie, muffe, condensa, efflorescenze, sfogliamento di pittura, distacchi di intonaco. Le pareti interne sono intonacate, la pavimentazione è realizzata con cementine risalenti all'epoca di costruzione. La copertura è inclinata e realizzata con travi in legno, perline e coppi; ci sono due falde distinte, una realizzata in corrispondenza del primo vano e, l'altra, sul secondo. Non si possiedono notizie relative agli impianti e sembra non ci siano punti di acqua, per quanto è stato possibile appurare dato che il bene è destinato a deposito, per certo gli impianti vanno creati ex novo.

L'unità ha le seguenti caratteristiche (ALL.I2):

Locale	Sup. calpestabile [mq]	Condizioni manutenzione
Vano 1	36,00	Insuff.
Vano 2	35,40	Insuff.
Vano 3	35,40	Insuff.
TOT. SUPERFICIE CALPESTABILE	106,80 m² ≈ **107 m²**	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39ee81

Sup. Ornamento	Sup. commerciale [m²]	Condizioni manutenzione
Balcone	1,38	Insuff.
Area Esterna	100,80	Insuff.

4.3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

LOTTO 2 N.C.E.U. F. 25 p.lla 5764 sub 1/sub 2

In ditta

OMISSIS_ proprietà 1/1

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

ii) *vincoli che restano a carico dell'acquirente*

- Il bene è ubicato all'interno del centro storico di Floridia pertanto resta vincolato a quanto previsto da PRG nelle Norme tecniche di attuazione e nel dettaglio dal Piano Particolareggiato del Centro Storico.

- Alcuni confinati hanno chiuso delle terrazze e realizzato delle aperture che affacciano direttamente sull'area esterna di pertinenza esclusiva, da verificare tale situazione.

ii) *vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura* (ALL.L2):

- ipoteca volontaria iscritta il 31/05/11 ai nn°: R.P. 1899/R.G. 10452 Rep. N°15852 del 27/05/11 derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.

- pignoramento immobiliare trascritto il 27/12/23 ai nn°: R.P. 19086/R.G. 24675 Rep. N°4831 del 23/11/23 del Tribunale di Siracusa a favore di OMISSIS e contro OMISSIS

iii) *altre informazioni per l'acquirente:*

individuazioni dei precedenti proprietari nel ventennio:

dalle visure ipotecarie e dalla Relazione Notarile per l'immobile in questione nell'ultimo ventennio risultano trascritti:

- **Atto di Vendita** ai rogiti del Notaio Rio Sofio del 28/01/08 Rep. 11337 trascritto il 01/02/08 ai nn.: R.P. 1753/R.G. 2593 (ALL.M2) a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39ee81

- **Atto di Donazione** ai rogiti del Notaio Rio Sofio del 30/10/06 Rep. 9676 trascritto il 3/11/06 al n.16401.
- **Atto di Vendita** ai rogiti del Notaio Rio Sofio del 27/12/04 Rep. 6732 trascritto il 04/01/05 al n.158.
- **Atto di Donazione** ai rogiti del Notaio Santangelo del 11/10/2001 Rep. 50136 trascritto il 15/10/2001 al n.12501.
- **Atto di Vendita** ai rogiti del Notaio Santangelo Egidio del 17/11/2000 Rep. 47142 trascritto il 24/11/2000 al n.13463.

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 Floridia, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e dagli atti di provenienza è stato accertato quanto segue:

- Il LOTTO 2 risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Floridia al F.25 particella 5764 sub 1-sub 2, a destinazione residenziale.
- Dalle indagini effettuate presso gli Archivi Comunali emerge che per l'immobile in questione non risultano rilasciati, a nome degli attuali o dei precedenti proprietari, titoli edilizi (ALL.N2).
- Nell'Atto di provenienza (ALL.M2) si dichiara che l'immobile è stato edificato in data antecedente il 01/09/67, tuttavia non tutto ciò che viene edificato in data antecedente il 01/09/67 è legittimo. Trattandosi di immobile che rientra nel centro urbano, tale dichiarazione non è sufficiente; nel centro urbano si poteva edificare in assenza di Licenza edilizia prima del 1942, anno di entrata in vigore della L. 1150, la quale sancisce l'obbligo di conseguire titolo edilizio per gli immobili che rientrano nel centro urbano.

  Dalle indagini effettuate all'Agenzia del Territorio risulta in atti una prima planimetria del bene del 30/12/1939, pertanto l'immobile sembra edificato in data antecedente il 1942.
- Non Risulta rilasciato Permesso di Abitabilità.
- Risulta deposita la planimetria catastale che è conforme allo stato di fatto.

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

Dopo un'attenta analisi e ricerche varie, si è constatato che:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39ee81

Il LOTTO 2 sembra essere edificato in data antecedente l'entrata in vigore della L.1150/1942 per cui, pur non esistendo un titolo edilizio relativo al bene, potrebbe essere legittimo. La scrivente, pur non potendo stabilire con certezza se nel tempo l'immobile abbia o meno subito modifiche che andavano autorizzate, considerando che il bene è coerente con la planimetria catastale del 1939, che le finiture dell'intero stabile sembrano tutte della stessa epoca, valutato il livello di degrado e le problematiche riscontrate, si presume non siano stati realizzati interventi posticci.

4.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

E' stato compilato Attestato di prestazione energetica (ALL.O2).

4.9. VALUTAZIONE DEL BENE

La stima immobiliare dei beni si fonda sull'uso di un metodo di stima: *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 2023 – II 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 **€ 750,00 per mq. di superficie commerciale,** al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi per considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile:

vii)	Tipologia edilizia	1,10
viii)	Vetustà	0,60
ix)	Stato conservazione	0,60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39ee81

x)	Assenza impianti		0,90
xi)	Ubicazione		1,30
	Coeff. Correttivo Complessivo	≈	*0,46*

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

€/m² 750 x 0,46 = 345 €/m²

A tale valore, trattandosi di vendita forzata, si applica una riduzione del 10% per assenza di garanzia da vizi

€/m² 345 - 10% ≈ **€/m² 310**

Calcolo della Superficie Commerciale

SUP. COMMERCIALE = Sup. Coperte *(P.T. e P. 1° 100%)* ***+ Sup. Ornamento*** *(Balconi 25% - Giardino 15%*

Sup. Coperte = 81,30 m² + 41,70 m² = 123,00 m²

Sup. Ornamento = 1,38 m² (25%) + 100,80 (15%) = 15,46 m²

SUP. COMMERCIALE = 123,00 m² + 15,46 m² = 138,46 m² ≈ **139 m²**

(€/mq 310 x m² 139) = € 43.090 ≈ € 43.000

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 2

VL2 = € 43.000 (diconsi euro quarantatremila,00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39ee81

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. Esecutiva immobiliare n. 302/2023 R.G. Es.

PROMOSSA DA: OMISSIS

NEI CONFRONTI DI: OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Concita Cultrera

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA
LOTTO 1

- **PROPRIETA'** sita a Floridia in P.zza Einaudi 2 N.C.E.U. del Comune di Floridia al F.18 p.lla 977 sub 12 piano terzo.

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 l'immobile pignorato è:

Valore LOTTO 1 = € 81.000,00 (diconsi euro ottanutomila/00)

Avola, 22/10/24

L'esperto Estimatore

Dott. Ing. Manuela Grande

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39ee81

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. Esecutiva immobiliare n. 302/2023 R.G. Es.

PROMOSSA DA: OMISSIS

NEI CONFRONTI DI: OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Concita Cultrera

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA
LOTTO 2

- **PROPRIETA'** sita a Floridia in V. Alfieri 76 N.C.E.U. del Comune di Floridia al F.25 p.lla 5754 sub 1-sub 2 piano terra/primo.

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 l'immobile pignorato è:

Valore LOTTO 2 = € 43.000,00 (diconsi euro quarantatremila/00)

Avola, 22/10/24

L'esperto Estimatore

Dott. Ing. Manuela Grande

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39ee81

5. ALLEGATI:

1) All. A, All. B, All. C – Comunicazioni parti;
2) All. D – Verbale;
3) All. E – Documentazione fotografica;
4) All. F1, All.F2 – Visure Catastali;
5) All. G1, All. G2 – Estratti di Mappa;
6) All. H1/All.H2 – Planimetrie catastali;
7) All. I1, All. L2 – Ispezioni Ipotecarie;
8) All. I2 – Rilievo;
9) All. L1, All. M2 – Atti provenienza;
10) All. M1, All. N1, – Concessioni edilizie
11) All. N2 – Dichiarazione Comune;
12) All. O2 – APE;

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

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

Avola, 22/10/24

L'esperto Estimatore

Dott. Ing. Manuela Grande

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39ee81

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009