

TRIBUNALE DI SIRACUSA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. F. MANGANO  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 247/ 2014 R.G. ES.**

Promossa da:

- **Unicredit Credit Management Bank S.P.A.** – con Avv. Alba Francesco – presso  
Avv. Ornella Ambrogio V.le Teracati, 65 - 96100 Siracusa (Sr)

Nei confronti di:



**RELAZIONE DI CONSULENZA E DI STIMA**

- *IMMOBILE SITO IN V. PER CANICATTINI 9* - N.C.E.U. Comune di Siracusa F. 68 p.lla  
56.

Il CTU

.....

(Dott. Ing. Manuela Grande)

Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364  
Fax 0931/578093 - 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	6
	Punto 4. Verbale di conferimento Incarico di stima – LOTTO 2	11
5.	Punto 5. Verbale di conferimento Incarico di stima - Elenco Allegati	16
6.	Certificati valutazione	17-18

Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364  
Fax 0931/578093 - e-mail: [manuela.grande3@hotmail.com](mailto:manuela.grande3@hotmail.com)  
PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)



## 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 nell'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale, viene nominata C.T.U. nel procedimento a frontespizio con provvedimento in udienza del 14/10/14. In data 18/11/14 presta giuramento di rito, in conformità a quanto previsto dai punti da 1 a 9 del relativo disciplinare e riceve dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Fabio Salvatore Mangano, l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio e di redigere Relazione di Consulenza e di Stima relativa ai beni oggetto di pignoramento.

Il Giudice concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione, assegna un fondo spese di € 400,00 che pone a carico del creditore procedente gli consegna quindi i fascicoli di parte.

## 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 per il 05-12-14 alle ore 17,00 presso il suo studio, sito in Avola Via Roma n°12. Le parti sono state regolarmente convocate: la Sig.ra [REDACTED] a mezzo raccomandata A/R n°14991003881-4 (ALL.A) e l'Avv. Alba Francesco a mezzo posta elettronica certificata (ALL.B). Successivamente il CTU, non essendo presente nessuno ad eccezione della sottoscritta all'apertura delle operazioni peritali, come da verbale (ALL.C), effettua le prime indagini presso gli uffici competenti. In seguito il CTU comunica alle parti (ALL.D) che intende proseguire le operazioni peritali con il sopralluogo degli immobili oggetto di causa. Stabilisce quindi di incontrarsi il 18-12-14 alle ore 9,30 presso l'immobile oggetto di causa sito in V. per Canicattini 9. In data 18-12-14 la sottoscritta si reca presso l'immobile oggetto di causa ma, sui luoghi, non è presente nessuno, motivo per cui non è stato possibile effettuare il sopralluogo. Nuovamente il CTU comunica alle parti (ALL.E) che in data 08-01-15 alle ore 9,00 intende effettuare il sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento. L'8-01-15 la sottoscritta si reca sui luoghi, ma non è presente nessuno che consenta l'accesso. La sottoscritta in data 14-01-15, essendo nell'impossibilità di procedere alla visita del bene oggetto di esecuzione, richiede la nomina di un custode giudiziario così da poter espletare tutte le operazioni di rilievo necessarie per la stima dell'immobile. In data 02-04-15 viene nominato custode l'Avv. Paola Giardina. Il 15-07-15 il CTU può effettuare l'accesso all'immobile.

Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364  
Fax 0931/578093 - e-mail: [manuelagrande3@hotmail.com](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)  
PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)



Agli atti sono disponibili tutti i verbali delle operazioni (ALL.C), debitamente sottoscritti dai presenti.

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

La fase di rilievo ha avuto come fine quello di valutare l'immobile nel suo complesso, analizzando la volumetria e le finiture presenti anche al fine di verificare la conformità alle norme vigenti. Eseguite quindi le operazioni preliminari sopra menzionate si è provveduto alla stima dei beni, come da mandato ricevuto.

### **3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Risulta essere sottoposto a pignoramento il seguente bene immobile:

#### **Bene immobile di proprietà della ditta Cefalù Daniela**

- Immobile iscritto al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 65 particella 56 sub 1 in V. per Canicattini 9 confinante a Nord e a Ovest con altra ditta e a Sud e a Est con strada vicinale.
- Immobile iscritto al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 65 particella 56 sub 2 in Catasto in V. per Canicattini 9 confinante a Nord e a Ovest con altra ditta e a Sud e a Est con strada vicinale.

### **3.2 RISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI**

- **LOTTO 1** Abitazione di tipo economico in catasto fabbricati al foglio 68 particella 56 sub. 1 di 5,5 vani cat. A/3 – classe 3, in Siracusa V. per Canicattini 9 – piano terra;

- **LOTTO 2** Abitazione di tipo economico in catasto fabbricati al foglio 68 particella 56 sub 2 di 4,5 vani cat. A/3 – classe 3, in Siracusa V. per Canicattini 9 – piano terra.

Facendo una visura storica (ALL.G e ALL.H) e dall'estratto di mappa (ALL.I) si deduce che l'ubicazione del fabbricato, sito in V. per Canicattini 9 risulta essere corretta.

### **3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA**

Sono stati individuati due lotti di vendita e più precisamente:

Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364  
Fax 0931/578093 - e-mail: [manuelagrande3@hotmail.com](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)  
PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)



LOTTO 1 – unità immobiliare sita in V. per Canicattini 9 attualmente iscritta al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al F. 68 particella 56 sub 1;

LOTTO 2 – unità immobiliare sita in V. per Canicattini 9 attualmente iscritta al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al F. 68 particella 56 sub 2.

**LOTTO 1**

Immobile destinato ad abitazione, facente parte di una costruzione costituita da due unità separate, non comunicanti internamente fra di loro, situato al piano terra in V. per Canicattini 9.

**LOTTO 2**

Immobile destinato ad abitazione, facente parte di una costruzione costituita da due unità separate, non comunicanti internamente fra di loro, collocato al piano terra in V. per Canicattini 9.

Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364  
Fax 0931/578093 - e-mail: [manuelagrande3@hotmail.com](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)  
PEC: [manuela.grande@ordinetipgoverisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordinetipgoverisiracusa.it)



## LOTTO 1

### 4.1.1 INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Il fabbricato si trova in una zona periferica del comune di Siracusa, ai margini sud occidentali dell'abitato in prossimità delle principali vie di comunicazioni stradali e ferroviarie. Tale zona è identificata all'interno del P.R.G. come zona D3.1 (ALL.L).

Edificio adibito a residenza collocato in V. per Canicattini n°9 in zona Pantanelli del Comune di Siracusa.

### 4.2.1 DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è posto a piano terra, ad esso si accede tramite ingresso che affaccia su strada vicinale.

L'unità ha le seguenti caratteristiche (ALL.M1):

Locale	Sup. calpestabile [mq]	Coeff. ponderali	Condizioni manutenzione	Esposizione
Bagno	8,30	1	discrete	Nessuna
Ripostiglio	3,46	1	sufficienti	Nessuna
Cucina	13,70	1	sufficienti	Nessuna
Disimpegno	4,90	1	discrete	Nessuna
Camera 1	15,40	1	sufficienti	Sud
Soggiorno	33,70	1	sufficienti	Sud
Camera 2	15,70	1	sufficienti	Sud
Wc/Lavand.	7,30	1	scarse	Sud
Camera 3	18,80	1	scarse	Sud
<b>TOT. SUPERFICIE CALPESTABILE</b>				
<b>121,60 mq</b>				

**SUP. COMMERCIALE = Sup. principale**

**Sup. Principale = 155,20 mq**

**SUP. COMMERCIALE = 155,20 mq**

Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364  
Fax 0931/578093 - e-mail: [manuelagrande3@hotmail.com](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)  
PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)



Le pareti interne sono intonacate. Quelle del bagno in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica. In cucina ed in soggiorno è applicato in alcune parti uno strato di rivestimento in pietra. La chiusura orizzontale di copertura è in parte a terrazza ed in parte ad una falda con manto realizzato con tegole, canne e perlinato. Nell'unità sono presenti numerose tracce di umidità dovute sia ad infiltrazioni di acqua dalla copertura, che dal muro perimetrale lungo il confine Nord. La copertura necessita di interventi di manutenzione. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono alcuni in alluminio ed altri in legno, gli infissi interni sono in legno tamburato.

La stabilità dell'insieme è affidata ad una muratura portante. La casa non è provvista di impianto di condizionamento. L'impianto elettrico non è a norma.

#### 4.3.1 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Il LOTTO 1 risulta appartenere:

F.68 p.lla 56 sub 1

#### 4.4.1 – 4.5.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

non vi sono oneri che restano a carico dell'acquirente;

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

- **ipoteca volontaria** del 15-02-08 n°3704/688 a favore di Unicredit Banca S.P.A. contro

- **pignoramento immobiliare** del 22-05-14 Rep.n°2283/2014 del Tribunale di Siracusa trascritto il 22-07-14 Reg. generale n°11603 - Reg. particolare n°8230 a favore della UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. contro

iii) *altre informazioni per l'acquirente:*

- individuazioni dei precedenti proprietari nel ventennio:

Dall'esame della documentazione in atti, Certificazione notarile, per l'immobile in questione nell'ultimo ventennio risultano trascritti:

- Atto di vendita del 14-02-08 a rogito del Notaio Nicola Guarino Rep. N°1455/1127 parte acquirente



- Atto di Vendita del 19-01-04 a rogito del Notaio Sebastiano Micali Rep. N°5524/2612 a favore di [REDACTED]
- Atto di Vendita del 24-11-97 a rogito del Notaio Sebastiano Micali Rep. N°1007 a favore di [REDACTED]
- Atto di divisione del 04/11/97 ai rogiti del Notaio Giuseppe Minniti Rep. N° 23082;
- Denuncia di successione del 21/09/2002 Vol. 356 dell'Ufficio del Registro di Siracusa a [REDACTED]
- Atto di Vendita del 26-10-59 ai rogiti del Notaio Giuseppe Adorno a favore di [REDACTED]

#### **4.6.1 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:

- Il fabbricato è stato realizzato su un area che rientra in zona D3.1 di PRG.
- L'intera costruzione è stata edificata in data anteriore al 1° Settembre 1967, in base a quanto dichiarato nell'atto di vendita del 14-02-08 Rep. n°1455 (ALL.N). In base alle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa all'epoca l'edificio, essendo ubicato al di fuori del centro urbano, poteva essere realizzato anche in assenza di titolo abilitativo.
- Il LOTTO 1 risulta iscritto al N.C.E.U. al foglio 65 particella 56 sub 1 (ALL.G);
- Non risulta rilasciato certificato di abitabilità.

#### **4.7.1 POSSIBILITA' DI REGOLARIZZARE GLI ABUSI COMMESSI E INDICAZIONE DEI COSTI**

Dopo un attenta analisi, si è constatato che:

- per verificare se siano o meno state apportate delle modifiche rispetto all'impianto originario ante 1967, non esistendo un progetto approvato dell'immobile, si farà riferimento alle planimetrie presentate in occasione dell'accatastamento del fabbricato il 24/12/07, le prime planimetrie di cui possediamo traccia. L'immobile oggi esistente presenta delle difformità rispetto a quello accatastato in origine, le modifiche apportate avrebbero dovuto essere autorizzate attraverso idoneo titolo abilitativo. In origine il LOTTO 1 ed il LOTTO 2 individuavano un'unica unità abitativa. Oggi, di

Dott. Ing. Manuela Grande  
 Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
 Tel. 349/8188364  
 Fax 0931/578093 - e-mail: [manuelagrande3@hotmail.com](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)  
 PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)





fatto, sono state create due unità che risultano denunciate solo a livello catastale ma, a livello urbanistico, tale operazione non è stata autorizzata. In un primo momento, quindi, esisteva una sola particella, iscritta al N.C.E.U. al F. 65 particella 56, in seguito sono stati creati due subalterni: il sub 1 e il sub 2.

- Sono state apportate delle modifiche interne e nei prospetti, l'interpiano non coincide, è stato realizzato un soppalco ed un vano accessorio in terrazza. Considerando che non possediamo un progetto approvato con prospetti e sezioni non si può stabilire con certezza, dato che l'interpiano oggi esistente è leggermente difforme da quello indicato nella planimetria catastale, se ci sia stato o meno un aumento di cubatura rispetto all'impianto originario. Nel caso in cui ci fosse stato sarebbe da verificare se fosse possibile regolarizzarlo. Secondo quanto affermato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, alcune difformità esistenti quali la creazione di due unità abitative e la realizzazione di modifiche interne e nei prospetti, possono essere regolarizzate attraverso l'ex Art. 13 della L. 47/85. Mentre, la creazione di un ulteriore vano e di una zona soppalcata non possono essere regolarizzate. Nel primo caso in quanto implica un aumento di cubatura. Nel secondo perché l'ambiente possiede un'altezza media pari a circa 3,10, inferiore ai 5 metri previsti da Regolamento Edilizio comunale come altezza minima per poter soppalcare un determinato ambiente.

- Il LOTTO 1 è censito al N.C.E.U. al foglio 68 particella 56 sub 1. La planimetria catastale (ALL.O1) non è conforme allo stato di fatto sono state realizzate delle modifiche interne, l'interpiano è diverso, è stato realizzato un soppalco ed è stato costruito un vano accessorio in terrazza.

Gli **Oneri e i costi necessari** alla regolarizzazione **edilizia-urbanistica** per le opere sanabili, in tale fase non possono essere calcolati in modo preciso ma solo orientativo, sarebbero:

<b>Presentazione pratica ai sensi ex art. 13 L. 47/85 richiesta Concessione modifica numero unità abitative, regolarizzazione opere interne e modifiche prospetti</b>	
- Oneri Tecnici per presentazione pratica	€ 1.000,00
- Oneri di costruzione	€ 400,00
- sanzione	€ 516,00
- diritti segreteria	€ 258,23
- Tassa esame progetto	€ 50,00
- valori bollati	€ 50,00
- trascrizione concessione	€ 294,00
	<b>€ 2.568,00</b>

Tali oneri sono stati calcolati per entrambi i Lotti e poi ripartiti in quanto riguardano la regolarizzazione di entrambi

LOTTO 1 - €2368,00/2 = 1.284,00 **Parz. 1 Presentazione pratica richiesta Concessione**

Dott. Ing. Manuela Grande  
 Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
 Tel. 349/8188364  
 Fax 0931/578093 - e-mail: [manuela.grande3@hotmail.com](mailto:manuela.grande3@hotmail.com)  
 PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)



<b>Regolarizzazione catastale</b>		
- Oneri catastali e tecnici presentazione DOCFA	<b>Parz.2</b>	<b>€ 500,00</b>
<b>REGOLARIZZAZIONE LOTTO 1</b>		<b>€ 1.784,00</b>

#### 4.8.1 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

E' stato compilato Attestato di prestazione energetica (ALL. P1).

#### 4.9.1 VALUTAZIONE DEL BENE

La stima immobiliare del bene 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:

- Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – Anno 2015 – I semestre.
- Agenzie immobiliari.

##### 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 anche in funzione della sua consistenza.

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, tenendo conto altresì dei valori proposti dall'Osservatorio Immobiliare per la zona, del grado di urbanizzazione e della disponibilità dei servizi, della destinazione urbanistica della zona.

- Si ritiene di applicare come valore base per la stima il valore di **€ 870 per mq. di superficie commerciale**, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi

- i) Coeff. Corr. Per stato immobile 0,80
- ii) Coeff. Corr. Per regolarizzazione urbanistica-edilizia 0,98
- iii) Coeff. Corr. Per oneri demolizione opere non sanabili 0,97

Applicando tali coeff. Correttivo al valore medio stabilito si ottiene il seguente valore unitario approssimato all'unità:

$$\text{€}/\text{mq } 870 \times 0,80 \times 0,98 \times 0,97 = \text{€}/\text{mq } 661,61 \approx \text{€}/\text{mq } 662,00$$

$$\text{€}/\text{mq } 662 \times \text{mq } 155,20 = \text{€ } 102.742 \approx \text{€ } 103.000,00$$

Si desume il più probabile valore venale del **LOTTO 1**

**VL1 = € 103.000,00 (diconsi euro centotremila,00)**

Dott. Ing. Manuela Grande  
 Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (SR)  
 Tel. 349/8188364  
 Fax 0931/578093 - e-mail: [manuelagrande3@hotmail.com](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)  
 PEC: [m.manuela.grande@ordineingegnerisircusa.it](mailto:m.manuela.grande@ordineingegnerisircusa.it)



## LOTTO 2

### 4.1.2 INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Il fabbricato si trova in una zona periferica del comune di Siracusa, ai margini sud occidentali dell'abitato in prossimità delle principali vie di comunicazioni stradali e ferroviarie. Tale zona è identificata all'interno del P.R.G. come zona D3.1 (ALL.L).

Edificio adibito a residenza collocato in V. per Canicattini n°9 in zona Pantanelli del Comune di Siracusa.

### 4.2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è posto a piano terra, ad esso si accede tramite ingresso che affaccia su strada vicinale.

L'unità ha le seguenti caratteristiche (ALL.M2):

Locale	Sup. calpestabile [mq]	Coeff. ponderali	Condizioni manutenzione	Esposizione
Bagno	3,20	1	sufficienti	Est
Ripostiglio	3,60	1	sufficienti	Nessuna
Cucina	20,00	1	discrete	Sud
Corridoio	5,50	1	discrete	Nessuna
Camera 1	16,80	1	sufficienti	Est
Camera 2	9,20	1	sufficienti	Est
<b>TOT. SUPERFICIE CALPESTABILE</b>				
<b>58,30 mq</b>				

### Superfici Secondarie

Terrazza	76,00	0,30	Scarse	
Veranda	66,50	0,30	Suff.	Sud-Est
<b>TOT. SUPERFICI SECONDARIE</b>				
<b>42,75mq</b>				

**SUP. COMMERCIALE = Sup. principale + Sup. secondarie = 76,00 + 42,75 = 118,75**

**Sup. Principale = 76,00 mq**

Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364  
Fax 0931/578093 - e-mail: [manuela.grande3@hotmail.com](mailto:manuela.grande3@hotmail.com)  
PEC: [manuela.grande@ordinemagegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordinemagegnerisiracusa.it)



**Sup. Secondarie** = 42,75 mq

Le pareti interne sono intonacate. Quelle del bagno e della cucina sono in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica. La chiusura orizzontale di copertura è a terrazza. Nell'unità sono presenti numerose tracce di umidità dovute ad infiltrazioni di acqua dalla copertura. Quest'ultima necessita di interventi di manutenzione. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio mentre quelli interni sono in legno tamburato. La stabilità dell'insieme è affidata ad una muratura portante. La casa non è provvista di impianto di condizionamento. L'impianto elettrico non è a norma.

#### **4.3.2 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Il LOTTO 2 risulta appartenere:

F.68 p.lla 56 sub 2

#### **4.4.2 – 4.5.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

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

non vi sono oneri che restano a carico dell'acquirente;

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

- **ipoteca volontaria** del 15-02-08 n°3704/688 a favore di Unicredit Banca S.P.A. contro

[REDACTED]

- **pignoramento immobiliare** del 22-05-14 Rep.n°2283/2014 del Tribunale di Siracusa trascritto il 22-07-14 Reg. generale n°11603 - Reg. particolare n°8230 a favore della UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. contro

[REDACTED]

iii) *altre informazioni per l'acquirente:*

- individuazioni dei precedenti proprietari nel ventennio:

Dall'esame della documentazione in atti, Certificazione notarile, per l'immobile in questione nell'ultimo ventennio risultano trascritti:

- Atto di vendita del 14-02-08 a rogito del Notaio Nicola Guarino Rep. N°1455/1127 parte acquirente

[REDACTED]



- Atto di Vendita del 19-01-04 a rogito del Notaio Sebastiano Micali Rep. N°5524/2612 a [REDACTED]
- Atto di Vendita del 24-11-97 a rogito del Notaio Sebastiano Micali Rep. N°1007 a favore di [REDACTED]
- Atto di divisione del 04/11/97 ai rogiti del Notaio Giuseppe Minniti Rep. N° 23082;
- Denuncia di successione del 21/09/2002 Vol. 356 dell'Ufficio del Registro di Siracusa [REDACTED]
- Atto di Vendita del 26-10-59 ai rogiti del Notaio Giuseppe Adorno a favore di [REDACTED]

#### 4.6.2 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:

- Il fabbricato è stato realizzato su un area che rientra in zona D3.1 di PRG.
- L'intera costruzione è stata edificata in data anteriore al 1° Settembre 1967, in base a quanto dichiarato nell'atto di vendita del 14-02-08 Rep. n°1455 (ALL.N). In base alle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa all'epoca l'edificio, essendo ubicato al di fuori del centro urbano, poteva essere realizzato anche in assenza di titolo abilitativo.
- Il LOTTO 2 risulta iscritto al N.C.E.U. al foglio 65 particella 56 sub 2 (ALL.H);
- Non risulta rilasciato certificato di abitabilità.

#### 4.7.2 POSSIBILITA' DI REGOLARIZZARE GLI ABUSI COMMESSI E INDICAZIONE DEI COSTI

Dopo un attenta analisi, si è constatato che:

- per verificare se siano o meno state apportate delle modifiche rispetto all'impianto originario ante 1967, non esistendo un progetto approvato dell'immobile, si farà riferimento alle planimetrie presentate in occasione dell'accatastamento del fabbricato il 24/12/07, le prime planimetrie di cui possediamo traccia. L'immobile oggi esistente presenta delle difformità rispetto a quello accatastato in origine, le modifiche apportate avrebbero dovuto essere autorizzate attraverso idoneo titolo abilitativo. In origine il LOTTO 1 ed il LOTTO 2 individuavano un'unica unità abitativa. Oggi, di

Dott. Ing. Manuela Grande  
 Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
 Tel. 349/8188364  
 Fax 0931/578093 - e-mail: [manuela.grande3@hotmail.com](mailto:manuela.grande3@hotmail.com)  
 PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)



fatto, sono state create due unità abitative che risultano denunciate solo a livello catastale ma, a livello urbanistico, tale operazione non è stata autorizzata. In un primo momento, quindi, esisteva una sola particella, iscritta al N.C.E.U. al F. 65 particella 56, in seguito sono stati creati due subalterni: il sub 1 e il sub 2.

- Sono state apportate delle modifiche interne e nei prospetti, l'interpiano non coincide. Considerando che non possediamo un progetto con prospetti e sezioni non si può stabilire con certezza, dato che l'interpiano oggi esistente è leggermente difforme da quello indicato nella planimetria catastale, se ci sia stato o meno un aumento di cubatura rispetto all'impianto originario. Nel caso in cui ci fosse stato sarebbe da verificare se fosse possibile regolarizzarlo. Secondo quanto affermato dall'Ufficio Tecnico di Siracusa, alcune difformità esistenti: quali la creazione di due unità abitative e la realizzazione di modifiche interne e nei prospetti, possono essere regolarizzate attraverso l'ex Art. 13 della L. 47/85.

- Il LOTTO 2 è censito al N.C.E.U. al foglio 68 particella 56 sub 2. La planimetria catastale (ALL.O2) è pressoché conforme allo stato di fatto, l'altezza interna risulta differente.

Gli **Oneri e i costi necessari** alla regolarizzazione **edilizia-urbanistica** per le opere sanabili, in tale fase non possono essere calcolati in modo preciso ma solo orientativo, sarebbero:

<b>Presentazione pratica ai sensi ex art. 13 L. 47/85 richiesta Concessione modifica numero unità abitative, regolarizzazione opere interne e modifiche prospetti</b>	
- Oneri Tecnici per presentazione pratica	€ 1.000,00
- Oneri di costruzione	€ 400,00
- sanzione	€ 516,00
- diritti segreteria	€ 258,23
- Tassa esame progetto	€ 50,00
- valori bollati	€ 50,00
- trascrizione concessione	€ 294,00
	<b>€ 2.568,00</b>

Tali oneri sono stati calcolati per entrambi i Lotti e poi ripartiti in quanto riguardano la regolarizzazione di entrambi

LOTTO 2 - €2368,00/2 = 1.284,00 **Parz. 1 Presentazione pratica richiesta Concessione**

<b>REGOLARIZZAZIONE LOTTO 2</b>	<b>€ 1.284,00</b>
---------------------------------	-------------------

#### 4.8.2 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

E' stato compilato Attestato di prestazione energetica (ALL.P2).

#### 4.9.2 VALUTAZIONE DEL BENE

Dott. Ing. Manuela Grande  
 Studio V.le Lido C. Santuccio n°51 Avola (Sr)  
 Tel. 349/8188364  
 Fax 0931/578093 - e-mail: [manuelagrande3@hotmail.com](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)  
 PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)



La stima immobiliare del bene 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:**

- Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – Anno 2015 – I semestre.
- Agenzie immobiliari.

**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 anche in funzione della sua consistenza.

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, tenendo conto altresì dei valori proposti dall'Osservatorio Immobiliare per la zona, del grado di urbanizzazione e della disponibilità dei servizi, della destinazione urbanistica della zona.

- Si ritiene di applicare come valore base per la stima il valore di **€ 870 per mq. di superficie commerciale**, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi

- iv) Coeff. Corr. Per stato immobile 0,80
- v) Coeff. Corr. Per regolarizzazione urbanistica-edilizia 0,98

Applicando tali coeff. Correttivo al valore medio stabilito si ottiene il seguente valore unitario approssimato all'unità:

$$\text{€/mq } 870 \times 0,80 \times 0,98 = \text{€/mq } 682,08 \approx \text{€/mq } 682,00$$

$$\text{€/mq } 682 \times \text{mq } 118,75 = \text{€ } 80.987,50 \approx \text{€ } 81.000,00$$

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 2

**VL2 = € 81.000,00 (diconsi euro ottantunomila,00)**

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

Per tutto quanto non espressamente detto nella presente relazione si fa riferimento agli elaborati allegati alla stessa. La sottoscritta resta a vostra disposizione per qualunque chiarimento ed integrazione.

Avola, 20/11/15

Il C.T.U

Dott. Ing. Manuela Grande

Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364  
Fax 0931/578093 - e-mail: [manuelagrande3@hotmail.com](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)  
PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisicusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisicusa.it)



## 5. ALLEGATI:

- 1) All. A, All. B, All. D, ALL. E – Comunicazione parti;
- 2) All. C – Verbale
- 3) All. F – Documentazione fotografica;
- 4) All. G, All.H - Visure;
- 5) All. I – Estratto di mappa;
- 6) All. L – Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 7) All. M1, All.M2 – Rilievo
- 8) All. N – Atto di Vendita Rep. n°1455 del 14-02-08;
- 9) All. O1, All.O2 – Planimetrie Catastali;
- 10) All.P1, All.P2 – Attestato di Prestazione Energetica.

Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364  
Fax 0931/578093 - e-mail: [manuela.grande3@hotmail.com](mailto:manuela.grande3@hotmail.com)  
PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)





**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROC. Esecutiva immobiliare n. 247/2014 R.G. Es.

PROMOSSA DA: Unicredit Credit Management Bank S.P.A.

NEI CONFRONTI DI: XXXXXXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Fabio Salvatore Mangano

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

- **IMMOBILE** sito in Siracusa V.per Canicattini 9 iscritto al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al F.68 p.lla 56 sub 1

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 il LOTTO 1 è:

*Valore LOTTO 1 = € 103.000,00 (diconsi euro centotremila 00)*

Avola, 20/11/15

Il C.T.U.

Dott. Ing. Manuela Grande

Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364  
Fax 0931/578093 - e-mail: [manuelagrande3@hotmail.com](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)  
PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)



**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROC. Esecutiva immobiliare n. 247/2014 R.G. Es.

PROMOSSA DA: Unicredit Credit Management Bank S.P.A.

NEI CONFRONTI DI: Cefalù daniela

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Fabio Salvatore Mangano

**CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA**  
**LOTTO 2**

- **IMMOBILE** sito in Siracusa V.per Canicattini 9 iscritto al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al F.68 p.lla 56 sub 2

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 il LOTTO 2 è:

*Valore LOTTO 2 = € 81.000,00 (dieci euro ottantamila /00)*

Avola, 20/11/15

Il C.T.U.

Dott. Ing. Manuela Grande

Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364  
Fax 0931/578093 - e-mail: [manuelagrande3@hotmail.com](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)  
PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)

