

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°14/2023 R.G. ES.

Creditore Procedente:

▪ **OMISSIS**

con Avv. Guarnotta Roberto Via Virgilio 11 – 91100 Trapani

PEC roberto.guarnotta@avvocatitrapani.legalmail.it

Debitore:

▪ **OMISSIS**

▪ **OMISSIS**

RELAZIONE DI CONSULENZA E DI STIMA

1. IMMOBILE SITO A MELILLI V. AUGERI 25 N.C.E.U. F. 88 P.LLA 2893 SUB 3

2. IMMOBILE SITO A MELILLI V. AUGERI 25 N.C.E.U. F. 88 P.LLA 2893 SUB 2

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
PEC: manuela.grande@ordineingenerisiracusa.it



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.	Elenco allegati	15

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364
e-mail: manuelagrande3@hotmail.com
PEC: 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 all'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale, viene nominata CTU nella procedura a frontespizio con provvedimento in udienza del 05/04/2023. Viene nominata dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Concita Cultrera, al fine di redigere Relazione di Consulenza e di Stima relativa ai beni oggetto di pignoramento. In data 18/04/2023 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 6 Giugno 2023 presso l'immobile oggetto di pignoramento sito a Melilli in Via Augeri 25. Le parti sono state regolarmente convocate: a mezzo raccomandata A/R n°153521396820 (ALL.A) i debitori e l'Avv. Roberto Guarnotta, per creditore procedente, a mezzo Pec (ALL.B). All'apertura delle operazioni peritali sui luoghi, oltre alla sottoscritta, è presente il custode giudiziario. Poiché sui luoghi non sono presenti i debitori si prova a rintracciarli presso il loro indirizzo di residenza V. Fonte 5. Presso l'immobile di V. Fonte 5 è presente la Sig.ra OMISSIS la quale riferisce che al momento non è in possesso delle chiavi per accedere al bene pignorato, pertanto consentirà l'accesso in seguito. In data 27 Giugno 2023 il Custode Giudiziario consente l'accesso come da verbale (ALL.C).

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 Melilli, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, presso lo studio del Notaio Concetta Messina. Inoltre, durante l'esame dei luoghi, si realizza opportuna documentazione fotografica (ALL.D).

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.

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



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 Melilli al foglio 88 particella 2893 subalterno 3

Immobile di proprietà della ditta:

OMISSIS_ proprietà ½ in regime di separazione dei beni

OMISSIS_ proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

L'immobile sopra elencato è un immobile autonomo posizionato in una zona centrale del comune di Melilli, costituito da tre piani fuori terra. Si accede direttamente tramite ingresso su Via pubblica.

2) Immobile censito N.C.E.U. del Comune di Melilli al foglio 88 particella 2893 subalterno 2

Immobile di proprietà della ditta:

OMISSIS_ proprietà ½ in regime di separazione dei beni

OMISSIS_ proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

L'immobile sopra elencato catastalmente è un garage di pertinenza dell'alloggio indicato al superiore punto ma, di fatto, è adibito ad abitazione. All'unità non si può accedere direttamente dall'esterno con dei mezzi in quanto non dotato di apertura di sufficienti dimensioni.

3.2 RISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI

1) Abitazione di tipo economico in catasto fabbricati al foglio 88 particella 2893 subalterno 3 di 5,5 vani cat. A/3 – classe 7, in Melilli Via Augeri 19 – piano T/ P.1°/P.2°.

Dalle visure storiche (ALL.E1) e dall'Estratto di Mappa (ALL.F) emerge il bene è correttamente individuato e posizionato. Occorre precisare che nella visura storica è indicato che il bene si trova in Via Augeri 19, oggi la numerazione è diversa e l'immobile è ubicato al civico 25. Risulta depositata la planimetria catastale (ALL.G1) che è conforme allo stato di fatto ad eccezione della porta a piano terra che collega con il subalterno 2. Come si preciserà in seguito non è necessaria variazione catastale poiché si prevede il ripristino dello stato dei luoghi secondo progetto.

2) Autorimessa in catasto fabbricati al foglio 88 particella 2893 subalterno 2 di 24 m² consistenza cat. C/6 – classe 6, in Melilli V. Augeri 21 – piano T.

Dalle visure storiche (ALL.E2) e dall'Estratto di Mappa (ALL.F) emerge che l'unità è correttamente individuata e posizionata. Risulta depositata la planimetria catastale (ALL.G2) che non è conforme allo stato di fatto. In luogo del garage troviamo la cucina e l'accesso non avviene dall'esterno in

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



quanto l'apertura che affaccia sulla via Augeri non ha le dimensioni tali da consentire l'ingresso di un'automobile. In planimetria non è rappresentata la porta che collega con il piano terra del subalterno 3. Come si preciserà in seguito non è necessaria variazione catastale poiché si prevede il ripristino dello stato dei luoghi secondo progetto.

3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

E' possibile individuare un unico lotto di vendita e più precisamente:

LOTTO 1 – unità immobiliare autonoma che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra a cui si accede dal civico 25 di Via Augeri. Attualmente il lotto risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Melilli al foglio **88 particella 2893 subalterno 3 appartamento – subalterno 2 garage.**

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



LOTTO 1

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



4.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE TIPOLOGIA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ad uso residenziale, di tipo autonomo ed è formata da tre elevazioni fuori terra. A piano terra è ubicato oltre l'ingresso, che consente di accedere ai piani superiori, il vano garage che, di fatto, è ad uso residenziale. L'edificio è ubicato in una zona centrale del comune di Melilli. Il manufatto originariamente esistente è stato demolito e ricostruito alla fine degli anni '90 a seguito degli eventi sismici del Dicembre del 1990. Il LOTTO 1 è adibito ad uso residenziale con garage a servizio dell'abitazione, attualmente destinato ad abitazione. Coordinate LAT. 37°10'46,1''N/ LONG.15°07'36,1''E.



4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Si tratta di un immobile autonomo adibito ad uso residenziale, anche il vano a piano terra in origine destinato a garage; si estende su tre elevazioni fuori terra e si accede dalla Via Augeri 25. L'ingresso autonomo, originariamente previsto per il garage, non esiste perché, al posto della saracinesca, troviamo una finestra. L'edificio originariamente esistente è stato ricostruito alla fine

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



degli anni '90 a seguito del terremoto del Dicembre del 1990. Le finiture sono quelle caratteristiche dell'epoca di costruzione, i prospetti dell'intero corpo di fabbrica sono rifiniti con intonaco, gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in PVC. All'immobile si accede tramite ingresso che conduce al vano scala mentre al garage non si accede direttamente dall'esterno, ma tramite l'ingresso. A primo livello sono ubicate due camere e il bagno mentre, a secondo piano, troviamo un vano, una camera e il terrazzo. Le pareti interne sono interamente intonacate, quelle della cucina a piano terra, del vano a secondo livello e del bagno, in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica; n alcuni vani le pareti sono rivestite con carta da parati. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica, il pavimento del garage è con piastrelle effetto cotto, la scala è in marmo. Le porte sono in legno tamburato, la stabilità dell'insieme è affidata ad una struttura in cemento armato, i solai sono del tipo latero-cementizio e le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati da 8 cm. Sono presenti gli impianti elettrico e idrico, essendo rilasciato Certificato di Abitabilità gli impianti in origine erano a norma, ma non si possiedono garanzie considerando lo stato in cui si trovano e che l'immobile non è abitato da tempo. Non è presente l'impianto di riscaldamento, è presente uno scaldabagno per il riscaldamento dell'acqua, ma non si può stabilire se sia o meno funzionante. L'immobile presenta diverse patologie di degrado alcune dovute ad infiltrazioni della colonna di scarico del bagno, altre ad infiltrazioni della vasca da bagno ed, altre ancora, provengono dalla copertura.

L'unità ha le seguenti caratteristiche:

Locale	Sup. calpestabile [mq]	Condizioni manutenzione
Ingresso	11,98	scarse
Vano scala	6,95	Suff.
Letto Matr.(P.1°)	16,58	scarse
Letto 2 (P.1°)	12,31	Suff.
Bagno	5,36	Scarse
Camera (P.2°)	11,98	Suff.
Vano (P.2°)	12,48	Scarse

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



TOT. SUPERFICIE
CALPESTABILE 77,64 m ² ≈ 78 m²

Pertinenza	Sup. commerciale [m²]	Condizioni manutenzione
Garage	29	Suff.

Sup. Ornamento	Sup. commerciale [m²]	Condizioni manutenzione
Balcone	4,50	Suff.
Terrazzo	11,61	Suff.
Veranda	4,54	Suff.

4.3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

LOTTO 1 N.C.E.U. F. 88 p.la 2893 sub 3 – sub 2

In ditta

OMISSIS_ proprietà ½ in regime di separazione dei beni

OMISSIS_ proprietà ½ in regime di separazione dei beni

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

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

Non vi sono vincoli che restano a carico dell'acquirente.

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

- **domanda giudiziale** trascritta il 20/07/07 ai nn. R.P.11658/ R.G.18340 derivante da separazione giudiziale dei beni a favore di OMISSIS e contro OMISSIS del 08/09/94 Rep. 279
- **ipoteca Volontaria** iscritta il 15/04/08 nn. R.P. 1744/R.G. 8520 del 14/04/08 derivante da concessione a garanzia di mutuo Rep. 33232 a favore di Banco di Sicilia Società per Azioni e contro OMISSIS e Beno OMISSIS.

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



- **pignoramento immobiliare** del 09/01/23 Rep.N°4781 trascritto il 24/01/23 ai nn°: R.P. 1308/R.G. 1518 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS e 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 Concetta Messina del 14/04/08 Rep. 33231 trascritto il 15/04/08 ai nn. R.P. 5590/R.G. 8519 (ALL.I) a favore di OMISSIS e OMISSIS e contro OMISSIS.
- **Atto di Vendita** ai rogiti del Notaio Filippo Immè del 24/12/1985 Rep. 5716 trascritto il 07/01/86.

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 Melilli, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso lo studio del Notaio Concetta Messina nonché dal sopralluogo, è stato accertato quanto segue:

- Il LOTTO 1 risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Melilli al F.88 particella 2893 sub 3, si sviluppa fra il piano terra, il primo e il secondo livello adibito a residenza;
il sub 2 posto a piano terra accessibile esclusivamente dal subalterno 3, in origine destinato a garage a servizio dell'abitazione ma, di fatto, adibito a residenza.
- L'edificio attualmente esistente è stato realizzato con originaria Concessione Edilizia n° 283 del 09/05/1997 (ALL.L) e successive Varianti C.E. N°324 DEL 17/07/97 e C.E. N°494 del 06/11/98 (ALL.M):
- Risulta rilasciato Certificato di Abitabilità-Agibilità Prot. 004052 del 22/02/2002 (ALL.N).
- Risultano depositate le planimetrie catastali dei subalterni 3 e 2.

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

Dopo un'attenta analisi, si è constatato che il LOTTO 1 non è conforme al progetto oggetto di C.E. n° 494 del 06/11/98 e di Certificato di Abitabilità:

- A piano terra l'abitazione, subalterno 3, e il garage, subalterno 2, sono messi in comunicazione tramite una porta interna realizzata in corrispondenza del sottoscala. Tale

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



apertura non è prevista né in progetto, né nelle planimetrie catastali. Le alternative sono due:

- 1- Regolarizzare tale porta, trattandosi di opere interne, ai sensi dell'ex Art.3 comma 5 della L.R. 16 /2016 ora Art. 4 comma 6 L.R. 23/21 e seguenti, pagando una sanzione pari a € 1.000 e prevedendo la sostituzione dell'infixo esistente con una porta REI (tagliafuoco) soluzione meno vantaggiosa economicamente;
 - 2- Eliminare tale porta, facendo in modo che l'abitazione e il garage non siano comunicanti, rendendo i luoghi conformi al progetto approvato e alle planimetrie catastali.
- Il garage attualmente è destinato ad abitazione e le dimensioni dell'apertura originariamente previste da progetto per accedere all'autorimessa dall'esterno, non vengono rispettate e troviamo una finestra. Il cambio di destinazione d'uso non può essere regolarizzato in quanto si deve mantenere la superficie da destinare a posteggio. Si prevedono, pertanto, i costi per una messa in ripristino dei luoghi in modo da renderli conformi al progetto e alle planimetrie catastali.

Oneri ripristino stato dei luoghi garage -chiusura porta e ingrandimento apertura su strada	A corpo	€ 1.500,00
---	---------	-------------------

TOTALE REGOLARIZZAZIONE € 1.500

4.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto non si possiedono dati tecnici relativi agli impianti, necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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 2022 – Il semestre.

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



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 **€ 550,00 per mq. di superficie commerciale**, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi per considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile:

i) Tipologia edilizia	1,10
ii) Vetustà	0,85
iii) Stato conservazione	0,80
iv) Caratteristiche generali	0,90
v) <u>Ubicazione</u>	<u>1,30</u>
<hr/>	
<i>Coeff. Correttivo Complessivo</i>	<i>≈ 0,87</i>

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

$$\text{€/m}^2 550 \times 0,87 = 478,50 \text{ €/m}^2$$

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

$$\text{€/m}^2 478,50 - 10\% \approx \text{€/m}^2 \mathbf{431,00}$$

Calcolo della Superficie Commerciale

SUP. COMMERCIALE = Sup.Coperte (P.T- P.1°- P.2° 100%) + Sup.Ornamento (Balconi,Terrazza 25% - Veranda 60%) + Sup.Pertinenze (Garage 50%)

Sup. Coperte = 101,29 m²

Sup. Ornamento = 16,11 m² (25%) + 4,54 m² (60%) = 6,75 m²

Sup. Pertinenza = 29 m² (50%) = 14,50 m²

SUP. COMMERCIALE = 101,29 m² + 6,75m² + 14,50 m²= 122,54 m² ≈ **122 m²**



$$(\text{€}/\text{mq } 431 \times \text{m}^2 122) = \text{€ } 52.582$$

A tale valore bisogna detrarre gli oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica pari ad € 1.500

$$\text{€ } 52.582 - 1.500 = \text{€ } 51.082 \approx \text{€ } 51.000$$

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 1:

VL1 = € 51.000 (diconsi euro cinquantunomila,00)

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



TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. Esecutiva immobiliare n. 14/2023 R.G. Es.

PROMOSSA DA: OMISSIS

NEI CONFRONTI DI: OMISSIS e OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Concita Cultrera

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA
LOTTO 1

- **PROPRIETA'** sita a Melilli in V. Augeri 25 N.C.E.U. del Comune di Melilli al F.88 p.Ila 2893 sub 3-2 piano terra, piano primo e piano secondo

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 = €51.000,00 (diconsi euro cinquantunomila/00)

Avola, 06/09/23

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
PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it



5. ALLEGATI:

- 1) All. A, All. B – Comunicazioni parti;
- 2) All. C - Verbale
- 3) All. D – Documentazione fotografica;
- 4) All. E1, All. E2 – Visure catastali;
- 5) All. F. – Estratto di Mappa;
- 6) All. G1, G2, – Planimetrie catastali;
- 7) All. H – Ispezioni ipotecarie;
- 8) All. I – Atto;
- 9) All. L – C.E. 283;
- 10) All. M – Variante 494;
- 11) All. N – Abitabilità

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

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

Avola, 06/09/23

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
PEC: manuela.grande@ordineingenerisiracusa.it

