

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°232/2019 R.G. ES.**

Promossa da:

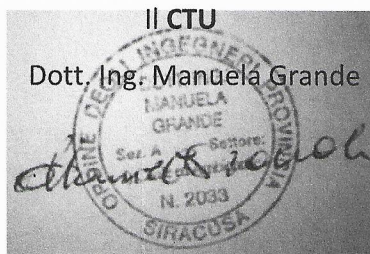
- **ITALFONDIARIO S.P.A.** – con Avv. Stabile Maria Ludovica – V. Dante 166 – 90141 Palermo  
PEC: [marialudovicastabile@pecavvpa.it](mailto:marialudovicastabile@pecavvpa.it)

Nei confronti di:

- [REDACTED] – Vico Manfredonia 15/A Noto (Sr)
- [REDACTED] – Vico Manfredonia 15/A Noto (Sr)

**RELAZIONE DI CONSULENZA E DI STIMA**

- 1) *IMMOBILE SITO A NOTO – VICO MANFREDONIA 15/17 - N.C.E.U. Comune di Pachino F. 253 p.la 140 sub 7*



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.	LOTTO 1	5
5.	Elenco allegati	14

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)



## 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 20/02/20. 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 25/02/20 la scrivente ha depositato atto di accettazione dell'incarico e di giuramento.

## 2.DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI

Preventivamente all'inizio delle operazioni di accertamento, il CTU ha esaminato gli atti e i documenti di causa e ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il 20/03/20. A causa dell'emergenza epidemiologica, essendo il bene residenza principale dei debitori, le operazioni peritali sono state sospese sino al 30/06/21. Successivamente la scrivente ha ripreso le operazioni e ha fissato l'accesso per il 30/07/21. Le parti sono state regolarmente convocate: a mezzo raccomandata A/R n°20044461256-2 e A/R n°20044461276-6 (ALL.A) i debitori [REDACTED] e [REDACTED]; l'Avv. Maria Ludovica Stabile, per creditore procedente, a mezzo Pec (ALL.B). All'apertura delle operazioni peritali sui luoghi, oltre alla sottoscritta, sono presenti: il Sig [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED].

Si allega alla presente relazione il verbale redatto in sede di accesso debitamente sottoscritto dai presenti (ALL.C). 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 assunti pareri e informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noto, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, presso lo studio notarile del Notaio Angelo Bellucci. Inoltre, durante l'esame dei luoghi, si è realizzata 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 è proceduto 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: [manuela.grande3@hotmail.com](mailto:manuela.grande3@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 il seguente bene immobile:

**1) Immobile censito N.C.E.U. del Comune di Noto al foglio 253 particella 140 subalterno 7**

Immobile di proprietà della ditta:

██████████\_ proprietà ½ in regime di comunione dei beni

██████████\_ proprietà ½ in regime di comunione dei beni

L'immobile sopra elencato definisce un'unità abitativa autonoma posizionata in una zona semicentrale del comune di Noto costituita da due piani fuori terra e da un terrazzo a livello. All'unità si accede dal civico 15 di Vico Manfredonia.

### 3.2 RISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI

**1) Abitazione di tipo economico in catasto fabbricati al foglio 253 particella 140 subalterno 7 di 7,5 vani cat. A/3 – classe 2, a Noto in Vico Manfredonia 15 - 17 – piano T. e P.1°.**

Dalle visure storiche (ALL.E) e dall'Estratto di Mappa (ALL.F) emerge che il bene è correttamente individuato e posizionato. Risulta depositata la planimetria catastale (ALL.G) che è conforme allo stato di fatto. E' necessaria una precisazione: la situazione catastale è coerente con lo stato di fatto ma, come si analizzerà in seguito, il 2° livello non è inserito nel progetto approvato e non può essere regolarizzato. Pertanto sarà necessaria una variazione catastale successiva alla demolizione dei vani posti al 2° livello così da non essere più rappresentati nella planimetria.

Variazione catastale	
- Oneri Tecnici variazione catastale	€ 450,00
- Presentazione DOCFA	€ 50,00
	<b>€ 500,00</b>

### 3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

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

**LOTTO 1** – organismo edilizio costituito da due piani fuori terra con terrazzo a livello. Al bene si accede tramite ingresso posizionato al civico 15 di Vico Manfredonia e ha destinazione residenziale. Attualmente il lotto risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Noto al foglio **253 particella 140 subalterno 7.**



#### 4.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE TIPOLOGIA

Oggetto di pignoramento risulta essere un organismo edilizio costituito da un piano terra e da un primo livello. L'edificio è ubicato in una zona non centrale del comune di Noto nelle immediate vicinanze della Via Roma, strada che ospita attività varie. Non si conosce l'epoca precisa di realizzazione del manufatto, considerando la documentazione consultata e le finiture presenti, si suppone sia stato edificato in epoca antecedente il 1967. Il LOTTO 1 è adibito ad uso residenziale, sia il piano terra che il primo. Coordinate LAT. 36°53'21,8''N/ LONG.15°03'54,7''E.



#### 4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

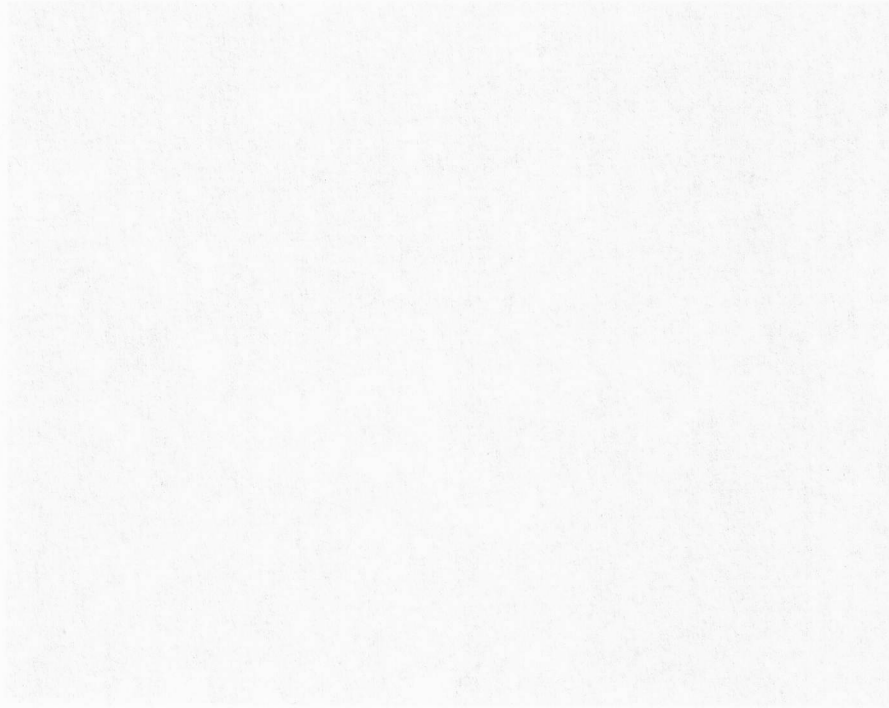
Si tratta di un fabbricato adibito ad uso residenziale che si estende a piano terra e primo con ingresso da via Vico Manfredonia 15. L'edificazione dell'edificio non può essere datata in modo certo, ma le finiture e la documentazione in nostro possesso fanno supporre sia stato edificato negli anni '60. La pavimentazione, sia quella del piano terra che del primo livello, è quella originaria, come anche le porte interne. Gli infissi del piano terra non sono quelli originari sono stati sostituiti mentre, quelli del primo piano, non sono di epoca recente. Il bagno del piano terra è stato sostituito, quello del primo livello, invece, risale presumibilmente all'epoca di realizzazione. I prospetti dell'intero corpo di fabbrica sono rifiniti con intonaco di tipo tradizionale e sono stati oggetto di alcuni interventi di manutenzione, gli infissi esterni del piano terra sono in alluminio con

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



persiane mentre, quelli del primo livello, sono alcuni in alluminio e altri in legno. All'immobile si accede tramite ingresso posizionato al civico 15 di via Vico Manfredonia e il vano scala, posizionato frontalmente all'ingresso, consente di raggiungere il primo livello. Entrando nell'alloggio, a sinistra, si accede ad una prima camera che conduce al resto del piano terra. Da questo primo vano, tramite un disimpegno, raggiungiamo il bagno ed altri tre vani. Nel complesso a piano terra troviamo quattro vani e il bagno. A primo livello troviamo un soggiorno tramite cui si accede alla cucina, al bagno e alla zona pranzo. La cucina e la zona pranzo conducono al terrazzo a livello. I vani del secondo livello sono interessati da consistenti fenomeni di infiltrazione che, a tratti, hanno portato a fenomeni di estrusione dell'intonaco e della malta copriferro. 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 in alcuni vani e, in altri, in mattoni in graniglia di marmo. Le porte sono in legno, 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, è installata una pompa di calore di cui non si possiede alcuna notizia.

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

<b>Locale</b>	<b>Sup. calpestabile [mq]</b>	<b>Condizioni manutenzione</b>
Vano 1	11,21	Scarse
Vano 2	18,70	Scarse
Vano 3	14,94	Discrete
Vano 4	12,90	Suff.
Bagno P.T.	7,20	Scarse
Dis.	3,00	Scarse
Soggiorno	17,75	Scarse
Cucina P.1°	6,90	Scarse
Bagno P.1°	2,80	Scarse
Pranzo	17,60	Scarse

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)  
 P.E.C.: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)



Scala	4,00	Suff.
<b>TOT. SUPERFICIE</b>		
<b>CALPESTABILE</b>	<b>117 m<sup>2</sup></b>	

Sup. Ornamento	Sup. commerciale [m <sup>2</sup> ]	Condizioni manutenzione
Terrazzo	21,00	Suff.
P.L.	1,50	Non accessibile

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

**LOTTO 1** N.C.E.U. F. 253 p.lla 140 sub 7

In ditta

**[REDACTED]** e **[REDACTED]** proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **[REDACTED]**  
**[REDACTED]** e **[REDACTED]** proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **[REDACTED]**

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

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

non ci 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.I):*

- **ipoteca Volontaria** iscritta il 31/10/03 nn. R.P. 3169/R.G. 19363 Rep.n° 90563/20906 del 30/10/03 derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Intesa S.p.A. e contro **[REDACTED]** e **[REDACTED]**.

- **pignoramento immobiliare** del 23/10/19 Rep.N° 3999 trascritto il 20/11/19 ai nn°R.P. 16304/R.G. 20755.

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:

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)





- **Atto di Vendita** ai rogiti del Notaio Angelo Bellucci del 30/10/03 Rep. 90562 trascritto il 31/10/03 ai nn. R.P. 14113/R.G. 19362 a favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] (ALL.L)
- **Denuncia di Successione** in morte di [REDACTED] Rep. n°176/271 del 3/12/03 trascritta il 26/02/04 ai nn.: R.P.2847 R.G. 3985.
- **Denuncia di Successione** in morte di [REDACTED] Rep. n°11/251 del 29/06/00 trascritta il 07/05/01 del ai nn.: R.P.5879 R.G. 7335.
- **Atto di Vendita** ai rogiti del Notaio Felice Bonfanti 22/10/64 trascritto il 06/11/64 ai nn.: R.P.23595 R.G. 26531.

#### 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 Noto, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso lo studio del Notaio Bellucci nonché dal sopralluogo, è stato accertato quanto segue:

- Il LOTTO 1 risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Noto al F.253 particella 140 sub 7 ed è adibito interamente a residenza.
- Nell'Atto di Vendita del 30/10/03 Rep. 90562 (ALL.L) si dichiara che l'edificio è stato edificato in epoca antecedente il 01/09/1967.
- Dall'indagine effettuata presso gli archivi comunali, a nome degli attuali e dei precedenti intestatari, risulta rilasciato Nulla Osta del 05/07/65 Prat. 180 a nome di Guarino Sebastiano (ALL.M).
- Risulta depositata la planimetria catastale che è conforme allo stato di fatto. Come già accennato ai superiori punti e, come si analizzerà meglio in seguito, la planimetria catastale andrà aggiornata nel momento in cui si procederà alla demolizione del secondo livello, non regolare dal punto di vista urbanistico.

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

Dopo un attenta analisi, si è constatato che:

- L'immobile rientra in zona B2 di PRG e risulta assoggettato ai vincoli della L. 1497/39 per la tutela dei Beni Paesaggistici.

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)



- Il bene rientra all'interno del centro urbano pertanto, la dichiarazione ante '67 non può essere accettata. La dichiarazione ante '67 è valida solo per gli immobili edificati al di fuori del centro urbano. Già la L. 1150 del 1942 ha introdotto l'obbligo di conseguire titolo edilizio per gli immobili edificati all'interno del centro urbano.

- L'immobile oggi esistente non è conforme al progetto oggetto di Nulla Osta in quanto prevedeva solo il piano terra.

- Non risultano rilasciati altri titoli edilizi a nome degli attuali o dei precedenti intestatari relativi al 1° livello che, pertanto, risulta rilasciato in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo.

- Nella tavola oggetto di Nulla Osta non risulta allegata alcuna planimetria del bene pertanto non si può affermare con sicurezza se sia o meno conforme a quello oggi esistente, di certo presenta delle modifiche interne rispetto alla planimetria catastale realizzate in assenza di titolo edilizio.

In funzione di quanto illustrato sopra si deduce che:

- Le modifiche interne possono essere regolarizzate ai sensi dell'ex Art.3 comma 5 della L.R. 16/16, ora Art. 4 comma 6 L.R. 23/21 pagando una sanzione pari a € 1.000.

- Altro discorso si deve fare per quanto riguarda il primo livello del fabbricato. Nel progetto approvato, risalente al 1965, non risulta rappresentato il primo livello. Trattandosi di modifiche esterne, che implicano anche aumento di cubatura, eseguite in assenza o in difformità a permesso di costruire, andrebbero regolarizzate ai sensi dell' Art. 14 della L.R. 16\16. Per poterle regolarizzare l'intervento deve essere conforme alla disciplina vigente al momento della presentazione della domanda. L'immobile rientra in zona B2 di PRG e, essendo vincolato ai sensi della L. 1497, è necessario acquisire parere della Sovrintendenza. Secondo quanto affermato dall'Ufficio Tecnico la Sovrintendenza, per casi simili di immobili vincolati, non rilascia parere positivo pertanto, il primo livello è, con molta probabilità, insanabile. Oltre al parere delle Soprintendenza, andrebbe verificata la stabilità globale del manufatto e una sanatoria, dato lo stato del bene, non risulterebbe conveniente economicamente. In funzione di quanto asserito, si considereranno gli oneri di demolizione del primo livello. In tale fase gli oneri necessari alla regolarizzazione possono essere considerati in via orientativa, il conteggio effettivo può essere fatto solo all'atto di presentazione della pratica.

<b>Variazione catastale successiva alla demolizione 2°Piano</b>	
- Oneri Tecnici variazione catastale	€ 450,00
- Presentazione DOCFA	€ 50,00
<b>Parz.1</b>	<b>€ 500,00</b>

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)  
P.E.C.: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)





<b>Regolarizzazione opere interne ex art. 3 comma 5 L.R. 16/2016</b>		
- sanzione		€ 1.000,00
- Oneri Tecnici		€ 500,00
	<b>Parz.2</b>	<b>€ 1.500,00</b>
<b>Demolizione 2° livello_ a corpo</b>	<b>Parz.3</b>	<b>€ 5.000,00</b>

**TOTALE = € 7.000**

#### 4.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto stante le nuove disposizioni del D.Lgs 48/20 e le informazioni che si possono reperire, non si è in condizione di redigere tale documento. Nell'unità, infatti, sono presenti delle pompe di calore, ma il proprietario non è in possesso di libretto. In base alle nuove definizioni di impianto previste dal D.Lgs. 48/20 o si allega tale documento all'APE, o si dichiara che non esistono impianti di condizionamento/riscaldamento, o si dichiara che non sono allacciati alla rete, o si deve compilare il libretto di Impianto con registrazione al catasto impianti. Si potrebbe, in linea teorica, redigere l'APE, ma mancano una serie di informazioni tecniche irreperibili per la redazione del libretto di impianto propedeutico all'APE.

#### 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 2021 – I 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

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)





- 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:

i) Tipologia edilizia	1,05
ii) Vetustà	0,70
iii) Stato conservazione	0,80
iv) <u>Ubicazione</u>	<u>1,20</u>
<b>Coeff. Correttivo Complessivo</b>	<b>≈ 0,71</b>

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

$$\text{€/m}^2 750 \times 0,71 = 532,50 \text{ €/m}^2$$

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

$$\text{€/m}^2 532,50 - 10\% = 479,25 \approx \text{€/m}^2 479$$

#### Calcolo della Superficie Commerciale

**SUP. COMMERCIALE = Sup. Coperte (P.T. + P.1°100%) + Sup. Ornamento (Terrazzo 35%)**

**Sup. Coperte = 146,80 m<sup>2</sup>**

**Sup. Ornamento = 21,00 m<sup>2</sup> (35%) = 7,35 m<sup>2</sup>**

**SUP. COMMERCIALE = 146,80 m<sup>2</sup> + 7,35 m<sup>2</sup> = 154,15 m<sup>2</sup> ≈ 154 m<sup>2</sup>**

$$(\text{€/mq } 479 \times \text{m}^2 154) = \text{€ } 73.766$$

A tale valore bisogna detrarre gli oneri per la regolarizzazione edilizio - urbanistica pari ad € 7.000,00

$$\text{€ } 73.766 - 7.000 = \text{€ } 66.766 \approx \text{€ } 67.000$$

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 1:

**VL1 = € 67.000 (diconsi euro sessantasettemila,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)



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

PROC. Esecutiva immobiliare n. 232/2019 R.G. Es.

PROMOSSA DA: ITALFONDIARIO S.P.A.

NEI CONFRONTI DI: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Concita Cultrera

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

- **PROPRIETA'** sita a Noto in Via Vico Manfredonia 15/17 N.C.E.U. del Comune di Noto al F.253 p.la 140 sub 7 piano terra e 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,

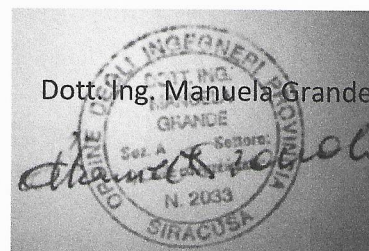
**CERTIFICA**

che il più probabile valore di mercato per l'immobile pignorato è:

**Valore LOTTO 1 = €67.000,00 (diconsi euro sessantasettemila/00)**

Avola, 21/10/21

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)



## 5. ALLEGATI:

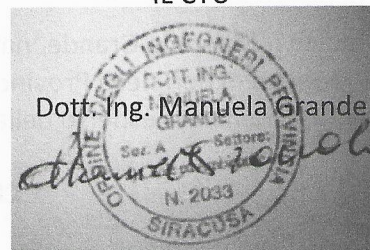
- 1) All. A, All. B – Comunicazioni parti;
- 2) All. C – Verbale;
- 3) All. D – Documentazione Fotografica
- 4) All. E – Visure catastali;
- 5) All. F – Estratto di Mappa;
- 6) All. G – Planimetria catastale;
- 7) All. H – Rilievo;
- 8) All. I – Ispezioni ipotecarie;
- 9) All. L – Atto di Vendita;
- 10) All. M – Nulla Osta del 5/7/65;

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

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

Avola, 21/10//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)

