

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°309/2023 R.G. ES.

Creditore Procedente:

▪ **OMISSIS**

con Avv. Massignani Domenico – Via Isonzo, 8 – 65015 Montesilvano (PE)

Tel. 085/76401 pec: domenicomassignani@pec.it

Debitore:

▪ **OMISSIS**

RELAZIONE DI CONSULENZA E DI STIMA

IMMOBILE SITO A ROSOLINI – N.C.E.U. F.44 P.LLA 4478 (EX 121) V. GIOVE 34 P.T

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 dal G.E. Dott.ssa Concita Cultrera, con provvedimento in udienza del 16/02/24, al fine di redigere Relazione di Consulenza e di Stima relativa al bene oggetto di pignoramento. In data 04/03/24 deposita Atto di Accettazione dell'Incarico.

Il Giudice assegna un fondo spese di € 500,00 posto a carico del creditore procedente non ancora corrisposto alla scrivente.

2.DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI

Preventivamente all'inizio delle operazioni di accertamento, la scrivente esamina gli atti e i documenti di causa e fissa l'inizio delle operazioni peritali, dopo essersi raccordata con il Custode nominato, per il 14 Marzo 2024 alle ore 9,30 presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito a Rosolini in Via Giove 15. Le parti sono state regolarmente avvertite: il creditore procedente a mezzo Pec (ALL.A), e il debitore a mezzo raccomandata A/R n°20054525052-5 (ALL.B). All'apertura delle operazioni peritali sui luoghi, oltre alla sottoscritta, sono presenti: il Custode Giudiziario, Avv. Lucia Amato e la debitrice esecutata Sig.ra OMISSIS. La debitrice consente di accedere all'immobile e dichiara che è abitato dal figlio OMISSIS con la convivente, a titolo gratuito, 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 Rosolini, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa e presso l'Archivio Notarile di Modica. 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

Risulta essere sottoposto a pignoramento il seguente bene immobile:

1) Immobile censito N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 44 particella 4478

Immobile di proprietà della ditta:

OMISSIS_ proprietà 1/1

OMISSIS_ Usufrutto per 1/2

OMISSIS_ Usufrutto 1/2

L'immobile sopra elencato è un'abitazione autonoma costituita da due elevazioni fuori terra posizionata in una zona centrale del Comune di Rosolini.

3.2 RISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI

1) Abitazione di tipo rurale in catasto fabbricati al foglio 44 particella 4478 di 2,5 vani cat. A/6 – classe 2, in Rosolini V. Giove 34 – piano T.

Dalla visura storica (ALL.E) e dall'Estratto di Mappa (ALL.F) emerge che il bene è correttamente posizionato, ma non è individuato in modo corretto. Risulta depositata la planimetria catastale (ALL.G) che non è conforme allo stato di fatto. L'intestazione catastale va aggiornata, tramite voltura catastale, in quanto gli usufruttuari sono deceduti; nella visura si parla di piano terra, mentre l'immobile possiede anche un piano primo; la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto in quanto manca il primo livello.

La situazione catastale necessita di aggiornamento: sono necessarie due volture catastali per riunione dell'usufrutto ed è necessaria redazione di DOCFA per inserire il primo livello.

Variazione Catastale	
- Oneri Tecnici professionista presentazione due volture	€ 260,00
- Presentazione Voltura oneri catastali (2)	<u>€ 140,00</u>
	€ 400,00
- Oneri Tecnici professionista presentazione DOCFA	€ 300,00
- Presentazione DOCFA	<u>€ 50,00</u>
	€ 350,00

TOTALE Aggiornamento Catastale € 750,00

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



3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

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

LOTTO 1 – trattasi di immobile autonomo a destinazione residenziale, con due elevazioni fuori terra, dotato di terrazzino di pertinenza a primo livello. Si individua un unico lotto di vendita attualmente iscritto al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio **44 particella 4478**.

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



unico prospetto su tale via. Entrando nell'unità si trova un ingresso che conduce, frontalmente, al vano scala e al bagno mentre, a sinistra, troviamo la cucina; dalla cucina si passa direttamente ad un'altra camera. La scala conduce al primo livello e, in corrispondenza dell'ultima rampa di scala è stato ricavato un ripostiglio. A primo piano troviamo una camera da letto con annesso bagno, un vano deposito ed un terrazzino. L'immobile in generale presenta uno scarso livello di manutenzione, nel prospetto si palesano tracce di umidità da risalita, il vano scala non è rifinito, nella camera da letto e nel bagno a primo piano si palesano tracce di condensa e infiltrazioni, sia nel soffitto che in alcune pareti. 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, le porte sono in legno tamburato, la stabilità dell'insieme è affidata a muratura portante e la copertura è piana. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico e idrico, ma non sono a norma. L'unità non è dotata né di impianto di riscaldamento, né di condizionamento, il riscaldamento dell'acqua calda avviene tramite scaldabagno elettrico.

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

Locale	Sup. calpestabile [mq]	Condizioni manutenzione
Cucina	12,32	Suff.
Camera	5,07	mediocri
Wc P.T.	4,90	Suff.
Ingresso	5,62	mediocri
scala	8,14	mediocri
Camera	11,60	mediocri
Wc P.1°	2,08	mediocri
TOT. SUPERFICIE		
CALPESTABILE	49,73 m² ≈ 50,00 m²	



Sup. Ornamento	Sup. commerciale [m ²]
Terrazzo	10,94

Locali accessori	Sup. commerciale [m ²]
Deposito	5,12

4.3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

LOTTO 1 N.C.E.U. F. 44 p.lla 4478

In ditta

Immobile di proprietà della ditta:

OMISSIS _ piena proprietà 1/1

Gli usufruttuari risultano entrambi deceduti per cui la debitrice detiene la piena proprietà, in occasione del sopralluogo si riscontra che il bene è abitato dal Figlio della debitrice OMISSIS con la convivente.

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.I):*

- **ipoteca in rinnovazione** iscritta il 23/07/20 ai nn. R.P. 1154/R.G. 10085 derivante da **ipoteca giudiziale** originata da decreto ingiuntivo del 22/05/2000 Rep. 159/2000 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa S.C.R.L. e contro OMISSIS.

- **pignoramento immobiliare** trascritto il 03/01/24 ai nn°: R.P. 70/R.G. 102 Rep. N°3431 del 9/12/23 del Tribunale di Ragusa a favore di SPV S.R.L. e contro OMISSIS.

individuazioni dei precedenti proprietari nel ventennio:

dalle visure ipotecarie 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
 PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it



- **Atto di Donazione** ai rogiti del Notaio Filippo Morello del 18/09/91 Rep. 1397 trascritto il 17/10/91 ai nn. R.P.13226/R.G.16558 (ALL.L)

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

Grazie ai risultati ottenuti attraverso le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosolini, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, dagli atti di provenienza, è stato accertato quanto segue:

- Il LOTTO 1 risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al F.44 particella 4478 e si sviluppa tra il piano terra e il primo.
- Presso gli archivi comunali si è verificata l'esistenza di un eventuale titolo edilizio rilasciato a nome degli attuali o dei precedenti intestatari per l'immobile in questione. La ricerca è stata effettuata anche a nome degli intestatari del bene all'impianto, secondo quanto emerge dalla microfilmatura (ALL.M) e dalla planimetria catastale, ma non risulta rilasciato alcun titolo abilitativo.
- Non risulta rilasciata Abitabilità.
- Risulta depositata la planimetria catastale che non è conforme allo stato di fatto.

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

Dalle ricerche effettuate emerge che:

- il bene in generale è stato edificato in assenza di qualsivoglia titolo edilizio.
- Nella planimetria catastale, datata 04/04/1940, si rappresenta solamente il piano terra.
- Nell'Atto di Donazione del 18/09/91 si fa riferimento solo al piano terra si deduce, pertanto, che il pian terreno sia stato edificato in data antecedente il 1940 mentre, il primo piano è stato edificato in epoca successiva alla Donazione, per cui dopo il 1991.
- Il bene rientra nell'ambito del centro urbano per cui la dichiarazione ante '67, dell'atto di provenienza, non è sufficiente.
- Dall'analisi della documentazione catastale si desume che l'edificazione del piano terra risalgia a prima dell'entrata in vigore della L. 1150/42 per cui, anche se il piano terra è stato edificato senza titolo, risulta legittimo.
- Discorso diverso va fatto per il primo livello, edificato presumibilmente dopo il 1991 senza idoneo titolo, il quale risulta abusivo.

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



- il LOTTO 1 non è conforme alla planimetria catastale in quanto va inserito il primo livello e la scala.

La sopraelevazione del primo livello si può, dal punto di vista edilizio-urbanistico, sanare ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/2001 – Art. 14 L.R. 16/16. Tuttavia il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al rispetto dell'iter strutturale da seguire presso l'Ufficio del Genio Civile. A tal proposito bisogna dire che non si è in grado di formulare ipotesi sulla struttura dell'edificio, non si può affermare se esso sia o meno resistente da un punto di vista sismico. Solo dopo opportune verifiche sulla struttura esistente si può stabilire se siano o meno necessari interventi di consolidamento, considerando che la sopraelevazione è successiva al 1981. Non potendo, in tale fase, eseguire una valutazione dettagliata dei costi necessari per la regolarizzazione della pratica strutturale, in quanto potrebbe essere necessario un adeguamento dell'organismo da un punto di vista sismico, con l'esecuzione di nuove opere, se ne terrà conto in fase di stima con l'applicazione di un coefficiente correttivo. La scrivente precisa che potrebbe risultare più conveniente una demolizione del primo livello piuttosto che una sua regolarizzazione. Ciò dipende dallo stato dei luoghi ma, anche, dalle opere che potrebbero essere necessarie dovendo la struttura essere verificata secondo le attuali norme vigenti.

In tale fase gli oneri necessari alla regolarizzazione urbanistica (esclusi oneri tecnici pratica strutturale Genio Civile ed eventuale consolidamento) possono essere quantificati in via orientativa, il conteggio effettivo si può avere solo all'atto della presentazione del progetto:

Regolarizzazione urbanistica art.14 L.R. 16/16 (esclusa Pratica Genio Civile)	€ 375,00
- Diritti segreteria + Istruttoria progetto	€ 50,00
- Valori bollati	€ 1.700,00
- Oneri concessori	<u>€ 1.000,00</u>
- Oneri Tecnici	€ 3.125,00

Variazione Catastale	
- Oneri Tecnici professionista presentazione due volte	€ 260,00
- Presentazione Voltura (2)	<u>€ 140,00</u>
	€ 400,00
- Oneri Tecnici professionista presentazione DOCFA	€ 300,00
- Presentazione DOCFA	<u>€ 50,00</u>
	€ 350,00

TOTALE REGOLARIZZAZIONE IMMOBILE € 3.875 (esclusa pratica Genio Civile)



4.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

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 2023 – Il semestre.

Stima sintetico - comparativa

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

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

- Si ritiene di applicare come valore base di stima, per la zona in questione e per la tipologia edilizia, 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) zona_centrale	1,30
ii) presenza attività commerciali e edifici pubblici	1,25
iii) vetustà	0,75
iv) manutenzione e conservazione	0,80
v) regolarizzazione strutturale iter Genio Civile	0,75
vi) <u>assenza garanzie impianti</u>	<u>0,90</u>
<hr/>	
<i>Coeff. Correttivo Complessivo</i>	<i>≈ 0,66</i>

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

$$€/m^2 750 \times 0,66 = 495 €/m^2$$

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

$$€/m^2 495 - 10\% \approx €/m^2 446$$

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



Calcolo della Superficie Commerciale

SUP. COMMERCIALE = Sup.Coperte (P.T. + P.1° 100%) + Sup.Ornamento (Terrazzo 25%) + Sup.Locali Accessori (Deposito 20%)

Sup. Coperte = (35,10 + 17,05 + 8,14) m² = 60,29 m²

Sup. Ornamento = 10,94 (25%) = 2,73 m²

Sup. Locali Accessori = 5,12 (20%) = 1,02 m²

SUP. COMMERCIALE = 60,29 m² + 2,73 m² + 1,02 m² = 64,04 m² ≈ 64 m²

(€/mq 446 x 64 m²) = € 28.544

A tale valore bisogna detrarre gli oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica pari ad € 3.875

€ 28.544 – 3.875 = € 24.669 ≈ € 25.000

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 1

VL1 = € 25.000 (diconsi euro venticinquemila,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. 309/2023 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 Rosolini in V. Giove 15 N.C.E.U. del Comune di Rosolini al F.44 p.IIa 4478 piano terra e piano 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 = € 25.000,00 (diconsi euro venticinquemila/00)

Avola, 17/06/24

L'Esperto Estimatore

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@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 - Planimetrie catastali;
- 7) All. H – Rilievo;
- 8) All. I – Ispezioni Ipotecarie;
- 9) All. L – Atto di Donazione;
- 10) All. M – Microfilmatura;
- 11) All. N - APE

Tanto dovevasi in ottemperanza all’incarico assegnato.

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

Avola, 17/06/24

L'Esperto Estimatore
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@ordineingegnerisiracusa.it

