

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°61/2023 R.G. ES.

Creditore Procedente:

▪ **OMISSIS**

con Avv. Barbaro Alessandro – Via Orso Corbino, 7 – 98124 MESSINA

pec: avvalessandrobarbaro@puntopec.it

Debitore:

▪ **OMISSIS**

*IMMOBILE SITO A SIRACUSA C.DA SANTA TERESA LONGARINI – V.ISOLA DELLA SONDA 34 N.C.E.U. F.154
P.LLA 233*

RELAZIONE DI CONSULENZA E DI STIMA

*IMMOBILE SITO A SIRACUSA C.DA SANTA TERESA LONGARINI – V.ISOLA DELLA SONDA 34 N.C.E.U. F.154
P.LLA 233*



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	3
4.	LOTTO 1	6
5.	Elenco allegati	13

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 Maria Cristina Di Stazio con provvedimento in udienza del 29/11/23 ai fini di redigere Relazione di Consulenza e di Stima relativa ai beni oggetto di pignoramento. In data 09/12/23 deposita Atto di Accettazione dell'Incarico.

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

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 9 Febbraio 2024 alle ore 11,45 presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito a Siracusa in Via Isole della Sonda 34. Il creditore procedente è stato avvertito a mezzo Pec (ALL.A), non si avverte il debitore in quanto il bene risulta già in possesso del Custode nominato Avv. Canonico Giuseppe. All'apertura delle operazioni peritali sui luoghi, oltre alla sottoscritta, è presente il Custode Giudiziario, Avv. Giuseppe Canonico, il quale mette la scrivente nelle condizioni di accedere al bene, come da Verbale (ALL.B). Si precisa che l'immobile versa in uno stato di totale abbandono e incuria al punto tale che parti di terreno risultano impraticabili e inaccessibili.

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 Siracusa, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa e presso lo Studio del Notaio Bellucci. Inoltre, durante l'esame dei luoghi, si realizza opportuna documentazione fotografica (ALL. C).

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 Siracusa al foglio 154 particella 233

Immobile di proprietà della ditta:

OMISSIS_ proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

L'immobile sopra elencato è una villetta unifamiliare costituita da una sola elevazione fuori terra con annesso terreno di pertinenza, posizionata in una zona suburbana ma costiera del Comune di Siracusa denominata Arenella.

3.2 RISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI

1) Abitazione in villino in catasto fabbricati al foglio 154 particella 233 di 5 vani cat. A/7 – classe 3, in Siracusa V. Isole della Sonda 34 – piano T.

Dalla visura storica (ALL.D) e dall'Estratto di Mappa (ALL.E) emerge che il bene è correttamente individuato e posizionato; la particella 154 ai terreni (ALL. F) è indicata correttamente come ENTE URBANO. Risulta depositata la planimetria catastale (ALL.G) che è conforme allo stato di fatto

3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

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

LOTTO 1 – trattasi di villetta autonoma a destinazione residenziale, con una sola elevazione fuori terra, dotata di area pertinenziale in origine adibita a giardino. Si individua un unico lotto di vendita attualmente iscritto al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio **154 particella 233**.



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

E' sottoposta a pignoramento una villetta autonoma con annessa area di pertinenza inserita nel contesto costiero della zona Sud di Siracusa denominato Arenella. Si tratta di una zona suburbana destinata prevalentemente a residenza stagionale pertanto nelle vicinanze non troviamo servizi. L'edificazione dell'organismo edilizio risale alla fine degli anni settanta.

Il LOTTO 1 ha destinazione residenziale, ma attualmente si trova in uno stato di totale abbandono.

Coordinate LAT. 37°00'09,0''N/ LONG.15°15'15,44''E.



4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Si tratta di una villetta adibita ad uso residenziale che si sviluppa su un unico livello con accesso diretto da Via Isole della Sonda, dotata di un'area verde di pertinenza. L'edificazione dell'edificio risale alla fine degli anni settanta mentre, la camera posta sul retro, è stata edificata in epoca successiva, orientativamente negli anni duemila. Le finiture sono quelle caratteristiche dell'epoca di costruzione, i prospetti dell'intero corpo di fabbrica sono rifiniti solo con intonaco grezzo, gli infissi esterni e le persiane sono in legno. All'area di pertinenza si accede tramite un cancello carrabile. L'accesso alla residenza avviene dalla veranda che si sviluppa nel prospetto Nord. Entrando nell'unità si trova la zona giorno con cucina sulla destra mentre, a sinistra, due camere; in fondo, un disimpegno, consente di accedere al bagno e ad un ulteriore vano edificato in epoca successiva rispetto al corpo originario. L'immobile in generale presenta uno scarso livello di manutenzione, inoltre è interessato da fenomeni di umidità da risalita, da infiltrazioni sia nel soffitto che in alcune pareti, da sfogliamento della pittura in più punti e da fenomeni fessurativi

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



soprattutto nel vano aggiunto in un secondo momento. 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, la stabilità dell'insieme è affidata ad muratura portante, la copertura è a falde inclinate, nel vano aggiunto in epoca successiva la copertura ha struttura lignea. Sono presenti gli impianti elettrico e idrico, ma non si possiedono notizie circa il loro eventuale funzionamento dato lo stato generale dell'immobile. In alcuni vani sono installati dei condizionatori.

L'unità ha le seguenti caratteristiche:

Locale	Sup. calpestabile [mq]	Condizioni manutenzione
Cucina	3,71	mediocri
Pranzo	14,17	mediocri
Wc	4,60	mediocri
Letto 1	10,24	mediocri
Letto 2	9,92	mediocri
Letto 3	17,2	mediocri
Disimp.	1,35	mediocri
TOT. SUPERFICIE CALPESTABILE 61,19 m ² ≈ 61 m²		

Sup. Ornamento	Sup. commerciale [m ²]
Giardino	1.030,00
Veranda	7,07

4.3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

LOTTO 1 N.C.E.U. F. 154 p.lla 233

In ditta

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



OMISSIS proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

In occasione del sopralluogo si riscontra che il bene è disabitato e versa in stato di abbandono

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

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

- L'immobile rientra in zona CR1c di PRG ed in zona assoggettata ai regimi normativi indicati dalle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico (ALL.H) e vincolata ai sensi dell'Art. 134 D. Lgs. 42 /2004

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

- **ipoteca Volontaria** iscritta il 15/09/10 ai nn. R.P. 3954/R.G. 20231 del 14/09/10 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. 114286/26679 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.

- **ipoteca giudiziale** iscritta il 31/03/2015 ai nn. R.P. 540/R.G. 4190 del 19/03/2013 derivante da decreto ingiuntivo Rep. 10445 del Tribunale di Milano a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.

- **pignoramento immobiliare** trascritto il 27/03/23 ai nn°: R.P. 4621/R.G. 6018 Rep. N°599 del 27/02/23 del Tribunale di Siracusa a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.

iii) *altre informazioni per l'acquirente:*

- individuazioni dei precedenti proprietari nel ventennio:

dalle visure ipotecarie per l'immobile in questione nell'ultimo ventennio risultano trascritti:

- **Atto di Vendita** ai rogiti del Notaio Angelo Bellucci del 11/10/1984 Rep. 10126 trascritto il 18/10/1984 ai nn. R.P.13528/R.G.16338.

- **Atto di Vendita** ai rogiti del Notaio De Luca Annio del 11/06/2003 Rep. 20845 trascritto il 18/06/2003 ai nn. R.P. 7933/R.G. 10656.

- **Atto di Vendita** del 14/09/10 ai rogiti del Notaio Angelo Bellucci Rep.114285 trascritto il 15/09/10 a i nn. R.P. 14026/R.G. 20230. (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 Siracusa, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, dagli atti di provenienza, è stato accertato quanto segue:

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 risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al F.154 particella 233 e si sviluppa interamente a pian terreno.
- La villetta è stata realizzata in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo, ma successivamente è stata presentata Istanza di Sanatoria ai sensi della L.47/85 e rilasciata C.E. in Sanatoria n°296/S-97 del 26/05/97 (ALL.M) a nome di OMISSIS.
- Non risulta rilasciata Abitabilità.
- Risulta depositata la planimetria catastale che è conforme allo stato di fatto.

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

Dopo un'attenta analisi, si è constatato che il LOTTO 1 è conforme alla planimetria catastale, Protocollo SR0097884 04/11/2004, ma presenta delle difformità rispetto al progetto oggetto di C.E. in Sanatoria 296/S-97, è stato realizzato un aumento di cubatura; l'immobile oggi esistente possiede un vano in più rispetto a quello rappresentato nel progetto approvato. Considerato che: nell'Atto ai rogiti del Notaio Bellucci del 14/09/2010 Rep. 114285 si afferma che l'immobile è conforme alla Planimetria Catastale, che nella visura catastale si cita un Ampliamento del 04/11/2004 Pratica n. SR0097884 (n. 6437.1/2004) con passaggio da 4 a 5 vani, si può supporre che l'ampliamento sia stato realizzato presumibilmente intorno al 2004.

Si precisa che internamente l'immobile è stato visionato in toto ma, esternamente, non si sono potuti visionare tutti i fronti essendo il lotto inaccessibile.

Per regolarizzare il vano abusivo ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/2001 è necessaria la doppia conformità, ovvero il bene deve essere conforme alle norme vigenti all'epoca dell'abuso e a quelle attuali. Secondo quanto emerge dal Certificato di destinazione urbanistica (ALL.H) il bene oggi rientra in zona CR1C, per cui ci sarebbe della superficie residenziale residua per il lotto e quindi, in teoria, potrebbe essere conforme alla normativa attuale. Tuttavia, prima dell'approvazione dell'attuale PRG 03/08/07, rientrava in zona E per cui non era conforme alla normativa vigente all'epoca della realizzazione dell'abuso, quindi non si ha la doppia conformità. Inoltre, a prescindere dall'aspetto della doppia conformità, dalle indagini presso gli uffici competenti emerge che, poiché il bene ricade in zona vincolata dal punto di vista paesaggistico, la Soprintendenza non esprime parere favorevole per aumenti di superficie residenziale rilasciati in sanatoria. Per cui, è possibile realizzare ulteriore cubatura ex novo con regolare progetto, previo parere della Soprintendenza, ma non è possibile regolarizzare la cubatura abusiva esistente. 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



funzione di quanto affermato essendo il vano posto a sud non sanabile si prevedono gli oneri per una messa in ripristino dei luoghi così da renderli conformi al progetto approvato.

Regolarizzazione LOTTO 1

Oneri demolizione abusi non sanabili	€ 5.000,00
TOTALE € 5.000,00	

4.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto non si possiedono i libretti delle pompe di calore e informazioni relative agli impianti, documenti necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. E' anche per tale ragione che non si prevedono gli oneri per l'abitabilità perchè non si possiedono garanzie sugli impianti. E' stata presentata Istanza di Accesso Atti all'Assessorato dell'energia e dei Servizi di Pubblica Utilità Dipartimento Regionale dell'Energia per verificare l'esistenza nell'Archivio del Catasto Energetico Fabbricati di eventuale Ape per l'Immobile in oggetto e non risulta in atti alcun 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 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 **€ 1.250,00 per mq. di superficie commerciale**, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi per considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile:

i) Tipologia edilizia	1,25
ii) Vetustà	0,75
iii) Stato conservazione	0,80
iv) <u>Ubicazione</u>	<u>0,85</u>
<i>Coeff. Correttivo Complessivo</i>	<i>≈ 0,64</i>

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

$$\text{€/m}^2 1.250 \times 0,64 = 800 \text{ €/m}^2$$

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

$$\text{€/m}^2 800 - 10\% \approx \text{€/m}^2 \mathbf{720}$$

Calcolo della Superficie Commerciale

SUP. COMMERCIALE = Sup.Coperte (P.T. 100%) + Sup.Ornamento (Veranda 60% - Giardino 10% e 2%)

$$\text{Sup. Coperte} = 76,27 \text{ m}^2$$

$$\text{Sup. Ornamento} = 7,07 (60\%) + (76,27+7,07) \text{ m}^2 (10\%) + 946,66 \text{ m}^2 (2\%) = 31,50 \text{ m}^2$$

$$\text{SUP. COMMERCIALE} = 76,27 \text{ m}^2 + 31,50 \text{ m}^2 = 107,77 \text{ m}^2 \approx \mathbf{108 \text{ m}^2}$$

$$(\text{€/mq } 720 \times \text{m}^2 108) = \text{€ } 77.760$$

A tale valore bisogna detrarre gli oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica pari ad € 5.000

$$\text{€ } 77.760 - 5.000 = \text{€ } 72.760 \approx \text{€ } 73.000$$

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 1

VL1 = € 73.000 (diconsi euro settantatremila,00)



TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. Esecutiva immobiliare n. 61/2023 R.G. Es.

PROMOSSA DA: OMISSIS

NEI CONFRONTI DI: OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA
LOTTO 1

- **PROPRIETA'** sita a Siracusa in V. Isole della Sonda 34 N.C.E.U. del Comune di Siracusa al F.154 p.lla 233 piano terra

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 = € 73.000,00 (diconsi euro settantatremila/00)

Avola, 23/03/24



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 – Comunicazioni parti;
- 2) All. B – Verbale;
- 3) All. C – Documentazione fotografica;
- 4) All. D – All. F - Visure Catastali;
- 5) All. E. – Estratto di Mappa
- 6) All. G - Planimetrie catastali;
- 7) All. H – Certificato di Destinazione Urbanistica
- 8) All. I – Ispezioni Ipotecarie;
- 9) All. L – Atto di Vendita;
- 10) All. M – Concessione Edilizia;

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

La scrivente invita i creditori e l'esecutata a far pervenire eventuali osservazioni entro giorni 15 prima dell'udienza del 07/06/24.

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

Avola, 23/03/24



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

