

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°257/2016 R.G. ES.

Promossa da:

- **OMISSIS.** – con OMISSIS

- Creditori Interventuti:
 - **OMISSIS**
 - **OMISSIS**

Nei confronti di:

- **OMISSIS**

RELAZIONE DI CONSULENZA E DI STIMA

- *IMMOBILE SITO A ROSOLINI – V. IMMACOLATA* - N.C.E.U. Comune di Rosolini F. 45 p.la 1161 sub 2 e p.la 1163 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@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	7
5.	Punto 5. Verbale di conferimento Incarico di stima - Elenco Allegati LOTTO 1	13
6.	Certificato valutazione LOTTO 1	14

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364
e-mail: manuela.grande3@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, veniva nominata CTU nel procedimento a frontespizio con provvedimento in udienza del 10/05/17. Veniva 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 11/05/17, avanti al funzionario di cancelleria, prestava giuramento di rito. Il CTU invita le parti in causa a farle pervenire eventuali note 15 giorni prima dell'udienza del 16/10/18. Il Giudice assegna un fondo spese di € 500,00 che pone a carico del creditore procedente.

2.DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI

Preventivamente all'inizio delle operazioni di accertamento, il CTU esaminava gli atti, i documenti di causa e fissava l'inizio delle operazioni peritali per il 13/07/17 alle ore 10,30 presso l'immobile sito a Rosolini in Via Immacolata/Eloro. Le parti venivano regolarmente convocate: la OMISSIS a mezzo raccomandata A/R n°15095012320-0 (ALL.A); i rappresentanti dei creditori a mezzo posta elettronica certificata (ALL.B). All'apertura delle operazioni peritali sui luoghi, oltre la sottoscritta, non era presente nessun altro. Successivamente il CTU fissava un secondo accesso per il 07/08/17, anche in tale circostanza sui luoghi non era presente nessuno. Quindi il CTU chiedeva al Giudice dell'Esecuzione di nominare un Custode Giudiziario e, contestualmente, una proroga dei termini di deposito della perizia di stima. In data 20/11/17 si effettuava, unitamente al Custode Giudiziario Avv. OMISSIS, il primo sopralluogo dell'immobile pignorato. In tal circostanza si appurava il pessimo stato di conservazione del compendio, pericolante in più punti, e la non corrispondenza fra le planimetrie catastali e lo stato di fatto. La scrivente rilevava non solo la necessità di effettuare un ulteriore accesso, non essendo adeguatamente equipaggiata dato lo stato dei luoghi, ma anche di effettuare controlli più approfonditi al fine di individuare le unità pignorate. Date le circostanze si richiedevano ulteriori proroghe per il deposito della perizia.

Agli atti è disponibile il verbale delle operazioni (ALL.C).

Il percorso peritale, oltre ad essere supportato da rilievi strumentali necessari per rispondere al quesito, era caratterizzato da una continua attività conoscitiva, durante la quale non solo si esaminavano i luoghi di causa, ma si assumevano pareri e informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosolini, l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, lo Studio del Notaio Luisa



Costanza e del Notaio Angelo Bellucci. Inoltre, durante l'esame dei luoghi, si realizzava opportuna documentazione fotografica (ALL.D).

La fase di rilievo aveva il fine di valutare l'immobile nel suo complesso e di verificare la conformità alle norme vigenti. Eseguite le operazioni preliminari sopra menzionate si provvedeva alla stima dei beni, come da mandato ricevuto.

3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Risultano essere sottoposti a pignoramento i seguenti beni immobili:

- 1) **N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 45 particella 1161 sub 2_ Immobile di proprietà della ditta OMISSIS**
- 2) **N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 45 particella 1163 sub 2_ Immobile di proprietà della ditta OMISSIS**

Le unità indicate ai superiori punti individuano il primo piano di un immobile ubicato a Rosolini ad angolo fra la V. Immacolata e la V. Elero. Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra, ma risulta essere sottoposto a pignoramento solo il primo livello.

3.2 RISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI

1) **F. 45 particella 1161 sub 2/particella 1163 sub 2** → le particelle risultano soppresse e in loro luogo si creava l'unità iscritta al **Foglio 44 particella 9237 sub 2 e sub 4**.

Abitazione di tipo popolare in catasto fabbricati al foglio 44 particella 9237 sub 2 e sub 4 di 4 vani – superficie catastale 100 m² cat. A/4 – classe 2, in Rosolini V. Immacolata n°17/B – piano primo.

Secondo quanto emerge dalle visure storiche e dall'estratto di mappa (ALL.E) l'immobile è correttamente posizionato, ma occorre fare diverse precisazioni.

- Nelle visure storiche della particella 9237 subalterno 2 e subalterno 4 e nell'atto di provenienza (ALL.F), si fa riferimento solo ad un primo piano sito in V. Immacolata mentre, nelle planimetrie catastali (ALL.G) del sub 2 e 4, sono rappresentati due livelli.

- Relativamente alla particella 9237 (ALL.H) esistono tre unità immobiliari:

- 1) F.44 p.IIa 9237 subalterni 1- 3_ V. Elero 16 P.T. – proprietà OMISSIS
- 2) F.44 p.IIa 9237 subalterni 2-4_ V. Immacolata 17/B P.1° - proprietà OMISSIS
- 3) F.44 p.IIa 9237 subalterno 5 _ V. Immacolata 17 P.T. - proprietà OMISSIS

Queste tre unità immobiliari individuano un unico corpo di fabbrica in cui i vari livelli e le varie parti sono comunicanti l'uno con l'altro.



- Dalle indagini effettuate all’Agenzia delle Entrate emergeva che le uniche planimetrie disponibili per la particella 9237 erano quelle del sub 2 e del 4, degli altri subalterni non esistono planimetrie. Il subalterno 2 e il 4 individuano la medesima unità.

- Tramite le operazioni di rilievo (ALL.I) si riscontrava che le planimetrie catastali del sub 2 e 4 non corrispondono allo stato di fatto. Il perimetro effettivo del primo piano non coincide con i limiti indicati nelle planimetrie catastali. Nelle planimetrie catastali il muro di confine a est, zona vano scala, non coincide con il limite reale dell’unità abitativa, resterebbe esclusa una porzione del vano 1 e il vano 2. Ad Ovest, la zona indicata nelle planimetrie catastali come cucina/pranzo in realtà, non esiste. D’altro canto, visionando l’estratto di mappa cartaceo, F.45 del Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini, i limiti delle particelle 1161 e 1163 sembrano corrispondere, orientativamente, all’attuale limite dell’intero fabbricato.

- Per accertarsi che i subalterni 2 e 4, oggetto di pignoramento, inglobassero solo il primo livello e non, anche, il piano terra, invece inserito nelle planimetrie catastali, la sottoscritta consultava vari passaggi di proprietà.

Nell’Atto di compravendita del 30/05/1994 ai rogiti del Notaio Angelo Bellucci Rep. 45560 nella descrizione dei beni si faceva riferimento a: “...*casa in Rosolini tra la via Eloro n°16 e via Immacolata n°17, composta da un locale terrano della superficie catastale di metri quadrati 29, da vani catastali 1,5 a piano terra e da vani catastali quattro a piano primo.*

Censita in N.C.E.U. del Comune di Rosolini come segue: partita 1792, foglio 45, mappale 1161, sub 1, cat. C/2 classe 3, mq. 29, mappale 1163, sub 1, mappale 1161, sub 2 cat A/4, classe 2, vani catastali 4, mappale 1163, sub. 2, mappale 1162, cat. A/6, classe 2, vani catastali 1,50...”

Nell’atto di vendita del 29/12/06 ai rogiti del Notaio Luisa Costanza Rep. n°27882 (ALL.F) si faceva riferimento a : “ ...*casa sita in Rosolini nella via Immacolata n°17/B posta al piano primo, composta da quattro vani catastali... Riportata in catasto urbano al F.45, particella 1161 sub 2 e 1163 sub 2, categoria A/4, classe 2, vani 4 rendita 150,81...”*

- In funzione di quanto indicato nei passaggi di proprietà, pur essendo nelle planimetrie catastali rappresentati due piani, si ritiene che i subalterni 2 e 4 della particella 9237, oggetto della presente procedura esecutiva, individuino solo il piano primo. Non si esclude che particelle originarie, come riportato nelle planimetrie, potessero avere minore estensione o limiti diversi e, solo in seguito, siano state accorpate altre unità. Attraverso le informazioni in nostro possesso, non si può essere certi dei confini dei vari subalterni della particella 9237. Quindi ai fini della stima la scrivente considera l’estensione del primo livello, secondo lo stato di fatto, quella del vano scala e di



eventuali pertinenze in funzione, anche, della superficie catastale attribuita al primo livello nelle visure.

- Al momento al vano scala, necessario per raggiungere il primo livello, si può accedere non solo esternamente tramite accesso su via pubblica ma, anche, internamente dal piano terra. Il piano terra ed il primo sono comunicanti per cui, per pensare ad una vendita solo del primo livello, è necessario murare la porta che mette in comunicazione le unità.

- Come si accennava sopra, la situazione catastale non è conforme allo stato di fatto e al Catasto Terreni la forma della particella 9237 non è coerente. Per aggiornare la situazione catastale va presentato Tipo Mappale attraverso il quale definire i limiti corretti della particella 9237 e presentare nuove planimetrie per i sub 2 e 4.

Regolarizzazione catastale	
- Oneri tecnici variazione catastale	€ 600,00
- Presentazione Tipo	€ 109,00
- Presentazione DOCFA	€ 50,00
	€ 759,00

3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

Si individua un unico lotto di vendita e più precisamente:

LOTTO 1 – unità immobiliare posta al piano primo di un fabbricato ubicato a Rosolini ad angolo fra la via Immacolata e la via Eloro. L'edificio rientra in Zona A di PRG - Centro storico. Il bene pignorato risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini al Foglio 44 particella 9237 subalterno 2 e subalterno 4.

LOTTO 1

Trattasi di un immobile che in origine era destinato, presumibilmente, a residenza il primo livello ed ad attività commerciale il piano terra. Il manufatto edilizio è ubicato in zona A del Comune di Rosolini la quale rappresenta il nucleo originario del centro abitato, dove la maggioranza degli edifici conservano i caratteri morfologici e architettonici originari. La vocazione della zona è prevalentemente residenziale.

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



4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

L'edificio in cui il bene è inserito veniva edificato intorno al 1940 e presenta caratteristiche e finiture, tranne alcune porzioni di tetto, caratteristiche dell'epoca di costruzione. Trattasi di un fabbricato che occupa posizione angolare fra due vie pubbliche. La copertura è realizzata tramite falde aventi differente orientamento, rivestite con manto di tegole. L'edificio nel suo complesso presenta un pessimo livello di conservazione. L'unità è ubicata a piano primo e si accede tramite vano scala con accesso dalla via Immacolata e consta di: un vano che affaccia su via pubblica; un secondo vano, che in origine doveva essere destinato a cucina, con affaccio su pozzo luce; un terzo vano, posto a quota più bassa rispetto agli altri due, al cui interno ci sono i resti di un ulteriore ambiente. Il vano scala parte dal piano terra e conduce fino al sottotetto ma, soprattutto l'ultima rampa è pericolante e la copertura parzialmente crollata. Tutta l'unità si trova in stato di totale abbandono e pessima conservazione, anche una porzione del controsoffitto del vano principale è parzialmente crollata. Dato lo stato non si può stabilire il tipo di finiture utilizzate per pavimentare l'unità, gli infissi sono quelli originari in legno, gli intonaci sono da rifare e da verificare la presenza di infiltrazioni. La struttura è in muratura. Gli impianti non sono funzionanti o comunque da rifare. L'estensione del sottotetto e la sua rappresentazione nell'ALL.I potrebbe non essere corretta in quanto non è stato possibile accedervi per lo stato della scala e della sua copertura.

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

Locale	Sup. calpestabile [mq]	Condizioni manutenzione	Esposizione
Vano 1	21,00	Pessime	Pozzo Luce
Vano 2	24,22	Pessime	Sud-Est
Vano 3	22,50	Pessime	Sud
Scala/Dis.	12,05	Pessime	Sud - Est
TOT. SUPERFICIE CALPESTABILE APPARTAMENTO 79,77 mq			
Pozzo Luce	3,66	Pessime	
Balcone	3,50	Scarse	Sud
Sottotetto	29,60		Non rilevato



4.3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Il LOTTO 1 risulta appartenere:

N.C.E.U. F.44 particella 9237 sub 2 e sub 4 (ex F.45 p.lla 1161 sub 2 e p.lla 1163 sub 2)

- OMISSIS

Di fatto l'immobile alla data del sopralluogo non è occupato da nessuno.

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

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

L'immobile rientra in Zona A – Centro Storico del Comune di Rosolini.

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

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 14/11/01 Rep.n°8 iscritta il 30/11/01 ai nn° 18251/2312 a favore OMISSIS e contro OMISSIS.

- **ipoteca legale** del 24/06/04 Rep.n°3132/03 iscritta il 15/07/04 ai nn° 15934/3970 a favore Di OMISSIS. e contro OMISSIS.

- **ipoteca legale** del 08/09/05 Rep.n°6751/05 iscritta il 08/09/05 ai nn° 22031/7070 a favore OMISSIS e contro OMISSIS.

- **ipoteca legale** del 08/10/12 Rep.n°6613/12 iscritta il 10/10/12 ai nn°16529/1674 a favore OMISSIS e contro OMISSIS

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna del 29/04/14 Rep. 861/14 iscritta il 03/03/16 ai nn.3418/454 a favore di OMISSIS. e contro OMISSIS

- **pignoramento immobiliare** del 06/07/16 del Tribunale di Siracusa trascritto il 22/07/16 Rep.N°2482/16 ai nn°12252/9269 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS

iii) *altre informazioni per l'acquirente:*

- individuazioni dei precedenti proprietari nel ventennio:

Dall'esame della Certificazione notarile ipocatastale e dalle visure ipotecarie per l'immobile in questione nell'ultimo ventennio risultano trascritti:

▪ Atto di Vendita ai rogiti del Notaio Luisa Costanza del 29/12/06 Rep. 27882 trascritto il 26/01/07 ai nn. 2462/1652 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (ALL.F).

▪ Atto di Vendita ai rogiti del Notaio Angelo Bellucci del 30/05/94 Rep. 45560 trascritto il 01/06/94 ai nn. 8820/6794 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.

▪ Denuncia di successione di OMISSIS Uff. Registro Noto del 01/04/96 Rep. 36/216 trascritta il 09/05/96 ai nn. 7116/ 5780 a favore di 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



- Denuncia di successione Uff. Registro Noto del 01/04/96 Rep. 87/214 trascritta il 09/05/96 ai nn. 7145/ 5809.
- Divisione Giudiziale del 27/04/92 trascritta il 07/05/92 ai nn.6561/8248
- Accettazione tacita eredità del 29/12/06 Rep. 27882 Notaio Costanza Luisa trascritta il 06/10/16 ai nn.15629/11826.
- Accettazione tacita eredità del 30/05/94 Rep. 45560 Notaio Angelo Bellucci trascritta il 06/10/16 ai nn.15630/11827.

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

Grazie ai risultati ottenuti attraverso le ricerche che si effettuavano presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosolini, l'Agenzia del Territorio di Siracusa nonché dal sopralluogo, si accertava quanto segue:

- Il bene oggetto di pignoramento è attualmente iscritto al N.C.E.U. al F.44 particella 9237 sub2 e sub 4.
- Negli atti di compravendita si dichiara che l'immobile sia stato edificato antecedentemente il 1967. Tale dichiarazione, trattandosi di un fabbricato rientrante nel centro storico, non è sufficiente a comprovarne la legittimità. Le planimetrie catastali sono datate 18/05/1940 quindi l'edificio, quanto meno la porzione rappresentata nelle planimetrie, veniva edificato prima dell'entrata in vigore della Legge 1150 del 1942. Quest'ultima introduceva l'obbligo di conseguire licenza edilizia per gli interventi da eseguire all'interno del centro urbano. Il fabbricato rientra nel centro urbano, ma veniva edificato prima dell'entrata in vigore della norma per cui, pur essendo stato edificato senza titolo, si può ritenere legittimo. La porzione di fabbricato non rappresentata nella planimetria catastale, vano 2 ed una parte del vano 1 non può, invece, essere datata con certezza, ma dalle caratteristiche costruttive sembra che anche tale parte appartenga alla stessa epoca.
- All'Ufficio Tecnico del Comune di Rosolini si verificava l'esistenza di eventuali pratiche edilizie a nome dei precedenti o degli attuali proprietari. Risulta presentato un progetto a nome di OMISSIS per un immobile collocato nel medesimo punto in cui è sito l'immobile pignorato, ma la costruzione rappresentata nelle tavole non ha nulla a che vedere con l'immobile esistente.
- In epoca recente alcune porzioni della copertura sono state oggetto di interventi di manutenzione straordinaria.
- La planimetria catastale (ALL.G) non è conforme allo stato di fatto.

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



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

Dopo un attenta analisi, si è constatato che:

- L'edificio, nel suo complesso, è stato edificato prima del 1942 pertanto pur non esistendo dei titoli edilizi relativi al fabbricato esistente si può definire legittimo. Come già illustrato sopra le planimetrie catastali escludono una porzione del primo livello, il vano 2 e parte del 1. Tali parti non possono essere datate con esattezza, può essere che in origine appartenessero ad un'altra particella tuttavia, date le caratteristiche, si può supporre che risalgano alla medesima epoca. In sede di sopralluogo si riscontrava che alcune porzioni di tetto erano state oggetto di interventi, realizzati in epoca recente, rientranti nella manutenzione straordinaria. Prima dell'esecuzione di tali opere, ai sensi dell'art.3 della L.R. 16-2016, era necessario trasmettere una comunicazione di inizio lavori asseverata da un tecnico unitamente all'elaborato progettuale e ottenere parere della Soprintendenza. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio lavori comporta una sanzione pecuniaria, ma non si tratta di abuso.

- La situazione catastale non è conforme con lo stato di fatto e al Catasto Terreni la forma della particella 9237 non è coerente. Per aggiornare la situazione catastale va presentato Tipo Mappale attraverso il quale definire i limiti della particella 9237. Inoltre si deve aggiornare la planimetria dei sub 2 e 4 rendendola conforme allo stato di fatto.

Oneri regolarizzazione:

Regolarizzazione catastale	
- Oneri tecnici variazione catastale	€ 600,00
- Presentazione Tipo	€ 109,00
- Presentazione DOCFA	€ 50,00
	€ 759,00
Presentazione CILA	
- Oneri tecnici	€ 1.000,00
- Ammenda	€ 519,00
	€ 1.519,00

4.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si può redigere l'attestato di prestazione energetica dato lo stato dell'immobile.

4.9. 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:

- Agenzie immobiliari.



- Verifica dei valori ottenuti con le Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – Anno 2017 – II semestre.

Stima sintetica - 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, si eseguisce una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare

- Si ritiene di applicare come valore base per la stima il valore di **€. 600,00 per mq. di superficie commerciale** al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi per considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile

i) Vetustà edificio_30-50 anni	0,70
ii) Manutenzione e conservazione edificio_ pessima	0,80
iii) Zona_ centro storico	1,30
iv) Presenza attività commerciali	1,10
v) Manutenzione e conservazione interna _pessima	0,75
vi) Regolarizzazione immobile	0,96
vii) <u>Assenza impianti</u>	<u>0,80</u>
<i>Coeff. Correttivo Complessivo</i>	<i>≈ 0,46</i>

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

$$\text{€/mq } 600,00 \times 0,46 = \text{€/mq } 276,00$$

Calcolo della Superficie Commerciale

SUP. COMMERCIALE = Sup.Coperte(100%) + Sup.Scoperte (25% balconi + P.L) + Sup. Pertinenze (15% Sottotetto)

Sup. Coperte = 99,24 m²

Sup. Scoperte = 3,50 + 3,66= 7,16 m²

Sup. Pertinenza = 36,80 m²

SUP. COMMERCIALE = 99,24 m² + 1,80 + 5,52 m² = 106,56 ≈ 107,00 m²



(€/mq 276,00 x mq 107) = € 29.532,00

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 1

VL1 = € 29.532,00 ≈ € 30.000,00 (diconsi euro trentamila,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, 12/09/2018

Il C.T.U



5. ALLEGATI:

- 1) All. A, All. B – Comunicazione parti;
- 2) All. C – Verbale
- 3) All.D – Documentazione fotografica;
- 4) All. E - Visure catastali e Estratto di Mappa;
- 5) All.F – Atto 29-12-06 Rep.27882 Notaio Luisa Costanza;
- 6) All.G – Planimetrie catastali;
- 7) All.H – Elenco subalterni;
- 8) All. I – Rilievo;
- 9) All. L – Visure ipotecarie

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. 257/2016 R.G. Es.

PROMOSSA DA: OMISSIS

NEI CONFRONTI DI: OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Concita Cultrera

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA
LOTTO 1

- **IMMOBILE** sito a Rosolini in Via Immacolata 17/B iscritto al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al F.44 p.lla 9237 sub 2 e sub 4

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 = €30.000,00 (diconsi euro trentamila/00)

Avola, 12/09/2018

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
e-mail: manuelagrande3@hotmail.com
PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it

