

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°156/20 R.G. ES.

Promossa da:

- [REDACTED]

Creditori Intervenuti:

- **OMISSIS** – con [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Debitori:

- **OMISSIS** – [REDACTED]
- **OMISSIS** – [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA E DI STIMA

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) IMMOBILE SITO A PACHINO – V. TRIESTE 40 - N.C.E.U. Comune di Pachino F. 15 p.lla 8847 SUB 1;
- 2) IMMOBILE SITO A PACHINO – V. GARRANO 10 - N.C.E.U. Comune di Pachino F. 15 p.lla 8847 SUB 2;
- 3) IMMOBILE SITO A PACHINO – V. GARRANO 14 - N.C.E.U. Comune di Siracusa F. 15 p.lla 8847 SUB 3;
- 4) IMMOBILE SITO A PACHINO – V. GARRANO 12 - N.C.E.U. Comune di Siracusa F. 15 p.lla 8847 SUB 4;
- 5) IMMOBILE SITO A PACHINO – V. GARRANO 16 - N.C.E.U. Comune di Siracusa F. 15 p.lla 7661 SUB 1;
IMMOBILE SITO A PACHINO – V. GARRANO 18 - N.C.E.U. Comune di Siracusa F. 15 p.lla 7661 SUB 2;
IMMOBILE SITO A PACHINO – V. GARRANO 18 - N.C.E.U. Comune di Siracusa F. 15 p.lla 7661 SUB 3;
IMMOBILE SITO A PACHINO – V. GARRANO 18 - N.C.E.U. Comune di Siracusa F. 15 p.lla 7661 SUB 5;
- 6) IMMOBILE SITO A PACHINO – V. MARSALA 43 - N.C.E.U. Comune di Siracusa F. 15 p.lla 7661 SUB 4;
- 7) IMMOBILE SITO A PACHINO – V. LINCOLN 33-35 - N.C.E.U. Comune di Siracusa F. 15 p.lla 7802 SUB 5-7;
- 8) IMMOBILE SITO A PACHINO – V. LINCOLN 31 - N.C.E.U. Comune di Siracusa F. 15 p.lla 7802 SUB 3;
- 9) IMMOBILE SITO A PACHINO – V. MARSALA 27/A - N.C.E.U. Comune di Siracusa F. 15 p.lla 7787 SUB 2.



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



SOMMARIO

1.	Premessa	4
2.	Descrizione generale delle operazioni	4
3.	Punto 3. Verbale di conferimento Incarico di stima	5
	Elenco allegati parte introduttiva	13
LOTTO 1		14
LOTTO 2		21
LOTTO 3		28
LOTTO 4		35
LOTTO 5		44
LOTTO 6		53
LOTTO 7		61
LOTTO 8		69
LOTTO 9		77

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 16/11/20. Viene nominata dal Giudice dell'Esecuzione, Alessia Romeo, al fine di redigere Relazione di Consulenza e di Stima relativa ai beni oggetto di pignoramento. In data 24/11/20 ha depositato atto di accettazione dell'incarico e di giuramento.

Il Giudice ha assegnato un fondo spese di € 500,00 posto a carico del creditore procedente regolarmente corrisposto.

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, dopo essersi raccordata con il Custode nominato, per il 27/01/21 alle ore 9,30 presso uno degli immobili oggetto di pignoramento, sito a Pachino ad angolo fra la via Garrano e la via Trieste. Le parti sono state regolarmente convocate: la Sig.ra OMISSIS a mezzo raccomandata A/R n°20044461300-6 e la Sig.ra OMISSIS a mezzo raccomandata A/R 20044461229-5 (ALL.A); l'Avv. [REDACTED] per creditore procedente, a mezzo posta elettronica certificata (ALL.B). Le comunicazioni inviate alle debitrice, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, sono ritornate al mittente per compiuta giacenza. All'apertura delle operazioni peritali sui luoghi, oltre alla sottoscritta e al Custode Giudiziario, non è presente nessuno. In tale circostanza si è constatato lo stato di abbandono di tutti i beni appartenenti al compendio pignorato e si sono fornite al Custode indicazioni circa la corretta individuazione degli immobili. In data 29/04/21, tramite accesso forzoso, il Custode ha messo l'esperto stimatore nelle condizioni di effettuare le operazioni di rilievo necessarie per adempiere al mandato. In tale data si sono svolte le operazioni peritali solo dell'immobile posizionato ad angolo fra la via Garrano e la via Marsala, censito al N.C.E.U. al F. 15 particella 7661 sub. 1-2-3-4-5. In data 13/05/21 si sono completate le operazioni di rilievo effettuando il sopralluogo dei bassi commerciali posti tra la via Trieste e la Via Garrano (p.lla 8847 sub.1-2-3); dell'appartamento posto a piano primo dell'edificio sito tra la via Garrano e la via Trieste (p.lla 8847 sub 4);

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



dell'appartamento posto a primo livello sito in V. Marsala, ma con accesso da cortiletto interno (p.lla 7787 sub 2); del negozio e dell'appartamento siti in V. Lincoln (p.lla 7802 sub 3 e sub 5\7).

Agli atti è disponibile il verbale redatto giorno 27/01/21 (ALL.C), in occasione degli altri accessi si è sottoscritto il verbale redatto dal Custode.

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 sono esaminati i luoghi di causa, ma si sono assunti pareri e informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa e presso l'Archivio Notarile. Inoltre, durante l'esame dei luoghi, si è realizzata opportuna documentazione fotografica (ALL.D1 - ALL.D2 - ALL.D3 - ALL.D4 - ALL.D5 - ALL.D6 - ALL.D7 - ALL. D8 - ALL.D9).

La fase di rilievo ha avuto il fine di valutare gli immobili nel loro complesso anche al fine di verificare la conformità alle norme vigenti. Eseguite quindi le operazioni preliminari sopra menzionate si è proceduto 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 Pachino al foglio 15 particella 8847 subalterno 1

Immobile di proprietà della ditta:

OMISSIS_ *proprietà per 1/2*

OMISSIS_ *proprietà per 1/2*

Trattasi di un locale commerciale sito a Pachino in Via Trieste 40, confinante a Nord e a Ovest con altri cespiti oggetto di esecuzione, a Sud con altra ditta e a Est con la via Trieste. Tale unità è posizionata a piano terra di un organismo edilizio costituito da due piani fuori terra oltre al sottotetto. L'intero corpo di fabbrica è pignorato.

2) N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15 particella 8847 subalterno 2

Immobile di proprietà della ditta:

OMISSIS_ *proprietà per 1/2*

OMISSIS_ *proprietà per 1/2*

Trattasi di un basso commerciale che occupa una porzione di piano terra di un organismo edilizio sito a Pachino ad angolo fra la via Garrano e la via Trieste con accesso dal civico 10 della via



Garrano. Il bene confina a Nord con la via Garrano, a Sud e a Ovest con altri immobili facenti parte del compendio pignorato e a Est con la Via Trieste.

3) N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15 particella 8847 subalterno 3

Immobile di proprietà della ditta:

OMISSIS_ *proprietà per 1/2*

OMISSIS_ *proprietà per 1/2*

Trattasi di un locale ad uso commerciale facente parte di un edificio sito a Pachino tra la via Garrano e la Via Trieste interamente pignorato. All'unità si accede dal civico 14 della via Garrano. Il basso confina a Nord con la via Garrano, a Est e a Ovest con altre unità in testa alla medesima ditta, sempre pignorate, e a Sud con altra ditta.

4) N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15 particella 8847 subalterno 4

Immobile di proprietà della ditta:

OMISSIS_ *proprietà per 1/2*

OMISSIS_ *proprietà per 1/2*

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale che si estende fra il primo ed il secondo livello di un edificio posto fra la via Garrano e le via Trieste. L'accesso avviene tramite vano scala che prospetta sulla via Garrano e collega il piano terra al primo. L'appartamento confina a Nord e a Est con via pubblica, a Sud con altra ditta e a Ovest con altro edificio sempre oggetto di esecuzione.

5) N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15 particella 7661 subalterno 1

Immobile di proprietà della ditta:

OMISSIS_ *proprietà per 1/1*

Trattasi di un garage con annessi locali tecnici, ubicato a piano terra e facente parte di un fabbricato posizionato ad angolo fra la via Marsala e la via Garrano. Al garage si può accedere o esternamente dal civico 16 o, internamente, tramite vano scala (p.lla 7661 subalterno 2). Il garage confina a Nord con la via Garrano, a Sud con altra ditta, a Ovest e a Est con altri beni pignorati.

6) N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15 particella 7661 subalterno 2

Immobile di proprietà della ditta:

OMISSIS_ *proprietà per 1/1*

Non risultano depositate le planimetrie catastali e non esiste un elaborato planimetrico della particella 7661 ma, data la consistenza, si può supporre che si tratti del vano scala. Alla scala si accede dal civico 18 della via Garrano, consente di raggiungere i livelli sovrastanti e di accedere

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



internamente al garage (sub 1) e allo studio (sub 4). La scala confina a Nord con la via Garrano e, per i restanti lati, con la stessa ditta.

7) N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15 particella 7661 subalterno 3

Immobile di proprietà della ditta:

OMISSIS_ *proprietà per 1/1*

Trattasi di un appartamento che si estende tra il primo ed il secondo livello che affaccia sulla via Garrano. Confina, oltre che con la via Garrano, in parte con altra ditta ed in parte con altri immobili pignorati.

8) N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15 particella 7661 subalterno 4

Immobile di proprietà della ditta:

OMISSIS_ *proprietà per 1/1*

Trattasi di un immobile posto a piano terra destinato a studio professionale accessibile direttamente dalla Via Marsala o dal vano scala (sub 2 p.lla 7661). Confina oltre che con la via Marsala e la via Garrano con altra ditta e con altri immobili pignorati.

9) N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15 particella 7661 subalterno 5

Immobile di proprietà della ditta:

OMISSIS_ *proprietà per 1/1*

Trattasi di un appartamento che si estende al primo livello e affaccia sulla via Garrano e sulla via Marsala. Per i restanti lati confina con altri immobili pignorati.

10) N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15 particella 7802 subalterno 5 -7

Immobile di proprietà della ditta:

OMISSIS_ *proprietà per 1/1*

Trattasi di un appartamento che si estende tutto a piano terra tra la via Lincoln e il cortile di via Rosolino Pilo. Un vano scala interno consente di raggiungere il terrazzo posto a primo livello. Confina con altro immobile pignorato e con altra ditta.

11) N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15 particella 7802 subalterno 3

Immobile di proprietà della ditta:

OMISSIS_ *proprietà per 1/1*

Trattasi di un locale commerciale che si estende tutto su un livello e prospetta sulla via Lincoln. Confina con altri immobili pignorati e con altra ditta.



12) N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15 particella 7787 subalterno 2

Immobile di proprietà della ditta:

OMISSIS_ *proprietà per 1/1*

Trattasi di un appartamento che si estende tutto a piano primo e si accede tramite cortile della via Marsala. Confina con la via Marsala, con altro bene oggetto di esecuzione e con altra ditta.

3.2 RISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI

1) Negozio in catasto fabbricati al foglio 15 particella 8847 subalterno 1 di 41 m² vani cat. C/1 – classe 4, in Pachino Via Trieste 40 – piano terra.

Dalle visure storiche allegate alla relazione notarile e dall'estratto di mappa (ALL.E) emerge che l'immobile è correttamente posizionato e individuato. Risulta depositata la planimetria catastale (ALL.F1) ed è conforme allo stato di fatto.

2) Negozio in catasto fabbricati al foglio 15 particella 8847 sub 2 di 35 m² cat. C/1 – classe 4, in Pachino V. Francesco Garrano 10 – piano terra.

Dalle visure storiche allegate alla relazione notarile e dall'estratto di mappa (ALL.E) emerge che l'immobile è correttamente posizionato e individuato. Risulta depositata la planimetria catastale (ALL.F2) ed è conforme allo stato di fatto.

3) Negozio in catasto fabbricati al foglio 15 particella 8847 sub 3 di 47 m² cat. C/1 classe 4, in Pachino V. Francesco Garrano 14 - piano terra.

Dalle visure storiche allegate alla relazione notarile e dall'Estratto di Mappa (ALL. E) emerge il bene è correttamente posizionato e individuato. La planimetria catastale è depositata ed è conforme allo stato di fatto (ALL.F3).

4) Abitazione di tipo civile in catasto fabbricati al foglio 15 particella 8847 sub 4 di 11,5 vani cat. A/2 classe 2, in Pachino V. Francesco Garrano 12 piano terra – P.1. - P.2.

Dalle visure storiche allegate alla relazione notarile e dall'Estratto di Mappa (ALL. E) emerge il bene è correttamente posizionato e individuato. Risulta depositata la planimetria catastale ed è conforme allo stato di fatto (ALL.F4).

5) Garage in catasto fabbricati al foglio 15 particella 7661 sub 1 di 58 m² cat. C/6 classe 2, in Pachino V. Garrano - piano terra.

Dalle visure storiche allegate alla relazione notarile e dall'Estratto di Mappa (ALL. E) emerge il bene è correttamente posizionato e individuato tuttavia occorre fare una precisazione. L'organismo

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



edilizio di cui fa parte il subalterno 1 è posizionato ad angolo fra la via Garrano e la via Marsala, tale posizione in cartografia è occupata oltre che dalla particella 7661 anche dalla 1786, come anche indicato in visura. Bisognerebbe fare una segnalazione per allineare il Catasto Terreni al Catasto Fabbricati. Tale problema non inficia la corretta individuazione dell'immobile. La planimetria catastale risulta in atti (ALL. F5) ed è leggermente difforme dallo stato di fatto. Bisogna anche precisare che il subalterno 1, oltre che con il vano scala, comunica con il subalterno 4 della particella 7661. Considerando che il garage (sub 1) e lo studio (sub 4) possono individuare due lotti distinti è necessaria una variazione catastale che preveda la chiusura di tale accesso separando, così, le due unità. Presentando un nuovo DOCFA si potrebbe aggiornare la situazione catastale.

Variazione catastale	
- Oneri Tecnici variazione catastale	€ 200,00
- Presentazione DOCFA	<u>€ 50,00</u>
	€ 250,00

6) Abitazione di tipo civile in catasto fabbricati al foglio 15 particella 7661 sub 2 di 0,5 vani cat. A/2 classe 1, in Pachino V. Garrano piano terra.

Per il bene in questione non risulta depositata planimetria catastale e analizzando la consistenza indicata nelle visure si può desumere si tratti del vano scala.

7) Abitazione di tipo civile in catasto fabbricati al foglio 15 particella 7661 sub 3 di 4 vani A/2 classe 1, in Pachino V. Garrano - piano primo e secondo.

Dalla visura storica e dalla planimetria catastale (ALL.F6) emerge che il bene è correttamente individuato e posizionato. In cartografia (ALL.E) la particella 7661 andrebbe unita con la 1786 allineando il catasto terreni con il Catasto Fabbricati. La planimetria catastale è pressoché conforme allo stato di fatto ma, considerando che il subalterno 3 e il 5 individuano un unico appartamento, va presentato un nuovo DOCFA così da fondere le due unità. Inoltre poiché, come si analizzerà in seguito, il 2°livello del subalterno 3 non è inserito nel progetto approvato e non può essere regolarizzato, si deve fare una variazione 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	<u>€ 50,00</u>
	€ 500,00



8) Studio privato in catasto fabbricati al foglio 15 particella 7661 sub 4 di 4 vani A/10 classe U, in Pachino V. Marsala 43 - piano terra.

Dalla visura storica e dalla planimetria catastale (ALL.F7) emerge che il bene è correttamente individuato e posizionato. In cartografia (ALL.E) la particella 7661 andrebbe unita con la 1786 allineando il catasto terreni con il Catasto Fabbricati. La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto ma, considerando che il garage (sub 1), lo studio (sub 4) e gli appartamenti del 1° e 2° piano possono individuare dei lotti distinti è necessaria una variazione catastale che preveda la chiusura della porta che collega lo studio con il garage e con il vano scala separando, così, le unità. Presentando un nuovo DOCFA si potrebbero separare i subalterni.

Variazione catastale	
- Oneri Tecnici variazione catastale	€ 200,00
- Presentazione DOCFA	€ 50,00
	<u>€ 250,00</u>

9) Abitazione di tipo civile in catasto fabbricati al foglio 15 particella 7661 sub 5 di 3 vani A/2 classe 1, in Pachino V. Garrano - piano primo.

Dalla visura storica e dalla planimetria catastale (ALL.F8) emerge che il bene è correttamente individuato e posizionato. In cartografia (ALL.E) la particella 7661 andrebbe unita con la 1786 allineando il catasto terreni con il Catasto Fabbricati. La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto ma, considerando che il subalterno 3 e il 5 individuano un unico appartamento, andrebbe presentato un nuovo DOCFA così da fondere le due unità. Gli oneri per la regolarizzazione catastale sono già ricompresi in quelli indicati al punto 8).

10) Abitazione di tipo economico in catasto fabbricati al foglio 15 particella 7802 sub 5-7 di 5 vani A/3 classe 3, in Pachino V. Abramo Licoln 33 - piano terra e primo.

Dalla visura storica, dall'estratto di mappa (ALL.E) e dalla planimetria catastale (ALL.F9) emerge che il bene è correttamente individuato e posizionato. La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

11) Negozio in catasto fabbricati al foglio 15 particella 7802 sub 3 di 54 m² C/1 classe 4, in Pachino V. Abramo Licoln 31 - piano terra.

Dalla visura storica, dall'estratto di mappa (ALL.E) e dalla planimetria catastale (ALL.F10) emerge che il bene è correttamente individuato e posizionato. La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto in quanto sono state realizzate delle modifiche interne ed è stato realizzato un



soppalco. Va presentato un nuovo DOCFA per rendere conforme la situazione catastale allo stato di fatto.

Variazione catastale	
- Oneri Tecnici variazione catastale	€ 200,00
- Presentazione DOCFA	€ 50,00
	€ 250,00

10) Abitazione di tipo popolare in catasto fabbricati al foglio 15 particella 7787 sub 2 di 5 vani A/4 classe 2, in Pachino V. Marsala 27/A - piano primo e secondo.

Dalla visura storica, dall'estratto di mappa (ALL.E) e dalla planimetria catastale (ALL.F11) emerge che il bene è correttamente individuato e posizionato. La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto. Tale variazione va fatta presentando un aggiornamento catastale tramite presentazione di DOCFA.

Variazione catastale	
- Oneri Tecnici variazione catastale	€ 350,00
- Presentazione DOCFA	€ 50,00
	€ 400,00

3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

E' possibile individuare nove lotti di vendita e più precisamente:

LOTTO 1 – basso commerciale ubicato al piano terra di un fabbricato posizionato ad angolo fra la Via Garrano e la Via Trieste. Unità sita a Pachino in via Trieste 40 zona destinata a residenza e ad attività commerciali essendo l'edificio posizionato in un isolato posto nelle immediate vicinanze della piazza centrale. Attualmente iscritto al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio **15 particella 8847 sub 1**.

LOTTO 2 – locale destinato a negozio posto a piano terra di un edificio sito tra la via Garrano e la via Trieste zona centrale del Comune di Pachino con accesso dal civico 10 di via Garrano. Il bene è attualmente iscritto al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio **15 particella 8847 sub 2**.

LOTTO 3 – negozio posto a piano terra di un fabbricato ubicato fra la via Garrano e la via Trieste zona centrale del Comune di Pachino. Al locale si accede dal civico 14 di via Garrano. Il bene è attualmente iscritto al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio **15 particella 8847 sub 3**.

LOTTO 4 – appartamento che si sviluppa fra il primo ed il secondo livello di un organismo edilizio sito tra la Via Garrano e la Via Trieste, zona centrale del Comune di Pachino a vocazione



residenziale e commerciale. Il bene è attualmente iscritto al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio **15 particella 8847 sub 4** e si accede tramite vano scala con ingresso dalla Via Garrano 12.

LOTTO 5 – Tale lotto risulta costituito da vari beni attualmente censiti al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio **15 particella 7661 sub 1 – sub 2 – sub 3 – sub 5**.

Il subalterno 1 individua il garage posto a piano terra dotato di accesso autonomo dalla Via Garrano 16, ma a cui è possibile accedere anche, internamente, attraverso il vano scala posizionato al civico 18 di Via Garrano.

Il subalterno 2 si suppone sia il vano scala che consente l'accesso ai livelli sovrastanti.

Il Subalterno 3 e il subalterno 5 che si sviluppano rispettivamente il primo tra il piano 1° ed il 2° mentre, il secondo esclusivamente a piano 1°, catastalmente definiscono due unità abitative distinte ma, di fatto, individuano un unico appartamento. Inoltre il subalterno 5 non possiede un accesso autonomo, si può entrare solo passando dal subalterno 3. Si precisa che il subalterno 3 (LOTTO 5) comunica con il subalterno 4 della particella 8847 (LOTTO 4) e, il subalterno 5 (LOTTO 5) comunica con il subalterno 2 della particella 7787 (LOTTO 9). Tali passaggi vanno chiusi. L'edificio a cui appartiene il lotto 5 è posizionato tra la Via Garrano e la Via Marsala.

LOTTO 6 – trattasi di studio professionale posto a piano terra di un edificio sito tra la Via Garrano e la Via Marsala, zona centrale del Comune di Pachino. Il bene è attualmente iscritto al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio **15 particella 7661 sub 4** Via Marsala 43. Al bene si può accedere sia dalla Via Marsala che dal vano scala di via Garrano 18. Tale accesso interno, nel momento in cui lo si considera un lotto autonomo va chiuso.

LOTTO 7 – trattasi di un'abitazione che si sviluppa tra la Via Abramo Lincoln 33-35 e il cortile di Via Rosolino Pilo. L'unità si sviluppa interamente a piano terra e il vano scala consente di raggiungere il terrazzo. Il bene è attualmente iscritto al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio **15 particella 7802 sub 5- sub 7**.

LOTTO 8 – trattasi di un locale commerciale che si sviluppa esclusivamente a pian terreno con accesso dal civico 31 di Via Abramo Lincoln zona centrale del Comune di Pachino. Il bene è attualmente iscritto al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio **15 particella 7802 sub 3**.

LOTTO 9 – trattasi di un appartamento che si sviluppa esclusivamente a primo livello oltre al terrazzo con accesso dal civico 27/A di Via Marsala tramite cortile interno. L'unità comunica con il LOTTO 5, tale accesso va chiuso. Il bene è attualmente iscritto al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio **15 particella 7787 sub 2**.



ALLEGATI parte introduttiva:

All. A, All. B– Comunicazione parti;

All. C – Verbale;

All. D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9 - Documentazione fotografica;

All. F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11 – Planimetrie catastali.

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



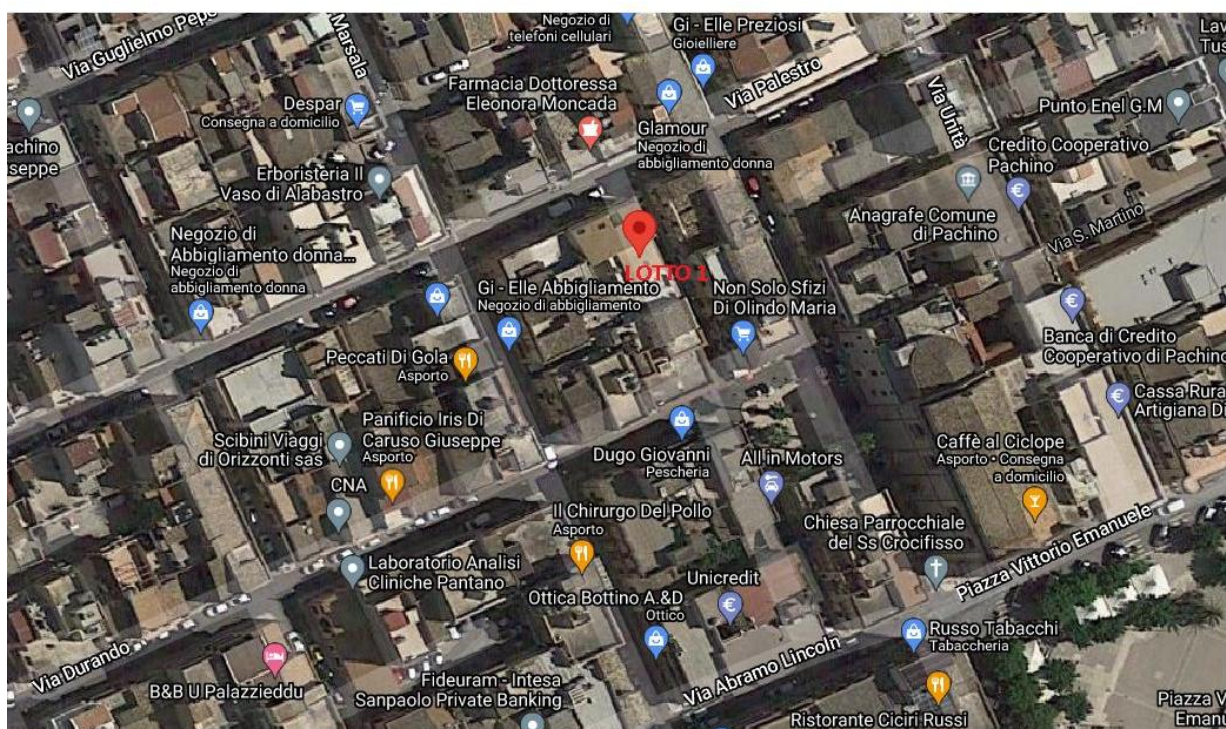
LOTTO 1

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

Trattasi di un basso commerciale inserito in un organismo edilizio che possiede tre elevazioni fuori terra, edificato in una zona centrale del Comune di Pachino e posto ad angolo fra la Via Garrano e la Via Trieste. All'unità, che si estende tutta a piano terra, si accede tramite accesso su Via Trieste. Il bene è costituito da un ambiente unico e da un bagno che si sviluppa sul retro. Il LOTTO 1 occupa una zona centrale del Comune di Pachino, nei pressi della Piazza Vittorio Emanuele zona che ospita molteplici attività commerciali, servizi vari, ma anche destinata a residenza. Coordinate LAT. 36°42'57''N/ LONG.15°05'24''E.



4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato in cui il LOTTO 1 è inserito possiede una struttura in muratura con copertura a falde ed in alcune porzioni a terrazzo. Non si possiedono notizie precise circa l'epoca di realizzazione del manufatto di certo, considerando che è posizionato nel centro storico edificato intorno agli anni '40, si può supporre che sia stato edificato in quel periodo. L'edificio oggi esistente ha subito un intervento di ristrutturazione. I prospetti sono rifiniti e sono stati oggetto di recenti interventi di manutenzione. Le finiture interne ed esterne, sia del negozio che dell'intero corpo di fabbrica, non risalgono all'epoca di costruzione, ma sono state recentemente sostituite. Al lotto si accede tramite ingresso dalla via Trieste. Il negozio consta di un ambiente unico e di un servizio. Le pareti

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



interne sono interamente intonacate e il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica. Si riscontrano lievi tracce di umidità da risalita in corrispondenza del basamento, le pareti del bagno sono in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno come anche quelli interni. Essendo stato rilasciato permesso di abitabilità si desume che gli impianti siano a norma tuttavia, essendo l'immobile in stato di totale abbandono, non si possiede nessuna garanzia circa il loro stato attuale.

Il Lotto 1 ha le seguenti caratteristiche (ALL.G1):

Locale	Sup. calpestabile [mq]	Condizioni manutenzione
Locale Commerciale	30,12	Buone
Disimp.	8,50	Buone
Bagno	3,50	Discrete
TOT. SUPERFICIE		
CALPESTABILE	42,12m ² ≈ 42 m²	

4.3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

LOTTO 1 N.C.E.U. F. 15 particella 8847 sub 1

OMISSIS_ *proprietà* 1/2

OMISSIS_ *proprietà* ½

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

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

non si è a conoscenza di eventuali 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.H1):*

- **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo del 07/05/09 Rep. N°74002 a favore di [REDACTED] contro OMISSIS iscritta il 12/05/09 ai nn. 9877/2095.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 21/07/15 Rep. 1989 iscritta il 24/04/18 ai nn. R.P. 1246/ R.G. 6405 a favore di OMISSIS e contro 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



- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 04/12/17 Rep. 3535 iscritta il 24/04/18 ai nn. R.P. 1247/ R.G. 6406 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 22/07/16 Rep. 631 iscritta il 22/06/18 ai nn. R.G. 10099/ R.P. 1752 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 05/09/16 Rep. 670 iscritta il 22/06/18 ai nn. R.P. 1753/ R.G. 10100 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 11/10/17 Rep. 23181 iscritta il 12/07/18 ai nn. R.P.2015/R.G. 11316 a favore di ██████████ contro OMISSIS.
- **pignoramento immobiliare** del 14/07/20 Rep. 1563 trascritto il 17/09/20 ai nn. R.P. 9518/ R.G. 12958 a favore di ██████████ contro ██████████

iii) *altre informazioni per l'acquirente:*

- individuazioni dei precedenti proprietari nel ventennio:

Dall'esame delle visure ipotecarie e della relazione notarile per l'immobile in questione nell'ultimo ventennio risultano trascritti:

- **Accettazione Eredità** del 07/06/16 Rep. 82466/36196 trascritta il 23/06/16 ai nn.: RP 8068 RG 10565
- **Denuncia di Successione** in morte di OMISSIS registrata a Siracusa Rep. n° 1255/9990 del 06/06/16 trascritta l' 11/05/17 ai nn.:R.G. 6514\ R.P. 4733 (ALL.I1)
- **Atto di Vendita** ai rogiti del Notaio Barone Francesco dell'11/09/78 Rep. 144872 a favore di OMISSIS e OMISSIS (ALL. L1)

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 Pachino, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso l'Archivio Notarile nonché dal sopralluogo, è stato accertato quanto segue:

- Il LOTTO 1 risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Pachino al F.15 particella 8847 sub 1.
- In atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino risultano presentate varie pratiche e rilasciate varie concessioni relative all'immobile sito tra la via Garrano e la via Trieste C.E. n°79\2000 e n°84\2001. L'ultimo titolo rilasciato è la C.E. in Sanatoria del 19/06/13 n°87\13 (ALL.G1). Tale titolo non riguarda il LOTTO 1 nello specifico quanto, piuttosto, il sub 2-3-4 tuttavia, nelle tavole allegate alla concessione è rappresentato anche il subalterno 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



- Viene rilasciata Agibilità del 27/08/13 che, invece, ingloba anche il subalterno 1 (ALL.M1).
- Risulta depositata la planimetria catastale ed 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:

- Dal sopralluogo è emerso che l'immobile oggi esistente è conforme al Permesso di Agibilità del 27\08\13.
- La planimetria catastale è coerente con lo stato di fatto.

4.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto essendo il bene abbandonato non si possiedono notizie relative agli impianti e al loro funzionamento, dati necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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 2020 – 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, il valore di **€ 1.300,00 per mq. di superficie commerciale**, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi per considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile:

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



- Classe demografica comune	0,90
- Vetustà	0,90
- Stato conservazione	1,00
- Presenza Agibilità	1,05
- <u>Ubicazione centro storico</u>	<u>1,30</u>
<i>Coeff. Correttivo Complessivo</i>	<i>≈ 1,10</i>

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

$$\text{€/m}^2 1.300 \times 1,10 = 1.430 \text{ €/m}^2$$

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

$$\text{€/m}^2 1.430,00 - 10\% = \text{€/m}^2 \mathbf{1.287}$$

Calcolo della Superficie Commerciale

SUP. COMMERCIALE = Sup.Coperte (100%)

SUP. COMMERCIALE = 54,60 m² ≈ 55 m²

$$(\text{€/mq } 1.287 \times \text{m}^2 55) = \text{€ } 70.785 \approx \text{€ } 71.000$$

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 1:

VL1 = € 71.000 (diconsi euro settantunomila,00)

ALLEGATI LOTTO 1:

All. D1 – Allegato fotografico;

All. E – Estratto di Mappa

All. F1 – Planimetria Catastale

All. G1 – C.E. in Sanatoria n°87\13

All. H1 – Ispezione Ipotecaria

All. I1 – Dichiarazione di Successione OMISSIS

All. L1 – Atto di vendita

All. M1 – Permesso di Agibilità

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. 156/2020 R.G. Es.

PROMOSSA DA: [REDACTED]

NEI CONFRONTI DI: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Alessia Rom OMISSIS

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA
LOTTO 1

- **PROPRIETA'** sita a Pachino in Via Trieste 40 N.C.E.U. del Comune di Pachino al F.15 p.Ila 8847 sub 1

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 = € 71.000,00 (diconsi euro settantunomila/00)

Avola, 13\08\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
PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it



LOTTO 2

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

Trattasi di un basso commerciale inserito in un organismo edilizio che possiede tre elevazioni fuori terra, edificato in una zona centrale del Comune di Pachino e posto ad angolo fra la Via Garrano e la Via Trieste. All'unità, che si estende tutta a piano terra, si accede tramite accesso su Via Garrano. Il LOTTO 2 occupa una zona centrale del Comune di Pachino nei pressi della Piazza Vittorio Emanuele zona che ospita molteplici attività commerciali, servizi vari, ma anche destinata a residenza. Coordinate LAT. 36°42'57,5''N/ LONG.15°05'24,0''E.



4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato in cui il LOTTO 2 è inserito possiede una struttura in muratura con copertura a falde ed in alcune porzioni a terrazza. Non si possiedono notizie precise circa l'epoca di realizzazione del manufatto di certo, considerando che è posizionato nel centro storico realizzato intorno agli anni '40, si può supporre che sia stato edificato in quel periodo. I prospetti sono rifiniti e sono stati oggetto di recenti interventi di manutenzione. Le finiture interne ed esterne, sia del negozio che dell'intero corpo di fabbrica, non risalgono all'epoca di costruzione, ma sono state recentemente sostituite. Al lotto si accede tramite ingresso dalla via Garrano. Il negozio consta di un ambiente unico, di un ingresso e di un servizio. Le pareti interne sono interamente intonacate e il pavimento

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



è realizzato con piastrelle di ceramica. Le pareti del bagno sono in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno come anche quelli interni. Essendo stato rilasciato permesso di abitabilità si desume che gli impianti siano a norma tuttavia, essendo l'immobile in stato di totale abbandono, non si possiede nessuna garanzia.

Il Lotto 2 ha le seguenti caratteristiche (ALL.G1):

Locale	Sup. calpestabile [mq]	Condizioni manutenzione
Locale Commerciale	22,14	Buone
Ingresso	10,40	Buone
Bagno	3,30	Discrete
TOT. SUPERFICIE		
CALPESTABILE	35,84 m ² ≈ 36 m²	

4.3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

LOTTO 2 N.C.E.U. F. 15 particella 8847 sub 2

OMISSIS_ proprietà 1/2

OMISSIS_ proprietà ½

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

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

non si è a conoscenza di eventuali vincoli che restano a carico dell'acquirente.

iv) *vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura :*

- **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo del 07/05/09 Rep. N°74002 a favore di [REDACTED] contro OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS iscritta il 12/05/09 ai nn. 9877/2095.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 21/07/15 Rep. 1989 iscritta il 24/04/18 ai nn. R.P. 1246/ R.G. 6405 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 04/12/17 Rep. 3535 iscritta il 24/04/18 ai nn. R.P. 1247/ R.G. 6406 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.



- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 22/07/16 Rep. 631 iscritta il 22/06/18 ai nn. R.G. 10099/ R.P. 1752 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 05/09/16 Rep. 670 iscritta il 22/06/18 ai nn. R.P. 1753/ R.G. 10100 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 11/10/17 Rep. 23181 iscritta il 12/07/18 ai nn. R.P.2015/R.G. 11316 a favore di [REDACTED] e contro OMISSIS.
- **pignoramento immobiliare** del 14/07/20 Rep. 1563 trascritto il 17/09/20 ai nn. R.P. 9518/ R.G. 12958 a favore di [REDACTED] e contro OMISSIS.

iii) *altre informazioni per l'acquirente:*

- individuazioni dei precedenti proprietari nel ventennio:

Dall'esame delle visure ipotecarie e della relazione notarile per l'immobile in questione nell'ultimo ventennio risultano trascritti:

- **Accettazione Eredità** del 07/06/16 Rep. 82466/36196 trascritta il 23/06/16 ai nn.: RP 8068 RG 10565;
- **Denuncia di Successione** in morte di OMISSIS registrata a Siracusa Rep. n° 1255/9990 del 06/06/16 trascritta l' 11/05/17 ai nn.:R.G. 6514 R.P. 4733 (ALL.I1)
- **Atto di Vendita** ai rogiti del Notaio Barone Francesco dell'11/09/78 Rep. 144872 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (ALL. L1)

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 Pachino, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso l'Archivio Notarile nonché dal sopralluogo, è stato accertato quanto segue:

- Il LOTTO 2 risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Pachino al F.15 particella 8847 sub 2.
- In atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino risultano presentate varie pratiche e rilasciate varie concessioni relative all'immobile sito tra la via Garrano e la via Trieste C.E. n°79\2000 e n°84\2001. L'ultimo titolo rilasciato per il LOTTO 2 è la C.E. in Sanatoria del 19/06/13 n°87\13 (ALL.G1).
- Viene rilasciata Agibilità del 27/08/13 che ingloba anche il subalterno 2 (ALL.M1).
- Risulta depositata la planimetria catastale ed 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:

- Dal sopralluogo è emerso che l'immobile oggi esistente è conforme al Permesso di Agibilità del 27\08\13.
- La planimetria catastale è coerente con lo stato di fatto.

4.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto essendo il bene abbandonato non si possiedono notizie relative agli impianti e al loro funzionamento necessaria per la compilazione dell'APE.

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 2020 – II 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, il valore di **€ 1.300,00 per mq. di superficie commerciale**, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi per considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile:

- | | |
|-----------------------------|------|
| - Classe demografica comune | 0,90 |
| - Vetustà | 0,90 |
| - Stato conservazione | 1,00 |

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



- Presenza Agibilità		1,05
- Ubicazione centro storico		1,30
<i>Coeff. Correttivo Complessivo</i>		≈ 1,10

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

$$\text{€/m}^2 1.300 \times 1,10 = 1.430 \text{ €/m}^2$$

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

$$\text{€/m}^2 1.430,00 - 10\% = \text{€/m}^2 \mathbf{1.287}$$

Calcolo della Superficie Commerciale

SUP. COMMERCIALE = Sup. Coperte (100%)

SUP. COMMERCIALE = 49,27 m² ≈ 50 m²

$$(\text{€/mq } 1.287 \times \text{m}^2 50) = \text{€ } 64.350 \approx \text{€ } 64.000$$

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 2:

VL2 = € 64.000 (diconsi euro sessantaquattromila,00)

ALLEGATI LOTTO 2:

All. D2 – Allegato fotografico;

All. E – Estratto di Mappa

All. F2 – Planimetria Catastale

All. G1 – C.E. in Sanatoria n°87\13

All. I1 – Dichiarazione di Successione OMISSIS

All. L1 – Atto di vendita

All. M1 – Permesso di Agibilità

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. 156/2020 R.G. Es.

PROMOSSA DA: [REDACTED]

NEI CONFRONTI DI: OMISSIS e OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Alessia Romeo

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA
LOTTO 2

- **PROPRIETA'** sita a Pachino in Via Garrano 10 N.C.E.U. del Comune di Pachino al F.15 p.IIa 8847 sub 2

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 2 è:

Valore LOTTO 2 = € 64.000,00 (diconsi euro sessantaquattromila/00)

Avola, 13\08\21



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 3

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



4.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE TIPOLOGIA

Trattasi di un basso commerciale inserito in un organismo edilizio che possiede tre elevazioni fuori terra, edificato in una zona centrale del Comune di Pachino e posto ad angolo fra la Via Garrano e la Via Trieste. All'unità, che si estende tutta su un unico livello, si accede tramite accesso su Via Garrano. Il bene è costituito da un unico ambiente a cui si aggiunge un servizio. Il LOTTO 3 occupa una zona centrale del Comune di Pachino nei pressi della Piazza Vittorio Emanuele zona che ospita molteplici attività commerciali, servizi vari, ma anche destinata a residenza. Coordinate LAT. 36°42'57,6''N/ LONG.15°05'24,1''E.



4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato in cui il LOTTO 3 è inserito possiede una struttura in muratura con copertura a falde ed in alcune porzioni a terrazzo. Non si possiedono notizie precise circa l'epoca di realizzazione del manufatto di certo, considerando che è posizionato nel centro storico la cui edificazione risale agli anni '40, si può supporre che sia stato edificato in quel periodo. I prospetti sono rifiniti e sono stati oggetto di recenti interventi di manutenzione. Le finiture interne ed esterne, sia del negozio che dell'intero corpo di fabbrica, non risalgono all'epoca di costruzione, ma sono state recentemente sostituite. Al lotto si accede tramite ingresso dalla via Garrano. Il negozio consta di un ambiente unico e di un servizio. Le pareti interne sono interamente intonacate e il pavimento è realizzato

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



con piastrelle di ceramica. Le pareti del bagno sono in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno e non ci sono infissi interni. Alcune pareti nella fascia basamentale presentano problemi di umidità da risalita. Essendo stato rilasciato permesso di abitabilità si desume che gli impianti siano a norma tuttavia, essendo l'immobile in stato di totale abbandono, non si possiede nessuna garanzia circa il loro attuale funzionamento.

Il Lotto 3 ha le seguenti caratteristiche (ALL.G1):

Locale	Sup. calpestabile [mq]	Condizioni manutenzione
Locale Commerciale	45,95	Discrete
Bagno	2,76	Discrete
TOT. SUPERFICIE CALPESTABILE 48,71 m² ≈ 49 m²		

4.3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

LOTTO 3 N.C.E.U. F. 15 particella 8847 sub 3

_____ proprietà 1/2

_____ proprietà 1/2

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

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

non si è a conoscenza di eventuali vincoli che restano a carico dell'acquirente.

vi) *vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura :*

- **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo del 07/05/09 Rep. N°74002 a favore di _____
_____ contro OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS iscritta il 12/05/09 ai nn. 9877/2095.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 21/07/15 Rep. 1989 iscritta il 24/04/18 ai nn. R.P. 1246/ R.G. 6405 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 04/12/17 Rep. 3535 iscritta il 24/04/18 ai nn. R.P. 1247/ R.G. 6406 a favore di OMISSIS e contro 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



- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 22/07/16 Rep. 631 iscritta il 22/06/18 ai nn. R.G. 10099/ R.P. 1752 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 05/09/16 Rep. 670 iscritta il 22/06/18 ai nn. R.P. 1753/ R.G. 10100 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 11/10/17 Rep. 23181 iscritta il 12/07/18 ai nn. R.P.2015/R.G. 11316 a favore di [REDACTED] e contro OMISSIS.
- **pignoramento immobiliare** del 14/07/20 Rep. 1563 trascritto il 17/09/20 ai nn. R.P. 9518/ R.G. 12958 a favore di [REDACTED] contro OMISSIS e OMISSIS.

iii) *altre informazioni per l'acquirente:*

- individuazioni dei precedenti proprietari nel ventennio:

Dall'esame delle visure ipotecarie e della relazione notarile per l'immobile in questione nell'ultimo ventennio risultano trascritti:

- **Accettazione Eredità** del 07/06/16 Rep. 82466/36196 trascritta il 23/06/16 ai nn.: RP 8068 RG 10565
- **Denuncia di Successione** in morte di OMISSIS registrata a Siracusa Rep. n° 1255/9990 del 06/06/16 trascritta l' 11/05/17 ai nn.:R.G. 6514 R.P. 4733 (ALL.I1)
- **Atto di Vendita** ai rogiti del Notaio Barone Francesco dell'11/09/78 Rep. 144872 a favore di OMISSIS e OMISSIS e contro OMISSIS (ALL. L1)

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 Pachino, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso l'Archivio Notarile nonché dal sopralluogo, è stato accertato quanto segue:

- Il LOTTO 3 risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Pachino al F.15 particella 8847 sub 3.
- In atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino risultano presentate varie pratiche e rilasciate varie concessioni relative all'immobile sito tra la via Garrano e la via Trieste C.E. n°79\2000 e n°84\2001. L'ultimo titolo rilasciato per il LOTTO 3 è la C.E. in Sanatoria del 19/06/13 n°87\13 (ALL.G1).
- Viene rilasciata Agibilità del 27/08/13 che ingloba anche il subalterno 3 (ALL.M1).
- Risulta depositata la planimetria catastale ed 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:

- Dal sopralluogo è emerso che l'immobile oggi esistente è conforme al Permesso di Agibilità del 27\08\13.
- La planimetria catastale è coerente con lo stato di fatto.

4.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto essendo il bene abbandonato non si possiedono notizie relative agli impianti e al loro funzionamento.

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 2020 – I 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

- Si ritiene di applicare come valore base di stima, per la zona in questione, il valore di **€ 1.300,00 per mq. di superficie commerciale**, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi per considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile:

- Classe demografica comune	0,90
- Vetustà	0,90
- Stato conservazione	0,95
- Presenza Agibilità	1,05

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



- Ubicazione centro storico 1,30

Coeff. Correttivo Complessivo ≈ 1,05

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

$$\text{€/m}^2 1.300 \times 1,05 = 1.365 \text{ €/m}^2$$

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

$$\text{€/m}^2 1.365,00 - 10\% = \text{€/m}^2 \mathbf{1.228}$$

Calcolo della Superficie Commerciale

SUP. COMMERCIALE = Sup. Coperte (100%)

SUP. COMMERCIALE = 58,62 m² ≈ 59 m²

$$(\text{€/mq } 1.228 \times \text{m}^2 59) = \text{€ } 72.452 \approx \text{€ } 72.000$$

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 3:

VL3 = € 72.000 (diconsi euro settantaduemila,00)

ALLEGATI LOTTO 3:

All. D3 – Allegato fotografico;

All. E – Estratto di Mappa

All. F3 – Planimetria Catastale

All. G1 – C.E. in Sanatoria n°87\13

All. I1 – Dichiarazione di Successione XXXXXXXXXX

All. L1 – Atto di vendita

All. M1 – Permesso di Agibilità

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. 156/2020 R.G. Es.

PROMOSSA DA: [REDACTED]

NEI CONFRONTI DI: OMISSIS e OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Alessia Romeo

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA
LOTTO 3

- **PROPRIETA'** sita a Pachino in Via Garrano 14 N.C.E.U. del Comune di Pachino al F.15 p.IIa 8847 sub 3

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 3 è:

Valore LOTTO 3 = € 72.000,00 (diconsi euro settantaduemila/00)

Avola, 13\08\21

Il C.T.U.



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



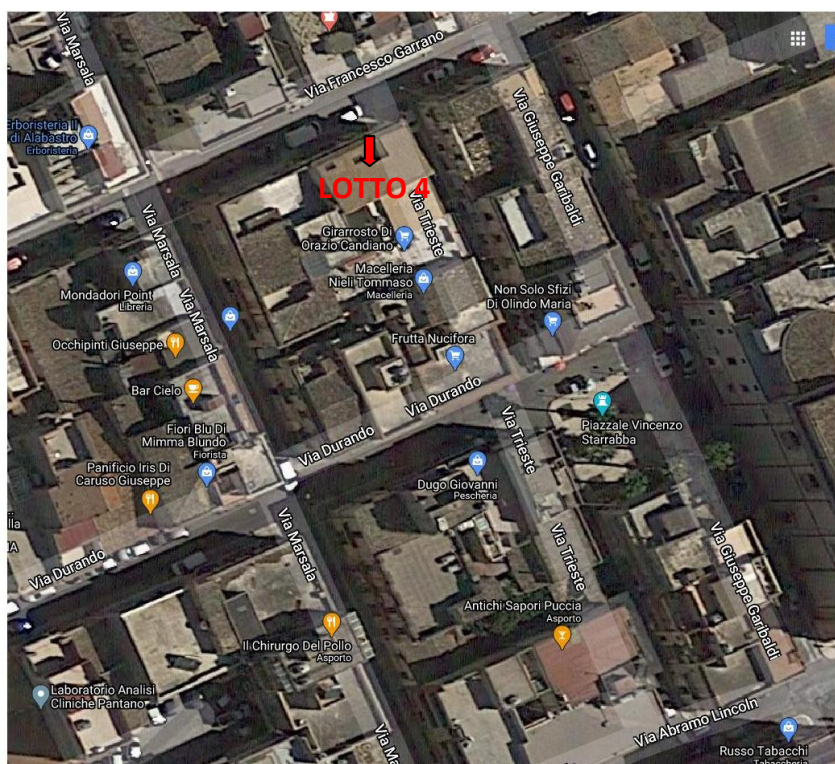
LOTTO 4

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

Trattasi di un appartamento che si sviluppa su due livelli a cui si accede tramite vano scala con accesso dalla via Garrano. L'intero corpo di fabbrica in cui è inserito l'appartamento possiede tre elevazioni fuori terra e si sviluppa ad angolo fra la via Trieste e la via Garrano. All'unità si accede tramite vano scala con ingresso dalla Via Garrano 12. Il LOTTO 4 occupa una zona centrale del Comune di Pachino nei pressi della Piazza Vittorio Emanuele zona che ospita molteplici attività commerciali, servizi vari, ma anche destinata a residenza. Coordinate LAT. 36°42'57,7''N/ LONG.15°05'24,4''E.



4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato in cui il LOTTO 4 è inserito possiede una struttura in muratura con copertura a falde con struttura lignea ed in alcune porzioni a terrazzo. Non si possiedono notizie precise circa l'epoca di realizzazione del manufatto ma, considerando che è posizionato nel centro storico edificato intorno agli anni '40, si può supporre che sia stato edificato in quel periodo. I prospetti sono rifiniti e sono stati oggetto di recenti interventi di manutenzione. La maggior parte delle finiture interne ed esterne, sia dell'appartamento che dell'intero corpo di fabbrica, non risalgono all'epoca di costruzione, ma sono state recentemente sostituite. L'edificio è stato si oggetto di una consistente ristrutturazione, ma diversi ambienti dell'appartamento sono interessati da consistenti

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



fenomeni di infiltrazione. Al lotto si accede tramite ingresso dalla via Garrano 12 che conduce al vano scala che collega il piano terra al primo. Al primo livello un disimpegno introduce nell'appartamento. Il disimpegno conduce alla sala da pranzo, quest'ultima comunicante con la cucina, con il salone e con il soggiorno. La cucina è collegata alla lavanderia e al lastrico. Il lastrico solare è comunicante con l'appartamento posto a primo livello, sito tra la via Garrano e la via Marsala, denominato LOTTO 5. Dal soggiorno diparte un corridoio che conduce alla zona notte composta da una camera con cabina armadio e da due bagni. Nel soggiorno è ubicato il vano scala che conduce al sottotetto. Il secondo livello possiede un tetto a falde in legno di differente inclinazione. Nella mansarda troviamo due camere, di cui una con bagno, altri tre vani, un altro bagno, un terrazzino ed un lastrico solare con annesso ripostiglio e locale tecnico. Le pareti interne, sia del 1° che del 2° livello, sono interamente intonacate, in alcune porzioni del primo livello il pavimento è quello caratteristico dell'epoca di costruzione mentre, al secondo livello, è realizzato con piastrelle di ceramica. Le pareti dei bagni e della cucina sono in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno come anche quelli interni. Anche nel sottotetto si palesano fenomeni di infiltrazione. Il LOTTO 4 è dotato di finiture di pregio. Essendo stato rilasciato permesso di agibilità si desume che gli impianti siano a norma tuttavia, essendo l'immobile in stato di totale abbandono, non si possiede nessuna garanzia circa il loro attuale funzionamento.

Il Lotto 4 ha le seguenti caratteristiche (ALL.G1):

Locale	Sup. calpestabile [mq]	Condizioni manutenzione
Primo livello	134,06	
Disimpegno	10,00	Discrete
Sala da pranzo	27,15	Buone
Cucina	8,46	Buone
Lavanderia	4,12	Buone
Salone	22,15	Buone
Soggiorno	23,75	Scarse
Corridoio	8,9	Buone

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



Camera	13,45	Scarse
Spogliatoio	4,74	Scarse
Bagno	7,66	Buone
Wc	3,68	Buone
Mansarda	102,96	
Sottotetto	36,50	Buone
Wc	6,1	Buone
Camera	22,14	Scarse
Sottotetto	16,94	Discrete
Camera	14,00	Scarse
Wc	7,26	Discrete
TOT. SUPERFICIE		
CALPESTABILE 237,02 m² ≈ 237 m²		

Sup. Pertinenza	Sup. commerciale [m²]	Condizioni manutenzione
Vano scala P.1°\P.2°	9,24	Discrete
Locale Tecnico+Rip.(2° P.)	11,40	Discrete
Scala P.T.\P.1	31,85	Buone

Sup. Ornamento	Sup. commerciale [m²]	Condizioni manutenzione
Balconi V. Trieste	4,64	Discrete
Balconi V. Garrano	4,20	Discrete
Lastrico P.1°	8,36	Discrete
Lastrico P.2°	14,76	Discrete

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



4.3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

LOTTO 4 N.C.E.U. F. 15 particella 8847 sub 4

OMISSIS_ proprietà 1/2

OMISSIS_ proprietà 1/2

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

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

non si è a conoscenza di eventuali vincoli che restano a carico dell'acquirente.

viii) *vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (ALL.H1):*

- **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo del 07/05/09 Rep. N°74002 a favore di [REDACTED] contro OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS iscritta il 12/05/09 ai nn. 9877/2095.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 21/07/15 Rep. 1989 iscritta il 24/04/18 ai nn. R.P. 1246/ R.G. 6405 a favore di OMISSIS e OMISSIS.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 04/12/17 Rep. 3535 iscritta il 24/04/18 ai nn. R.P. 1247/ R.G. 6406 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 22/07/16 Rep. 631 iscritta il 22/06/18 ai nn. R.G. 10099/ R.P. 1752 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 05/09/16 Rep. 670 iscritta il 22/06/18 ai nn. R.P. 1753/ R.G. 10100 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 11/10/17 Rep. 23181 iscritta il 12/07/18 ai nn. R.P.2015/R.G. 11316 a favore di [REDACTED] e contro OMISSIS.
- **pignoramento immobiliare** del 14/07/20 Rep. 1563 trascritto il 17/09/20 ai nn. R.P. 9518/ R.G. 12958 a favore di [REDACTED] e contro OMISSIS e OMISSIS.

iii) *altre informazioni per l'acquirente:*

- individuazioni dei precedenti proprietari nel ventennio:

Dall'esame delle visure ipotecarie e della relazione notarile per l'immobile in questione nell'ultimo ventennio risultano trascritti:

- **Accettazione Eredità** del 07/06/16 Rep. 82466/36196 trascritta il 23/06/16 ai nn.: R.P. 8068\ R.G. 10565

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** in morte di OMISSIS registrata a Siracusa Rep. n° 1255/9990 del 06/06/16 trascritta l' 11/05/17 ai nn.:R.G. 6514 R.P. 4733 (ALL.I1)
- **Atto di Vendita** ai rogiti del Notaio Barone Francesco dell'11/09/78 Rep. 144872 a favore di OMISSIS e OMISSIS e contro OMISSIS (ALL. L1)

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 Pachino, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso l'Archivio Notarile nonché dal sopralluogo, è stato accertato quanto segue:

- Il LOTTO 4 risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Pachino al F.15 particella 8847 sub 4.
- In atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino risultano presentate varie pratiche e rilasciate varie concessioni relative all'immobile sito tra la via Garrano e la via Trieste C.E. n°79\2000 e n°84\2001. L'ultimo titolo rilasciato per il LOTTO 4 è la C.E. in Sanatoria del 19/06/13 n°87\13 (ALL.G1).
- Viene rilasciata Agibilità del 27/08/13 che ingloba anche il subalterno 4 (ALL.M1).
- Risulta depositata la planimetria catastale ed 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:

- Dal sopralluogo è emerso che l'immobile oggi esistente è conforme al Permesso di Agibilità del 27\08\13. Si precisa che il LOTTO 4 è comunicante, in corrispondenza del lastrico solare a primo livello, con il LOTTO 5. La porta finestra posta nella cucina del LOTTO 5, che mette in comunicazione i due immobili tramite il lastrico, va chiusa. La chiusura di tale porta riguarda però il LOTTO 5, in quanto il lastrico è di pertinenza del LOTTO 4, come si evince dalle planimetrie catastali e dal progetto approvato.
- La planimetria catastale è coerente con lo stato di fatto.

4.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto essendo il bene abbandonato non si possiedono notizie relative agli impianti e al loro funzionamento.

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



4.9. VALUTAZIONE DEL BENE

La stima immobiliare del bene si fonda sull'uso di un metodo di stima :

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 2020 – I 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

- Si ritiene di applicare come valore base di stima, per la zona in questione, il valore di **€ 850,00 per mq. di superficie commerciale**, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi per considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile:

- Classe demografica comune	0,90
- Vetustà	0,90
- Stato conservazione	0,90
- Finiture pregio presenti	1,15
- Presenza Agibilità	1,05
- <u>Ubicazione centro storico</u>	<u>1,30</u>
<i>Coeff. Correttivo Complessivo</i>	<i>≈ 1,14</i>

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

$$€/m^2 850 \times 1,14 = 969,00 €/m^2$$

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

$$€/m^2 969,00 - 10\% = €/m^2 872,1 \approx \mathbf{€/m^2 872}$$



Calcolo della Superficie Commerciale

SUP. COMMERCIALE = Sup.Coperte(P.1° 100% - Mansarda 75%) + **Sup.Pertinenze** (Scala 100% e locale tecnico 35%) **Sup.Ornamento** (balcone e lastrico 25%)

Sup. Coperte = P.1° 176,27 m² + 135,87 m² (75%) = 278,17 m²

Sup. Ornamento = 31,96 m² (25%) = 7,99 m²

Sup. Pertinenza = 31,85 +11,40 m² (35%) = 35,84 m²

SUP. COMMERCIALE = 278,17 m² + 7,99 m² + 35,84 m² = **322 m²**

(€/mq 872 x m² 322) = € 280.784 ≈ € 281.000

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 4:

VL4 = € 281.000 (diconsi euro duecentottantunomila,00)

ALLEGATI LOTTO 4:

All.D4 – Allegato fotografico;

All. E – Estratto di Mappa

All. F4 – Planimetria Catastale

All. G1 – C.E. in Sanatoria n°87\13

All. H1 – Ispezione ipotecaria

All. I1 – Dichiarazione di Successione [REDACTED]

All. L1 – Atto di vendita

All. M1 – Permesso di Agibilità

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. 156/2020 R.G. Es.

PROMOSSA DA: [REDACTED]

NEI CONFRONTI DI: OMISSIS e OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Alessia Romeo

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA
LOTTO 4

- **PROPRIETA'** sita a Pachino in Via Garrano 12 N.C.E.U. del Comune di Pachino al F.15 p.IIa 8847 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 4 è:

Valore LOTTO 4 = € 281.000,00 (diconsi euro duecentottantunomila/00)

Avola, 13\08\21

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



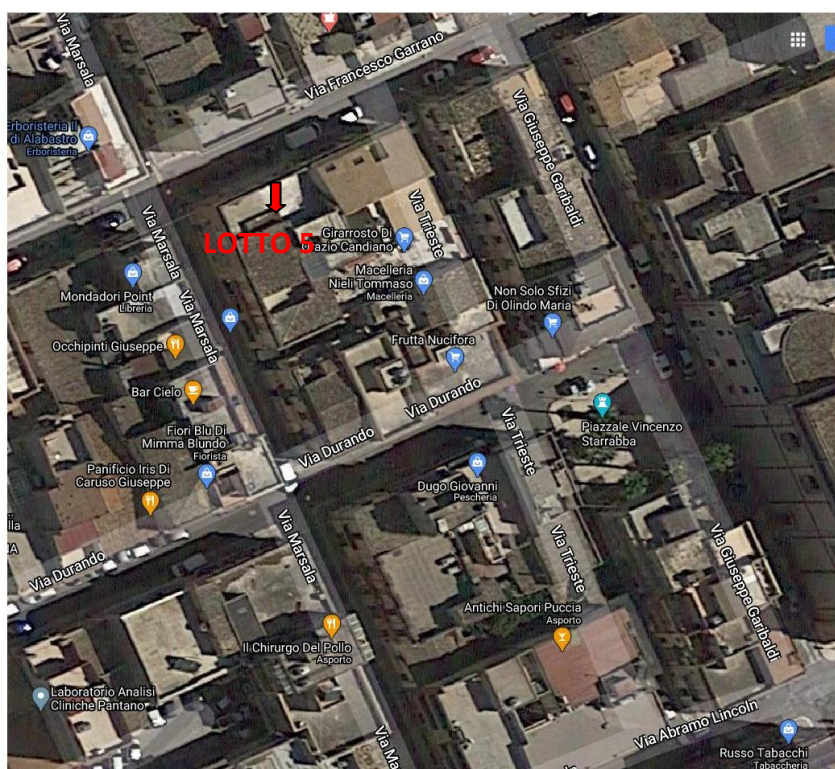
LOTTO 5

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

Il LOTTO 5 si sviluppa su tre livelli fuori terra e risulta così costituito: al pian terreno troviamo il garage e il vano scala, al primo livello l'appartamento e al secondo livello dei vani accessori con il terrazzo. L'intero corpo di fabbrica in cui è inserito l'appartamento possiede tre elevazioni fuori terra e si sviluppa ad angolo fra la via Garrano e la via Marsala. Al garage posto a piano terra si può accedere sia dalla via Garrano 16 che, internamente, tramite il vano scala che si trova al civico 18 di via Garrano. All'appartamento posto a primo e secondo livello si accede tramite vano scala con ingresso su via Garrano 18. Il LOTTO 5 occupa una zona centrale del Comune di Pachino, nei pressi della Piazza Vittorio Emanuele, zona che ospita molteplici attività commerciali, servizi vari, ma anche destinata a residenza. Coordinate LAT. 36°42'57,5"N/ LONG.15°05'23,8"E.



4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato in cui il LOTTO 5 è inserito possiede una struttura mista con copertura piana. L'edificio oggi esistente è stato edificato verso la fine degli anni '60. Le finiture, interne ed esterne, risalgono all'epoca di costruzione pertanto appaiono necessari degli interventi di ristrutturazione. Alcuni ambienti dell'appartamento sono interessati da fenomeni di infiltrazione

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



che hanno portato al distacco dell'intonaco e all'estrusione della malta copriferro in alcuni punti del solaio di copertura. Anche i prospetti che affacciano internamente sul pozzo luce necessitano di interventi di ristrutturazione. Il garage è costituito da un unico ambiente a cui si aggiungono dei vani tecnici e un servizio. All'appartamento si accede tramite ingresso dalla via Garrano 18 che conduce al vano scala che collega il piano terra al primo e al secondo. L'appartamento che si sviluppa al primo livello, dato dall'unione dei subalterni 3 e 5, è costituito da ingresso, da soggiorno, da cucina, da due camere e da due bagni. La cucina è collegata, attraverso una porta finestra, al lastrico solare di pertinenza del LOTTO 4. Le pareti interne sono interamente intonacate e in alcuni vani sono rivestite con carta da parati; il pavimento è quello caratteristico dell'epoca di costruzione realizzato con piastrelle di ceramica. La scala è rivestita in marmo rosa. Gli infissi, sia esterni che interni sono in legno, le pareti dei bagni e della cucina sono in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica. Le finiture in generale sono originali dell'epoca. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento ma, essendo l'immobile in stato di totale abbandono, non si possiede alcuna notizia circa il loro attuale funzionamento.

Il Lotto 5 ha le seguenti caratteristiche (ALL.G5):

Locale	Sup. calpestabile [mq]	Condizioni manutenzione
Primo livello	112,70	
Ingresso	8,40	Discrete
Soggiorno	26,56	Suff.
Corridoio	9,00	Discrete
Wc	3,96	Suff.
Cucina	10,60	Suff.
Camera 1	22,70	Suff.
Corridoio	9,50	Discrete
Camera 2	12,30	Discrete
Disimp.	2,64	Discrete
Bagno	7,04	Suff.
Secondo livello	20,45	

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



Camera	12,95	Scarse
Wc	4,20	Scarse
Rip.	3,30	Scarse
TOT. SUPERFICIE		
CALPESTABILE 133,15 m² ≈ 133 m²		

Sup. Pertinenza	Sup. commerciale [m²]	Condizioni manutenzione
Vano scala P.1°\P.2°	11,80	Discrete
Garage	69,00	Scarse
Scala P.T.\P.1	15,50	Buone

Sup. Ornamento	Sup. commerciale [m²]	Condizioni manutenzione
Balconi V. Marsala	5,50	Discrete
Balconi V. Garrano	9,00	Discrete
P.L.	9,70	Scarse
Terrazzo	64,00	Scarse

4.3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

LOTTO 5 N.C.E.U. F. 15 particella 7661 sub 1 - sub 2 – sub 3 – sub 5

OMISSIS_ *proprietà 1/1*

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

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

non si è a conoscenza di eventuali vincoli che restano a carico dell'acquirente.

x) *vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*

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



- **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo del 01\10\10 Rep. N°3643 a favore di [REDACTED] contro OMISSIS iscritta il 04\10\10 ai nn. 4308/21401.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 21/07/15 Rep. 1989 iscritta il 24/04/18 ai nn. R.P. 1246/ R.G. 6405 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 04/12/17 Rep. 3535 iscritta il 24/04/18 ai nn. R.P. 1247/ R.G. 6406 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 22/07/16 Rep. 631 iscritta il 22/06/18 ai nn. R.G. 10099/ R.P. 1752 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 05/09/16 Rep. 670 iscritta il 22/06/18 ai nn. R.P. 1753/ R.G. 10100 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 11/10/17 Rep. 23181 iscritta il 12/07/18 ai nn. R.P.2015/R.G. 11316 a favore di [REDACTED] contro OMISSIS.
- **pignoramento immobiliare** del 14/07/20 Rep. 1563 trascritto il 17/09/20 ai nn. R.P. 9518/ R.G. 12958 a favore di [REDACTED] e contro OMISSIS e OMISSIS.

iii) *altre informazioni per l'acquirente:*

- individuazioni dei precedenti proprietari nel ventennio:

Dall'esame delle visure ipotecarie e della relazione notarile per l'immobile in questione nell'ultimo ventennio risultano trascritti:

- **Accettazione Eredità** del 07/06/16 Rep. 82466/36196 trascritta il 23/06/16 ai nn.: RP 8068 RG 10565.
- **Denuncia di Successione** in morte di OMISSIS registrata a Siracusa Rep. n° 1255/9990 del 06/06/16 trascritta l' 11/05/17 ai nn.:R.G. 6514 R.P. 4733 (ALL.I1).
- **Denuncia di Successione** in morte di OMISSIS registrata ai nn.: 151\177.
- **Denuncia di Successione** in morte di OMISSIS registrata a Noto Rep. n°106\248 trascritta il 22\09\2000 ai nn.:R.G. 10483 R.P. 13623.

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 Pachino, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso l'Archivio Notarile nonché dal sopralluogo, 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 5 risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Pachino al F.15 particella 7661 sub 1 - sub2 – sub 3 – sub 5.
- La scrivente ha effettuato presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico di Pachino una ricerca a nome degli attuali e dei precedenti intestatari dell'immobile. Si è riscontrata l'esistenza di un Nulla Osta del 06\06\67 (ALL.H5) rilasciato a nome di OMISSIS.
- Risultano depositate le planimetrie catastali dei vari subalterni che necessitano di aggiornamento.

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

Dopo un attenta analisi, si è constatato che l'immobile oggi esistente non è conforme al progetto oggetto di Nulla Osta. Nel dettaglio:

- Il garage posto a piano terra (sub 1) presenta delle modifiche interne;
- la porzione di appartamento posto a 1° piano (sub 3) è conforme;
- la porzione di appartamento posto a 1° piano (sub 5) presenta delle modifiche interne;
- la porzione di appartamento posto al 2° piano (sub 3) non è inserita nel progetto.

Le modifiche interne possono essere regolarizzate ai sensi dell'Art.3 comma 5 della L.R. 16/16, pagando una sanzione pari a € 1.000, trattandosi di opere interne pur rientrando in zona A.

Altro discorso si deve fare per quanto riguarda il secondo livello del sub 3. Nel progetto approvato, risalente al 1967, non risulta rappresentato il secondo livello. Nella planimetria catastale, datata 1978, il secondo livello con la scala che prosegue fino al terrazzo è rappresentato. 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 A2 del Piano Particolareggiato del Comune di Pachino. Per tale edificio la previsione progettuale ipotizza l'esistenza del piano terra e del primo. Pertanto, pur essendo il secondo livello realizzato presumibilmente in epoca antecedente l'approvazione del PRG, risalente al 1988, non essendo conforme alla normativa attuale non può essere regolarizzato. Quindi, si considereranno gli oneri di demolizione del secondo livello ad eccezione del torrino scala, considerato un vano tecnico. 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.

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



Variazione catastale sub 1		
- Oneri Tecnici variazione catastale		€ 200,00
- Presentazione DOCFA		<u>€ 50,00</u>
	Parz.1	€ 250,00
Regolarizzazione catastale (modifiche interne, fusione sub 3 e sub 5 demolizione 2° livello)		
- Oneri Tecnici variazione catastale		€ 450,00
- Presentazione DOCFA		<u>€ 50,00</u>
	Parz.2	€ 500,00
Chiusura vano porta_ a corpo (L5\L4 – L5\L6)	Parz.3	€ 400,00
Regolarizzazione opere interne art. 3 comma 5 L.R. 16/2016		
- sanzione		€ 1.000,00
- Diritti istruttoria\marche		€ 150,00
- Oneri Tecnici		<u>€ 500,00</u>
	Parz.4	€ 1.650,00
Demolizione 2° livello_ a corpo	Parz.5	€ 5.000,00

TOTALE = € 7.800

4.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto essendo il bene abbandonato non si possiedono notizie relative agli impianti e al loro funzionamento.

4.9. VALUTAZIONE DEL BENE

La stima immobiliare del bene si fonda sull'uso di un metodo di stima :

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 2020 – 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

- Si ritiene di applicare come valore base di stima, per la zona in questione, il valore di **€ 850,00 per mq. di superficie commerciale**, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi per considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile:

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



- Classe demografica comune	0,90
- Vetustà	0,80
- Stato conservazione	0,87
- Assenza garanzie impianti	0,98
- <u>Ubicazione centro storico</u>	<u>1,30</u>
<i>Coeff. Correttivo Complessivo</i>	<i>≈ 0,80</i>

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

$$\text{€/m}^2 850 \times 0,80 = 680 \text{ €/m}^2$$

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

$$\text{€/m}^2 663 - 10\% = \text{€/m}^2 612,00 \approx \text{€/m}^2 612$$

Calcolo della Superficie Commerciale

SUP. COMMERCIALE = Sup.Coperte(P.1° e P.2° 100%) + Sup.Pertinenze (Scala 100% e Garage 60%)

Sup.Ornamento balcone e P.L. 25% - Terrazzo (35% fino a 25 m² rimanenza 10%)

Sup. Coperte = 71,20 (P.1° sub 3) m² + 25 m² (P.2° sub 3) + 68,26 m² (P.1° sub 5) = 164,46 m²

Sup. Ornamento = 24,2 m² (25%) + 25 m² (35%) + 39 m² (10%) = 18,70 m²

Sup. Pertinenza = 27,30 m² (100%) + 69,00 m² (60%) = 68,70 m²

SUP. COMMERCIALE = 164,46 m² + 68,70 m² + 18,70 m² = 251,86 m² ≈ 252 m²

$$(\text{€/mq } 612 \times \text{m}^2 252) = \text{€ } 154.224$$

A tale valore bisogna detrarre gli oneri necessari alla regolarizzazione Edilizia - urbanistica che

ammontano ad € 7.800

$$\text{VL5} = \text{€ } 154.224 - \text{€ } 7.800 = \text{€ } 146.424 \approx \text{€ } 146.000$$

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 5:

VL5 = € 146.000 (diconsi euro centoquarantaseimila,00)

ALLEGATI LOTTO 5:

All.D5 – Allegato fotografico;

All. E – Estratto di Mappa

All. F5, F6, F8 – Planimetrie Catastali

All. G5 – Rilievo

All. I1 – Dichiarazione di Successione XXXXXXXXXX

All. H5 – Nulla Osta

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. 156/2020 R.G. Es.

PROMOSSA DA: [REDACTED]

NEI CONFRONTI DI: OMISSIS e OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Alessia Romeo

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA
LOTTO 5

- **PROPRIETA'** sita a Pachino in Via Garrano 16-18 N.C.E.U. del Comune di Pachino al F.15 p.la 7661 sub 1- sub 2 - sub 3 – sub 5

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 5 è:

Valore LOTTO 5 = € 146.000,00 (diconsi euro centoquarantaseimila/00)

Avola, 13\08\21

Il C.T.U.



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



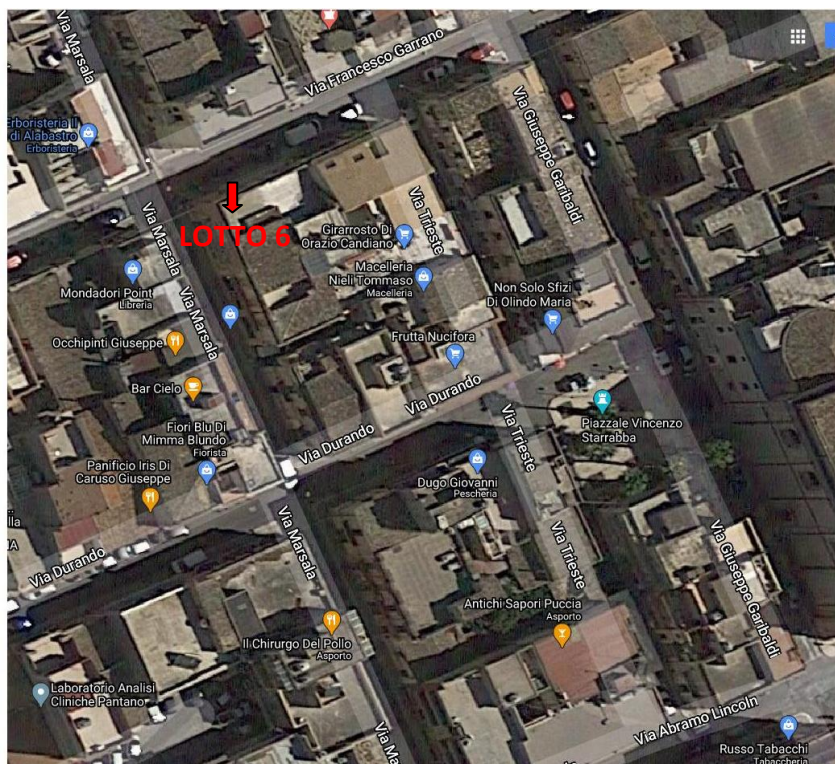
LOTTO 6

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

Il LOTTO 6 si sviluppa su un unico piano fuori terra e fa parte del fabbricato ubicato ad angolo fra la via Garrano e la Via Marsala. All'immobile si può accedere sia dalla via Marsala 43 che, internamente, tramite il vano scala che lo collega al LOTTO 5. Decidendo di considerare il bene come un lotto autonomo dal confinante LOTTO 5, tale porta verrà chiusa. Tale unità è destinata a studio professionale ed è costituita da una sala d'attesa, dalla zona studio con spogliatoio e ripostiglio, da un servizio e da un ulteriore vano. L'intero corpo di fabbrica in cui è inserito lo studio possiede tre elevazioni fuori terra e si sviluppa ad angolo fra la via Garrano e la via Marsala. Il LOTTO 6 occupa una zona centrale del Comune di Pachino nei pressi della Piazza Vittorio Emanuele, zona che ospita molteplici attività commerciali, servizi vari, ma anche destinata a residenza. Coordinate LAT. 36°42'57,4''N/ LONG.15°05'23,6''E.



4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato in cui il LOTTO 6 è inserito possiede una struttura mista con copertura piana. L'edificio oggi esistente è stato edificato verso la fine degli anni '60. Le finiture interne ed esterne risalgono all'epoca di costruzione, pertanto, appaiono necessari degli interventi di ristrutturazione. Allo studio si accede tramite ingresso dalla via Marsala 43 che conduce alla sala d'attesa. La zona studio prospetta sempre sulla via Marsala mentre, il bagno e l'altro vano sulla via Garrano. Lo

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



studio è collegato, attraverso una porta, al vano scala facente parte del LOTTO 5. Le pareti interne sono interamente intonacate e in alcuni vani sono rivestite con carta da parati; il pavimento è quello caratteristico dell'epoca di costruzione realizzato con piastrelle di ceramica. Gli infissi, sia esterni che interni sono in legno, le pareti del bagno sono in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica. Le finiture in generale sono originali dell'epoca. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento ma, essendo l'immobile in stato di totale abbandono, non si possiede alcuna notizia circa il loro attuale funzionamento.

Il Lotto 6 ha le seguenti caratteristiche (ALL.G6):

Locale	Sup. calpestabile [mq]	Condizioni manutenzione
Sala attesa	14,00	Discrete
Studio	20,25	Discrete
Vano	11,14	Discrete
Rip	1,36	Suff.
Spogliatoio	5,60	Suff.
Wc	2,04	Discrete
TOT. SUPERFICIE		
CALPESTABILE 54,39 m² ≈ 54 m²		

4.3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

LOTTO 6 N.C.E.U. F. 15 particella 7661 sub 4

OMISSIS_ proprietà 1/1

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

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

non si è a conoscenza di eventuali vincoli che restano a carico dell'acquirente.

xii) *vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura :*

- **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo del 01\10\10 Rep. N°3643 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro OMISSIS e OMISSIS iscritta il 04\10\10 ai nn. R.P.4308/R.G.21401.

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



- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 21/07/15 Rep. 1989 iscritta il 24/04/18 ai nn. R.P. 1246/ R.G. 6405 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 04/12/17 Rep. 3535 iscritta il 24/04/18 ai nn. R.P. 1247/ R.G. 6406 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 11/10/17 Rep. 23181 iscritta il 12/07/18 ai nn. R.P.2015/R.G. 11316 a favore di [REDACTED] e contro OMISSIS.
- **pignoramento immobiliare** del 14/07/20 Rep. 1563 trascritto il 17/09/20 ai nn. R.P. 9518/ R.G. 12958 a favore di [REDACTED] e contro OMISSIS.

iii) *altre informazioni per l'acquirente:*

- individuazioni dei precedenti proprietari nel ventennio:

Dall'esame delle visure ipotecarie e della relazione notarile per l'immobile in questione nell'ultimo ventennio risultano trascritti:

- **Accettazione Eredità** del 07/06/16 Rep. 82466/36196 trascritta il 23/06/16 ai nn.: RP 8068 RG 10565.
- **Denuncia di Successione** in morte di OMISSIS registrata a Siracusa Rep. n° 1255/9990 del 06/06/16 trascritta l' 11/05/17 ai nn.:R.G. 6514 R.P. 4733 (ALL.I1).
- **Denuncia di Successione** in morte di OMISSIS registrata ai nn.: 151\177.
- **Denuncia di Successione** in morte di OMISSIS registrata a Noto Rep. n°106\248 trascritta il 22\09\2000 ai nn.:R.G. 10483 R.P. 13623.

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 Pachino, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso l'Archivio Notarile nonché dal sopralluogo, è stato accertato quanto segue:

- Il LOTTO 6 risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Pachino al F.15 particella 7661 sub 4
- La scrivente ha effettuato presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico di Pachino una ricerca a nome degli attuali e dei precedenti intestatari dell'immobile. Si è riscontrata l'esistenza di un Nulla Osta del 06\06\67 (ALL.H5) rilasciato a nome di OMISSIS.
- Risulta rilasciato permesso di Abitabilità del 02/07/98 (ALL.H6)
- Risulta deposita la planimetria catastale ed è conforme allo stato di fatto, va fatto aggiornamento solo per chiudere la porta che comunica con il LOTTO 5.

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'immobile oggi esistente presenta delle modifiche interne rispetto al progetto approvato.

Le modifiche interne possono essere regolarizzate ai sensi dell'Art.3 comma 5 della L.R. 16/16, pagando una sanzione pari a € 1.000, contemporaneamente si può chiudere la porta interna che conduce al vano scala del LOTTO 5.

Variazione catastale - Oneri Tecnici variazione catastale - Presentazione DOCFA Parz.1	€ 200,00 € 50,00 € 250,00
Chiusura vano porta_a corpo (L6\L5) Parz.2	€ 200,00
Regolarizzazione opere interne art. 3 comma 5 L.R. 16/2016 - sanzione - Diritti istruttoria\marche - Oneri Tecnici Parz.3	€ 1.000,00 € 150,00 € 500,00 € 1.650,00

TOTALE = € 2.100

4.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto essendo il bene abbandonato non si possiedono notizie relative agli impianti e al loro funzionamento.

4.9. VALUTAZIONE DEL BENE

La stima immobiliare del bene si fonda sull'uso di un metodo di stima :

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 2020 II 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.

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



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 **€ 1.300,00 per mq. di superficie commerciale**, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi per considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile:

- Classe demografica comune	0,90
- Vetustà	0,80
- Stato conservazione	0,90
- Assenza garanzie impianti	0,98
- <u>Ubicazione centro storico</u>	<u>1,30</u>
<i>Coeff. Correttivo Complessivo</i>	<i>≈ 0,82</i>

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

$$\text{€/m}^2 1.300 \times 0,82 = 1.066 \text{ €/m}^2$$

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

$$\text{€/m}^2 1.066 - 10\% = \text{€/m}^2 959,40 \approx \text{€/m}^2 960$$

Calcolo della Superficie Commerciale

SUP. COMMERCIALE = Sup. Coperte (100%)

Sup. Coperte = 68,26 m²

SUP. COMMERCIALE = 68,26 m² ≈ 68 m²

$$(\text{€/mq } 960 \times \text{m}^2 68) = \text{€ } 65.280$$

A tale valore bisogna detrarre gli oneri necessari alla regolarizzazione Edilizia - urbanistica che ammontano ad € 2.100

$$\text{VL5} = \text{€ } 65.280 - \text{€ } 2.100 = \text{€ } 63.180 \approx \text{€ } 63.000$$

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 6:

VL6 = € 63.000 (diconsi euro sessantatremila,00)

ALLEGATI LOTTO 6:

All.D6 – Allegato fotografico;

All. E – Estratto di Mappa

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



All. F7 – Planimetria Catastale

All. G6 – Rilievo

All. I1 – Dichiarazione di Successione [REDACTED]

All. H5 – Nulla Osta

All. H6 – Abitabilità

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



TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. Esecutiva immobiliare n. 156/2020 R.G. Es.

PROMOSSA DA: [REDACTED]

NEI CONFRONTI DI: OMISSIS e OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Alessia Romeo

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA
LOTTO 6

- **PROPRIETA'** sita a Pachino in Via Garrano 16-18 N.C.E.U. del Comune di Pachino al F.15 p.la 7661 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 6 è:

Valore LOTTO 6 = € 63.000,00 (diconsi euro sessantatremila/00)

Avola, 13\08\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
PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it



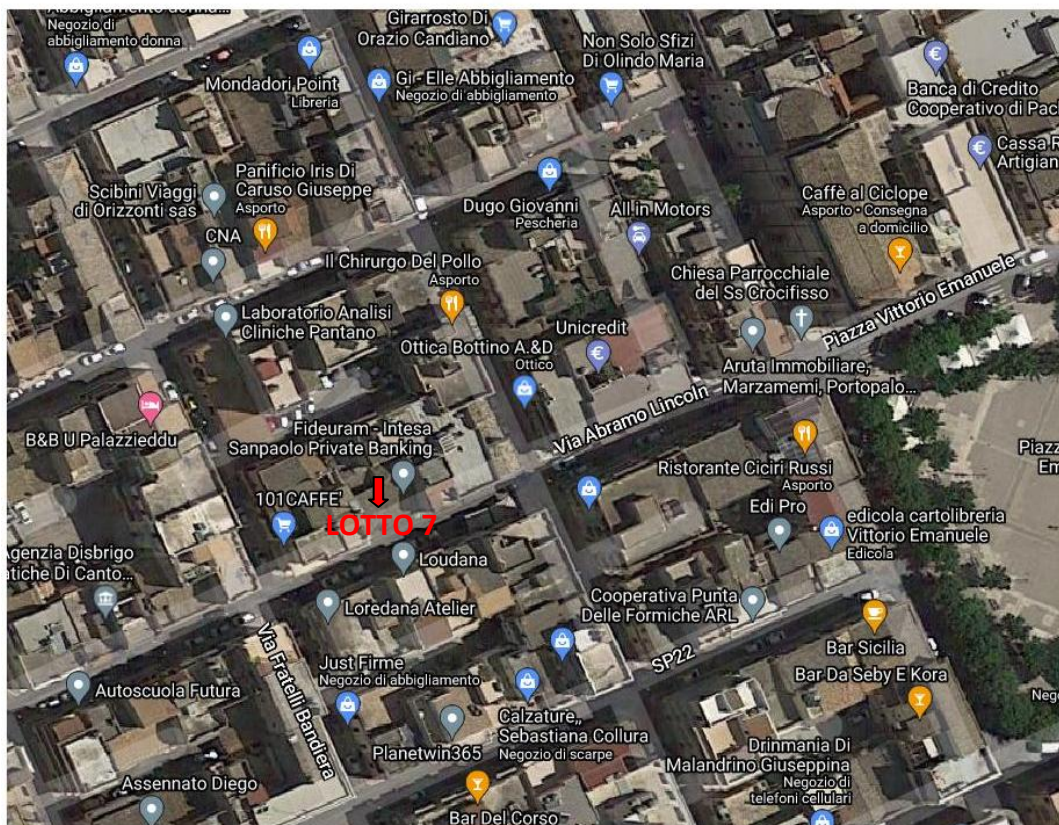
LOTTO 7

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

Il LOTTO 7 fa parte di un organismo edilizio che si sviluppa su un unico livello fuori terra tra la via Lincoln 31-33-35 e il cortile di via Largo Rosolino Pilo. Il LOTTO 7 corrisponde con i civici 33-35 ed è possibile accedere sia da via pubblica che da cortile interno. Il LOTTO 7 occupa una zona centrale del Comune di Pachino nei pressi della Piazza Vittorio Emanuele, zona che ospita molteplici attività commerciali, servizi vari, ma anche destinata a residenza. Coordinate LAT. 36°42'54,3''N/ LONG.15°05'23,6''E.



4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato in cui il LOTTO 7 è inserito possiede una struttura in muratura con copertura in parte piana ed in parte a falde. Non si conosce la data precisa di edificazione dell'organismo tuttavia, essendo ubicato nel centro storico, si può supporre sia stato edificato intorno agli anni '40, come anche indicato negli elaborati del Piano Particolareggiato zona A2. I prospetti sembra non abbiano subito grandi interventi di manutenzione e le finiture sono quelle dell'epoca. Le finiture interne, invece, sono di epoca più recente. L'appartamento è interessato dalla presenza di fenomeni di

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



umidità da risalita mascherati, a tratti, da pannelli in legno. Entrando nell'appartamento dalla via Lincoln troviamo un corridoio e una camera proseguendo, di fronte all'ingresso, è posizionato il vano scala, si aggiungono altre due camere, la cucina, il bagno e un altro corridoio che prospetta sul cortile. Le pareti interne sono interamente intonacate; il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica. La scala è rivestita in botticino o materiale simile. Gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni sono in legno. Le pareti dei bagni e della cucina sono in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica. Le finiture in generale non sono originali dell'epoca. Sono presenti l'impianto elettrico e idrico ma, essendo l'immobile in stato di totale abbandono, non si possiede alcuna notizia circa il loro attuale funzionamento.

Il Lotto 7 ha le seguenti caratteristiche (ALL.G7):

Locale	Sup. calpestabile [mq]	Condizioni manutenzione
Corridoio	6,00	Suff.
Disimp.	5,85	Discrete
Camera 1	22,35	Discrete
Camera 2	9,50	Discrete
Camera 3	12,95	Discrete
Wc	4,16	Suff.
Cucina	19,70	Discrete
Disimp.	5,17	Discrete
Corridoio	10,15	Suff.
TOT. SUPERFICIE		
CALPESTABILE	95,83 m² ≈ 96 m²	

Sup. Ornamento	Sup. commerciale [m ²]	Condizioni manutenzione
Terrazzo	36,14	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



4.3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

LOTTO 7 N.C.E.U. F. 15 particella 7802 sub 5-7

OMISSIS _ proprietà 1/1

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

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

non si è a conoscenza di eventuali vincoli che restano a carico dell'acquirente.

xiv) *vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (ALL. H7) :*

- **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo del 01\10\10 Rep. N°3643 a favore di [REDACTED] contro OMISSIS iscritta il 04\10\10 ai nn. R.P.4308/R.G. 21401.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 21/07/15 Rep. 1989 iscritta il 24/04/18 ai nn. R.P. 1246/ R.G. 6405 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 22/07/16 Rep. 631 iscritta il 22/06/18 ai nn. R.G. 10099/ R.P. 1752 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 05/09/16 Rep. 670 iscritta il 22/06/18 ai nn. R.P. 1753/ R.G. 10100 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 11/10/17 Rep. 23181 iscritta il 12/07/18 ai nn. R.P.2015/R.G. 11316 a favore di [REDACTED] e contro OMISSIS.
- **pignoramento immobiliare** del 14/07/20 Rep. 1563 trascritto il 17/09/20 ai nn. R.P. 9518/ R.G. 12958 a favore di [REDACTED] e contro OMISSIS e OMISSIS.

iii) *altre informazioni per l'acquirente:*

- individuazioni dei precedenti proprietari nel ventennio:

Dall'esame delle visure ipotecarie e della relazione notarile per l'immobile in questione nell'ultimo ventennio risultano trascritti:

- **Accettazione Eredità** del 07/06/16 Rep. 82466/36196 trascritta il 23/06/16 ai nn.: RP 8068 RG 10565.
- **Denuncia di Successione** in morte di OMISSIS registrata a Siracusa Rep. n° 1255/9990 del 06/06/16 trascritta l' 11/05/17 ai nn.:R.G. 6514 R.P. 4733 (ALL.I1).
- **Denuncia di Successione** in morte di OMISSIS trascritta il 12\03\63 ai nn.:R.G. 10483 R.P. 13623.

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 Vendita** ai rogiti del Notaio Barone del 22\10\70 trascritto il 18\11\70 ai nn. 27251\22683.

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 Pachino, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso l'Archivio Notarile nonché dal sopralluogo, è stato accertato quanto segue:

- Il LOTTO 7 risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Pachino al F.15 particella 7802 sub 5\7.
- La scrivente ha effettuato presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico di Pachino una ricerca a nome degli attuali e dei precedenti intestatari dell'immobile. Si è riscontrata l'esistenza di una Licenza Edilizia n°192\73 a nome di OMISSIS (ALL.I7). Tale titolo riguarda esclusivamente la porzione di lotto 7 che affaccia sul cortile, esattamente la cucina. Non risultano altri titoli edilizi.
- Risulta depositata la planimetria catastale ed è conforme allo stato di fatto.

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

Dopo un' attenta ricerca, si è constatato che per l'immobile in questione non risultano rilasciati titoli edilizi ad eccezione della Licenza n°192\73 che riguarda una sola stanza del lotto. Tale vano non è conforme. In generale la scrivente ritiene che, non esistendo altri titoli per l'intero immobile, rientrando il bene in zona A2 del Piano particolareggiato, si può supporre che la sua edificazione sia antecedente al 1942, anno di entrata in vigore della L. 1150. Tale legge ha sancito l'obbligo di conseguire titolo edilizio per i beni rientranti nel centro urbano. In funzione di tale premessa si può dire che essendo il bene antecedente al 1942 potrebbe essere legittimo. In tale caso non si possiedono informazioni dettagliate e non si può garantire con certezza la sua legittimità, dal sopralluogo è emerso che è conforme al bene rappresentato nelle schede del Piano Particolareggiato, si precisa che si tratta di edificio vincolato.

4.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto essendo il bene abbandonato non si possiedono notizie relative agli impianti e al loro funzionamento.

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



4.9. VALUTAZIONE DEL BENE

La stima immobiliare del bene si fonda sull'uso di un metodo di stima :

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 2020 – 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, il valore di **€ 850,00 per mq. di superficie commerciale**, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi per considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile:

- Classe demografica comune	0,90
- Vetustà	0,80
- Stato conservazione	0,90
- Assenza garanzie impianti	0,98
- Assenza garanzie situazione urbanistica	0,95
- <u>Ubicazione centro storico</u>	<u>1,30</u>
<i>Coeff. Correttivo Complessivo</i>	<i>≈ 0,78</i>

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

$$€/m^2 850 \times 0,78 = 663,00 €/m^2$$

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

$$€/m^2 663,00 - 10\% = €/m^2 596,70 \approx \mathbf{€/m^2 597}$$



Calcolo della Superficie Commerciale

SUP. COMMERCIALE = Sup.Coperte + Sup.Ornamento Terrazzo (35% fino a 25 m² rimanenza 10%)

Sup. Coperte = 120,53 m²

Sup. Ornamento = 25 m² (35%) + 11,14 m² (10%) = 9,86 m²

SUP. COMMERCIALE = 120,53 m² + 9,86 m² = 130,39 m² m² ≈ **130 m²**

(€/mq 597 x m² 130) = € 77.610 ≈ € 78.000

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 7:

VL7 = € 78.000 (dicansi euro settantottomila,00)

ALLEGATI LOTTO 7:

All.D7 – Allegato fotografico;

All. E – Estratto di Mappa

All. F9 – Planimetrie Catastali

All. G7 – Rilievo

All. H7 – Ispezione ipotecaria

All. I1 – Dichiarazione di Successione

All. I7 – Licenza Edilizia

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. 156/2020 R.G. Es.

PROMOSSA DA: [REDACTED]

NEI CONFRONTI DI: OMISSIS e OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Alessia Romeo

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA
LOTTO 7

- **PROPRIETA'** sita a Pachino in Via Lincoln 35\33 N.C.E.U. del Comune di Pachino al F.15 p.la 7802 sub 5-7

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 7 è:

Valore LOTTO 7 = € 78.000,00 (diconsi euro settantottomila/00)

Avola, 13\08\21

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



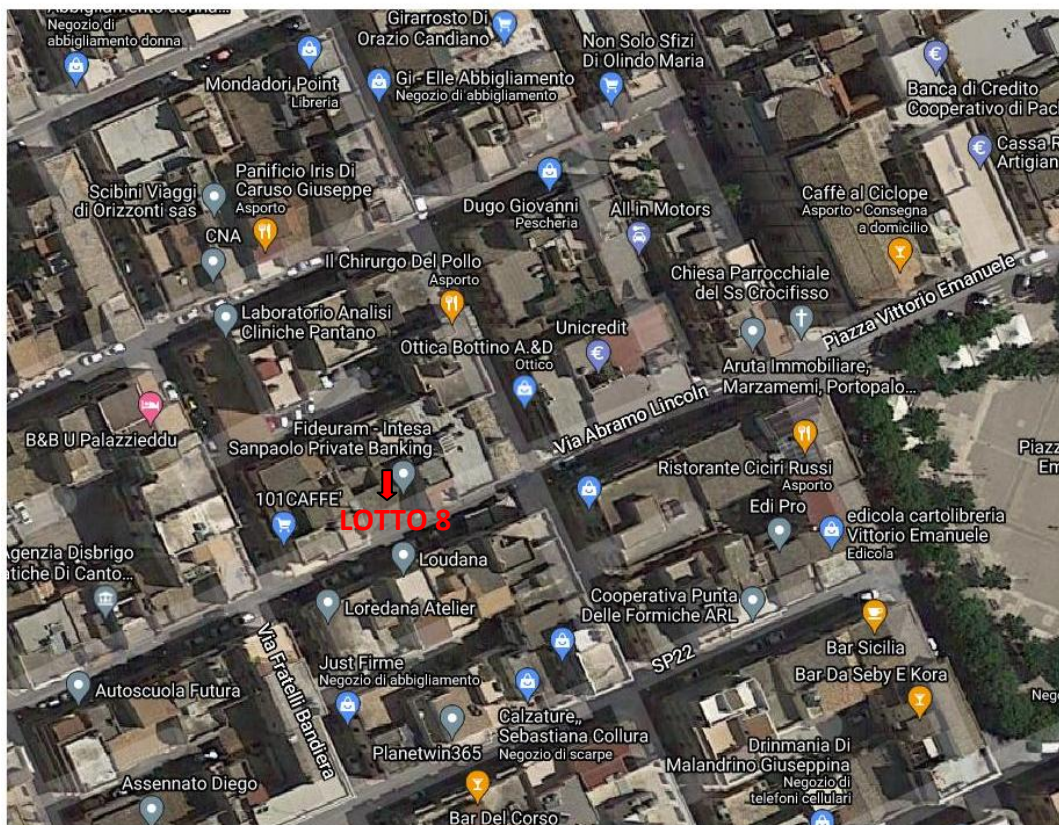
LOTTO 8

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

Il LOTTO 8 fa parte di un organismo edilizio che si sviluppa su un unico livello fuori terra tra la via Lincoln 31-33-35 e il cortile di via Largo Rosolino Pilo. Il LOTTO 8 corrisponde con il civico 31 ed è possibile accedere esclusivamente dalla via Lincoln. Il LOTTO 8 occupa una zona centrale del Comune di Pachino nei pressi della Piazza Vittorio Emanuele, zona che ospita molteplici attività commerciali, servizi vari, ma anche destinata a residenza. Coordinate LAT. 36°42'54,3''N/ LONG.15°05'23,8''E.



4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il LOTTO 8 possiede una struttura in muratura con copertura a falde. Non si conosce la data precisa di edificazione dell'organismo tuttavia, essendo ubicato nel centro storico, si può supporre sia stato edificato intorno agli anni '40, come anche rappresentato negli elaborati del Piano Particolareggiato zona A2. I prospetti sembra non abbiano subito grandi interventi di manutenzione e le finiture sembrano quelle dell'epoca mentre, le finiture interne sono di epoca più recente. Il LOTTO 8 è destinato a negozio e necessita di un intervento di ristrutturazione. Entrando nell'immobile dalla via Lincoln troviamo, subito all'ingresso, un wc e un ripostiglio poi la

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



zona negozio e, sul retro, altri tre vani. In corrispondenza di una porzione di locale è stato realizzato un soppalco con struttura metallica. Nelle pareti interne risulta applicato lo strato di intonaco più grezzo, la stesura del materiale non è completa di tutti gli strati; il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica; è stato realizzato un controsoffitto in materiale plastico da sostituire. La scala è in ferro come gli infissi. Le pareti del bagno sono in parte rivestite con piastrelle di ceramica. Le finiture in generale non sono originali dell'epoca. Dato lo stato dell'immobile non si possiede alcuna notizia relativa agli impianti.

Il Lotto 8 ha le seguenti caratteristiche (ALL.G8):

Locale	Sup. calpestabile [mq]	Condizioni manutenzione
Rip.	1,60	Scarse
Wc	1,75	Scarse
Negoziò	31,26	Scarse
Vano 1	10,30	Scarse
Vano 2	3,50	Scarse
Vano 3	5,75	Scarse
TOT. SUPERFICIE CALPESTABILE 54,16 m² ≈ 54 m²		

Sup. Pertinenza	Sup. commerciale [m ²]	Condizioni manutenzione
Soppalco	16,10	Scarse

4.3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

LOTTO 8 N.C.E.U. F. 15 particella 7802 sub 3

OMISSIS_ *proprietà 1/1*

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

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

non si è a conoscenza di eventuali vincoli che restano a carico dell'acquirente.

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



xvi) *vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (ALL. H7) :*

- **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo del 01\10\10 Rep. N°3643 a favore di [REDACTED] contro OMISSIS iscritta il 04\10\10 ai nn. R.P.4308/R.G. 21401.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 21/07/15 Rep. 1989 iscritta il 24/04/18 ai nn. R.P. 1246/ R.G. 6405 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 22/07/16 Rep. 631 iscritta il 22/06/18 ai nn. R.G. 10099/ R.P. 1752 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 05/09/16 Rep. 670 iscritta il 22/06/18 ai nn. R.P. 1753/ R.G. 10100 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 11/10/17 Rep. 23181 iscritta il 12/07/18 ai nn. R.P.2015/R.G. 11316 a favore di [REDACTED] e contro OMISSIS.
- **pignoramento immobiliare** del 14/07/20 Rep. 1563 trascritto il 17/09/20 ai nn. R.P. 9518/ R.G. 12958 a favore di [REDACTED] e contro OMISSIS.

iii) *altre informazioni per l'acquirente:*

- individuazioni dei precedenti proprietari nel ventennio:

Dall'esame delle visure ipotecarie e della relazione notarile per l'immobile in questione nell'ultimo ventennio risultano trascritti:

- **Accettazione Eredità** del 07/06/16 Rep. 82466/36196 trascritta il 23/06/16 ai nn.: RP 8068 RG 10565.
- **Denuncia di Successione** in morte di OMISSIS registrata a Siracusa Rep. n° 1255/9990 del 06/06/16 trascritta l' 11/05/17 ai nn.:R.G. 6514 R.P. 4733 (ALL.I1).
- **Denuncia di Successione** in morte di OMISSIS trascritta il 12\03\63 ai nn.:R.G. 10483 R.P. 13623.
- **Atto di Vendita** ai rogiti del Notaio Barone del 22\10\70 trascritto il 18\11\70 ai nn. 27251\22683.

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 Pachino, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso l'Archivio Notarile nonché dal sopralluogo, 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 8 risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Pachino al F.15 particella 7802 sub 3
- La scrivente ha effettuato presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico di Pachino una ricerca a nome degli attuali e dei precedenti intestatari dell'immobile e non si è riscontrata l'esistenza di alcun titolo edilizio per il lotto in oggetto.
- Risulta depositata la planimetria catastale, ma è necessario un aggiornamento perché i locali in prossimità dell'ingresso e il soppalco non sono inseriti.

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

Dopo un' attenta ricerca, si è constatato che per l'immobile in questione non risultano rilasciati titoli. La scrivente ritiene che, non esistendo titoli edilizi per il lotto 8, rientrando il bene in zona A2 del Piano particolareggiato si può supporre che la sua edificazione sia antecedente al 1942, anno di entrata in vigore della L. 1150. Quest'ultima legge ha sancito l'obbligo di conseguire titolo edilizio per i beni rientranti nel centro urbano. In funzione di tale premessa si può dire che essendo il bene antecedente al 1942 potrebbe essere legittimo. In tale caso non si possiedono informazioni dettagliate e non si può garantire con certezza la sua legittimità, dal sopralluogo è emerso che presenta delle modifiche interne rispetto alla planimetria catastale che sono state realizzate in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo. L'edificio è vincolato ma, trattandosi di modifiche interne, che non incidono né sulla sagoma né sulla cubatura, possono essere regolarizzate. 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.

Variazione catastale	
- Oneri Tecnici variazione catastale	€ 200,00
- Presentazione DOCFA	<u>€ 50,00</u>
Parz.1	€ 250,00
Regolarizzazione opere interne art. 3 comma 5 L.R. 16/2016	
- sanzione	€ 1.000,00
- Diritti istruttoria\marche	€ 150,00
- Oneri Tecnici	<u>€ 500,00</u>
Parz.2	€ 1.650,00

TOTALE € 1.900

4.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto essendo il bene abbandonato non si possiedono notizie relative agli impianti e al loro funzionamento.

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



4.9. VALUTAZIONE DEL BENE

La stima immobiliare del bene si fonda sull'uso di un metodo di stima :

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 2020 – 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, il valore di **€ 1.300,00 per mq. di superficie commerciale**, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi per considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile:

- Classe demografica comune	0,90
- Vetustà	0,80
- Stato conservazione	0,85
- Assenza garanzie impianti	0,95
- Assenza garanzie situazione urbanistica	0,95
- <u>Ubicazione centro storico</u>	<u>1,30</u>
<i>Coeff. Correttivo Complessivo</i>	<i>≈ 0,72</i>

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

$$€/m^2 1.300 \times 0,72 = 936,00 €/m^2$$

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

$$€/m^2 936,00 - 10\% = €/m^2 842,40 \approx \mathbf{€/m^2 842}$$



Calcolo della Superficie Commerciale

SUP. COMMERCIALE = Sup.Coperte + Sup.Pertinenza (soppalco 20%)

Sup. Coperte = 68,85 m²

Sup. Pertinenza = 16,10 m² (20%) = 3,22 m²

SUP. COMMERCIALE = 68,85 m² + 3,22 m² = 72,07 m² ≈ 72 m²

(€/mq 842 x m² 72) = € 60.624

A tale valore bisogna detrarre gli oneri necessari alla regolarizzazione Edilizia - urbanistica che ammontano ad € 1.900

VL8 = € 60.624 - € 1.900 = € 58.724 ≈ € 59.000

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 8:

VL8 = € 59.000 (diconsi euro cinquantanovemila,00)

ALLEGATI LOTTO 8:

All.D8 – Allegato fotografico;

All. E – Estratto di Mappa

All. F10 – Planimetrie Catastali

All. G8 – Rilievo

All. H7 – Ispezione ipotecaria

All. I1 – Dichiarazione di Successione [REDACTED]

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. 156/2020 R.G. Es.

PROMOSSA DA: [REDACTED]

NEI CONFRONTI DI: OMISSIS e OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Alessia Romeo

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA
LOTTO 8

- **PROPRIETA'** sita a Pachino in Via Lincoln 31 N.C.E.U. del Comune di Pachino al F.15 p.Ila
7802 sub 3

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 8 è:

Valore LOTTO 8 = € 59.000,00 (diconsi euro cinquantanovemila/00)

Avola, 13\08\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
PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it



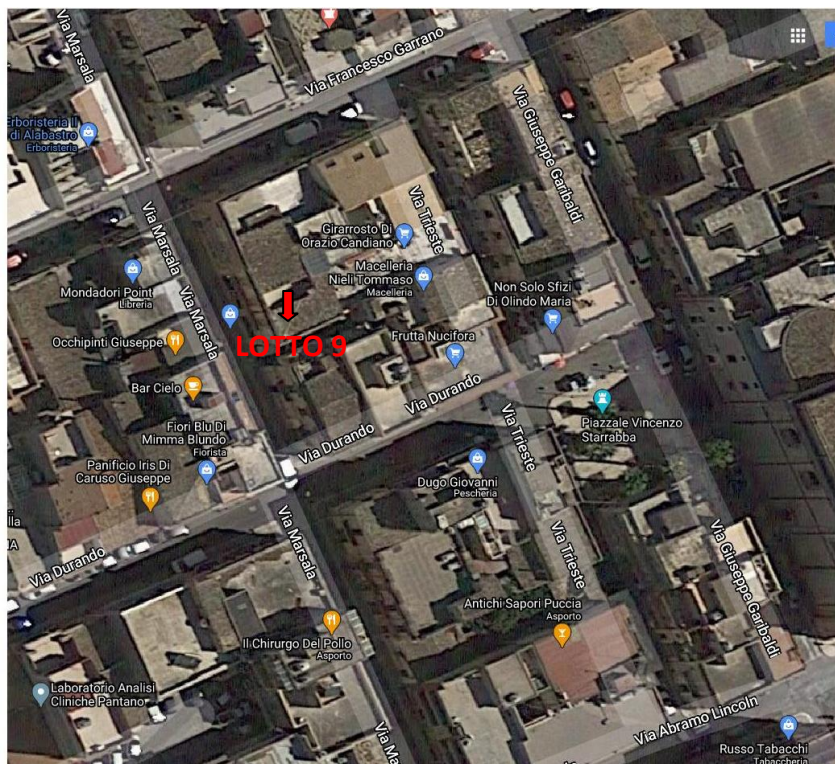
LOTTO 9

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

Il LOTTO 9 fa parte di un organismo edilizio che si sviluppa su due livelli fuori terra tra la via Marsala e un cortile interno, il piano terra risulta di proprietà di altra ditta. Al LOTTO 9, il cui prospetto principale affaccia sulla via Marsala, si accede tramite vano scala con ingresso dal cortiletto interno. Il LOTTO 9 occupa una zona centrale del Comune di Pachino nei pressi della Piazza Vittorio Emanuele, zona che ospita molteplici attività commerciali, servizi vari, ma anche destinata a residenza. Coordinate LAT. 36°42'56,88"N/ LONG.15°05'23,64"E.



4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il LOTTO 9 possiede una struttura in muratura con copertura a falde ed una piccola porzione piana in corrispondenza della quale è stato ricavato un terrazzino. Non si conosce la data precisa di edificazione dell'organismo tuttavia, essendo ubicato nel centro storico, si può supporre sia stato edificato intorno agli anni '40, come anche rappresentato negli elaborati del Piano Particolareggiato zona A2. La porzione di prospetti relativa al piano primo sembra non abbia subito grandi interventi di manutenzione e le finiture sembrano quelle dell'epoca. Anche internamente l'appartamento ha finiture risalenti all'epoca di costruzione. Il LOTTO 9 è destinato ad appartamento e necessita di un massiccio intervento di ristrutturazione. L'accesso

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



all'appartamento avviene tramite il cortile che interseca la via Marsala. La porta d'ingresso consente di raggiungere il vano scala che collega il piano terra con il primo in cui si sviluppa l'immobile. Il vano scala mette anche in comunicazione il primo piano con il terrazzo sovrastante di pertinenza dell'appartamento. Entrando nell'immobile un disimpegno conduce al bagno e alla cucina, si aggiungono tre camere ed un corridoio. Il LOTTO 9 comunica con il LOTTO 5, tale passaggio va chiuso per rendere le unità autonome. Le pareti sono in parte intonacate ed in parte rivestite con carta da parati; la pavimentazione è stata asportata quasi in tutti i vani, perché sono stati iniziati dei lavori di ristrutturazione; i rivestimenti di bagno e cucina sono quelli dell'epoca e vanno sostituiti in toto; la scala che collega al lastrico è in legno, ma totalmente fatiscente come la copertura del torrino scala. L'appartamento è interessato da copiose infiltrazioni, soprattutto in corrispondenza del pluviale esterno, gli infissi, sia esterni che interni, sono in legno. Dato lo stato dell'immobile non si possiede alcuna notizia relativa agli impianti, sicuramente sono totalmente da sostituire

Il Lotto 9 ha le seguenti caratteristiche (ALL.G9):

Locale	Sup. calpestabile [mq]	Condizioni manutenzione
Dis.	6,30	Insuff.
Wc	3,74	Insuff.
Cucina	7,60	Insuff.
Camera 1	15,44	Insuff.
Camera 2	14,70	Insuff.
Camera 3	14,80	Insuff.
Corridoio	5,50	
TOT. SUPERFICIE		
CALPESTABILE	68,08 m² ≈ 68 m²	



Sup. Ornamento	Sup. commerciale [m²]	Condizioni manutenzione
Terrazzo	16,00	Insuff.

Sup. Pertinenza	Sup. commerciale [m²]	Condizioni manutenzione
Vano scala	18,50	Insuff.

4.3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

LOTTO 9 N.C.E.U. F. 15 particella 7787 sub 2

OMISSIS_ proprietà 1/1

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

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

non si è a conoscenza di eventuali vincoli che restano a carico dell'acquirente.

xviii) *vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (ALL. H9) :*

- **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo del 01\10\10 Rep. N°3643 a favore di [REDACTED] contro OMISSIS e OMISSIS iscritta il 04\10\10 ai nn. R.P.4308/R.G. 21401.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 21/07/15 Rep. 1989 iscritta il 24/04/18 ai nn. R.P. 1246/ R.G. 6405 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 11/10/17 Rep. 23181 iscritta il 12/07/18 ai nn. R.P.2015/R.G. 11316 a favore di [REDACTED] contro OMISSIS.
- **pignoramento immobiliare** del 14/07/20 Rep. 1563 trascritto il 17/09/20 ai nn. R.P. 9518/ R.G. 12958 a favore di [REDACTED] e contro OMISSIS.

iii) *altre informazioni per l'acquirente:*

- individuazioni dei precedenti proprietari nel ventennio:

Dall'esame delle visure ipotecarie e della 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
 PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it



- **Accettazione Eredità** del 07/06/16 Rep. 82466/36196 trascritta il 23/06/16 ai nn.: RP 8068 RG 10565.
- **Denuncia di Successione** in morte di OMISSIS registrata a Siracusa Rep. n° 1255/9990 del 06/06/16 trascritta l' 11/05/17 ai nn.:R.G. 6514 R.P. 4733 (ALL.I1).
- **Denuncia di Successione** in morte di OMISSIS trascritta il 22\09\2000 ai nn.:R.G. 13623 R.P. 10483.

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 Pachino, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso l'Archivio Notarile nonché dal sopralluogo, è stato accertato quanto segue:

- Il LOTTO 9 risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Pachino al F.15 particella 7787 sub 2.
- La scrivente ha effettuato presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico di Pachino una ricerca a nome degli attuali e dei precedenti intestatari dell'immobile e non si è riscontrata l'esistenza di alcun titolo edilizio per il lotto in oggetto.
- Risulta depositata la planimetria catastale, ma è necessario un aggiornamento perché sono state realizzate delle modifiche interne.

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

Dopo un' attenta ricerca, si è constatato che per l'immobile in questione non risultano rilasciati titoli abilitativi. Il lotto 9 rientra in zona A2 del Piano particolareggiato si può supporre, pertanto, che la sua edificazione sia antecedente al 1942, anno di entrata in vigore della L. 1150. Quest'ultima legge ha sancito l'obbligo di conseguire titolo edilizio per i beni rientranti nel centro urbano. Si precisa che la planimetria catastale risale al 1940. In funzione di tale premessa si può dire che essendo il bene antecedente al 1942 è legittimo. Dal sopralluogo è emerso che presenta delle modifiche interne rispetto alla planimetria catastale che sono state realizzate in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo. L'edificio è vincolato ma, trattandosi di modifiche interne, che non incidono né sulla sagoma né sulla cubatura, possono essere regolarizzate. 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.

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



Variazione catastale	
- Oneri Tecnici variazione catastale	€ 350,00
- Presentazione DOCFA	<u>€ 50,00</u>
Parz.1	€ 400,00
Regolarizzazione opere interne art. 3 comma 5 L.R. 16/2016	
- sanzione	€ 1.000,00
- Diritti istruttoria\marche	€ 150,00
- Oneri Tecnici	<u>€ 500,00</u>
Parz.2	€ 1.650,00
TOTALE € 2.050	

4.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto essendo il bene abbandonato non si possiedono notizie relative agli impianti e al loro funzionamento.

4.9. VALUTAZIONE DEL BENE

La stima immobiliare del bene si fonda sull'uso di un metodo di stima :

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 2020 – 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, il valore di **€ 850,00 per mq. di superficie commerciale**, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi per considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile:

- Classe demografica comune	0,90
- Vetustà	0,80
- Stato conservazione	0,80

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



- Assenza garanzie impianti	0,90
- Ubicazione centro storico	1,30
<hr/>	
<i>Coeff. Correttivo Complessivo</i>	<i>≈ 0,67</i>

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

$$\text{€/m}^2 850 \times 0,67 = 569,50 \text{ €/m}^2$$

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

$$\text{€/m}^2 569,50 - 10\% = \text{€/m}^2 512,55 \approx \text{€/m}^2 512$$

Calcolo della Superficie Commerciale

SUP. COMMERCIALE = Sup.Coperte (100%) + Sup.Pertinenza (scala 100%) + Sup.Ornamento
(Terrazzo 35% fino a 25 m² - balconi 25%)

Sup. Coperte = 90,60 m²

Sup. Pertinenza = 18,50 m² =

Sup. Ornamento = 16,00 m² (35%) + 6,90 m² (25%) = 7,32 m²

SUP. COMMERCIALE = 90,60 m² + 18,50 m² + 7,32 m² = 116,42 m² ≈ 116 m²

$$(\text{€/mq } 512 \times \text{m}^2 116) = \text{€ } 59.392$$

A tale valore bisogna detrarre gli oneri necessari alla regolarizzazione Edilizia - urbanistica che ammontano ad € 2.050

$$\text{VL9} = \text{€ } 59.392 - \text{€ } 2.050 = \text{€ } 57.342 \approx \text{€ } 57.000$$

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 9:

VL9 = € 57.000 (diconsi euro cinquantasettemila,00)

ALLEGATI LOTTO 9:

All.D9 – Allegato fotografico;

All. E – Estratto di Mappa

All. F11 – Planimetrie Catastali

All. G9 – Rilievo

All. H9 – Ispezione ipotecaria

All. I1 – Dichiarazione di Successione XXXXXXXXXX

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. 156/2020 R.G. Es.

PROMOSSA DA: [REDACTED]

NEI CONFRONTI DI: OMISSIS e OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Alessia Romeo

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA
LOTTO 9

- **PROPRIETA'** sita a Pachino in Via Marsala 27\A N.C.E.U. del Comune di Pachino al F.15 p.la 7787 sub 2

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 8 è:

Valore LOTTO 9 = € 57.000,00 (diconsi euro cinquantasettemila/00)

Avola, 13\08\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
PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it



Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

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

Avola, 13\08\21

IL CTU



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

