

STUDIO TECNICO

via IBLEA 178
96010 MELILLI (SR)

Tel./Fax 0931 951147
cell. 348 0176763
mail fontana.sebastiano@virgilio.it
pec sebastiano.fontana@ordineingegnerisiracusa.it

dott. ing. **Sebastiano Fontana**

P.IVA 01591500895
C.F. FNT SST 78P27 I754T

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedente: **ORGANA SPV srl**

Esecutato: **XXXX XXXX**

R.G.Es.: **269-2022**

G.E.: **Dott.ssa CULTRERA CONCITA**

RELAZIONE DI STIMA

DATA: **02-11-2023**

TIMBRO



A handwritten signature in blue ink that reads "Sebastiano Fontana".

dott. ing. **Sebastiano FONTANA**

| | | | |
|--|--|---------------------------|---|
| STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895 | TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI | | |
| | G.E. | dott.ssa CULTRERA CONCITA | FILE: rel.tec_RGE269-22 |
| | R.G.Es. | 269-2022 | data prossima udienza: <u>07.11.2023</u> |
| | Procedente | ORGANA SPV srl | |
| Esecutato | XXXX XXXX | Pag. 3 di 18 | |

All'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni
del Tribunale di Siracusa

Premesso che:

- in data 27.01.2023 il sottoscritto dott. ing. Sebastiano Fontana, con studio in Melilli (SR), in via Iblea n. 178, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1800 sez. A, veniva nominato Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare iscritta al RGE 269-2022 avente come:

procedente: **ORGANA SPV srl**

esecutato: **XXXX XXXX**
- in data 30.01.2023 il sottoscritto riceveva, a mezzo PEC, comunicazione della suddetta nomina;
- il sottoscritto provvedeva, quindi, a prestare il giuramento di rito entro i termini concessi;
- il mandato ricevuto dispone che il sottoscritto:
 1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
 2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il Custode Giudiziario ove già nominato;
 3. **PROVEDA:**
 - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
 - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui

| | | | |
|--|--|---------------------------|--|
| STUDIO TECNICO Dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895 | TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI | | |
| | G.E. | dott.ssa CULTRERA CONCITA | FILE: rel.tec_RGE269-22 |
| | R.G.Es. | 269-2022 | data prossima udienza: 07.11.2023 |
| | Procedente | ORGANA SPV srl | |
| | Esecutato | XXXX XXXX | Pag. 4 di 18 |

relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
 - II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni, specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);
 - III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
 - IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

| | | | |
|--|--|---------------------------|---|
| STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895 | TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI | | |
| | G.E. | dott.ssa CULTRERA CONCITA | FILE: rel.tec_RGE269-22 |
| | R.G.Es. | 269-2022 | data prossima udienza: <u>07.11.2023</u> |
| | Procedente | ORGANA SPV srl | |
| Esecutato | XXXX XXXX | Pag. 5 di 18 | |

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

- i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - ✓ domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
 - ✓ atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - ✓ altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;
- ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:
 - ✓ iscrizioni di ipoteche;
 - ✓ trascrizioni di pignoramenti;
- iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
 - ✓ l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - ✓ importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
 - ✓ eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
 - ✓ eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - ✓ pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini

| | | | |
|--|--|---------------------------|--|
| STUDIO TECNICO Dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895 | TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI | | |
| | G.E. | dott.ssa CULTRERA CONCITA | FILE: rel.tec_RGE269-22 |
| | R.G.Es. | 269-2022 | data prossima udienza: 07.11.2023 |
| | Procedente | ORGANA SPV srl | |
| | Esecutato | XXXX XXXX | Pag. 6 di 18 |

della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- ✓ il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- ✓ i criteri di stima utilizzati;
- ✓ le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- ✓ il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- ✓ l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi

| | | | |
|--|--|---------------------------|---|
| STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895 | TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI | | |
| | G.E. | dott.ssa CULTRERA CONCITA | FILE: rel.tec_RGE269-22 |
| | R.G.Es. | 269-2022 | data prossima udienza: <u>07.11.2023</u> |
| | Procedente | ORGANA SPV srl | |
| Esecutato | XXXX XXXX | Pag. 7 di 18 | |

del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- ✓ il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- ✓ nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- ✓ il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

- in data 30.05.2023 il sottoscritto, di concerto con il Custode nominato, riusciva ad eseguire accesso all'immobile oggetto di stima (dopo un precedente tentativo, non andato a buon fine, svolto in data 16.05.2023);

Tanto premesso il sottoscritto presenta la seguente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

| | | | |
|--|--|---------------------------|--|
| STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895 | TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI | | |
| | G.E. | dott.ssa CULTRERA CONCITA | FILE: rel.tec_RGE269-22 |
| | R.G.Es. | 269-2022 | data prossima udienza: 07.11.2023 |
| | Procedente | ORGANA SPV srl | |
| | Esecutato | XXXX XXXX | Pag. 8 di 18 |

SOMMARIO

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1 | Localizzazione immobile oggetto di stima | 9 |
| 2 | Dati catastali | 10 |
| 3 | Descrizione generale..... | 11 |
| 3.1 | Descrizione fabbricato..... | 12 |
| 4 | Calcolo della superficie commerciale | 16 |
| 5 | Stato di possesso | 16 |
| 6 | Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene..... | 16 |
| 7 | Conformità urbanistica..... | 17 |
| 8 | Agibilità | 17 |
| 9 | Stima | 17 |

| | | | |
|--|--|---------------------------|--|
| STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895 | TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI | | |
| | G.E. | dott.ssa CULTRERA CONCITA | FILE: rel.tec_RGE269-22 |
| | R.G.Es. | 269-2022 | data prossima udienza: 07.11.2023 |
| | Procedente | ORGANA SPV srl | |
| Esecutato | XXXX XXXX | Pag. 9 di 18 | |

1 Localizzazione immobile oggetto di stima

L'immobile oggetto di stima è un villino che ricade in Augusta, nella C.da Xirumi snc, vedi Figura 1. Tale contrada dista circa 15 minuti dal centro abitato di Augusta, raggiungibile percorrendo la SP1, e ricade in zona agricola caratterizzata dalla presenza di diverse unità abitative.

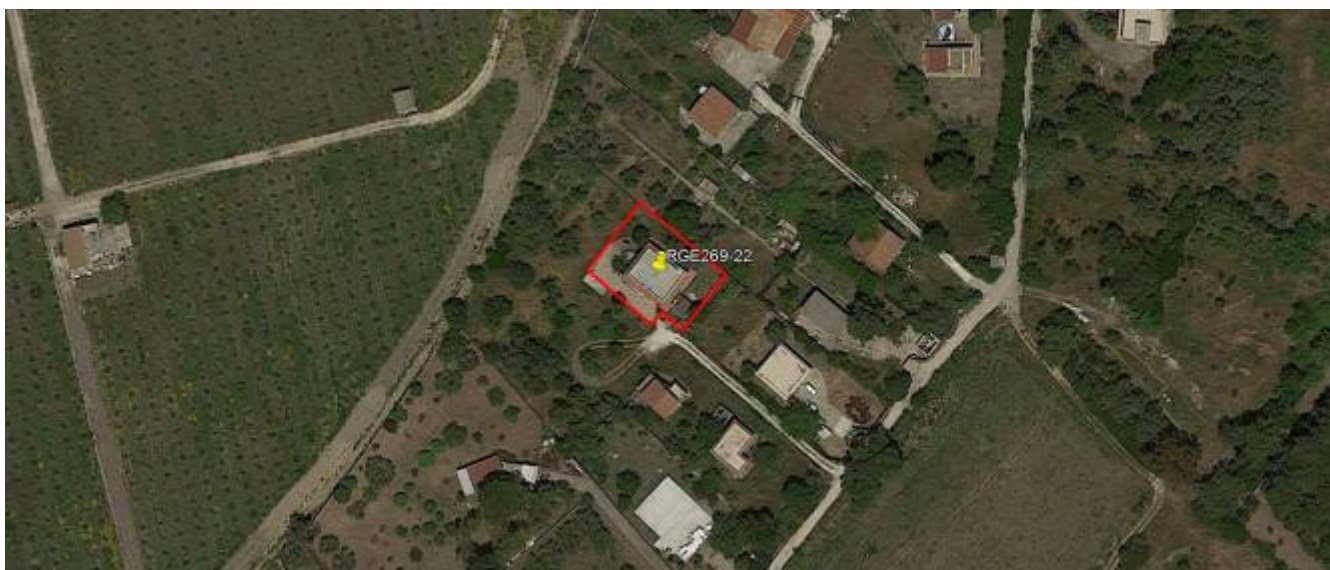
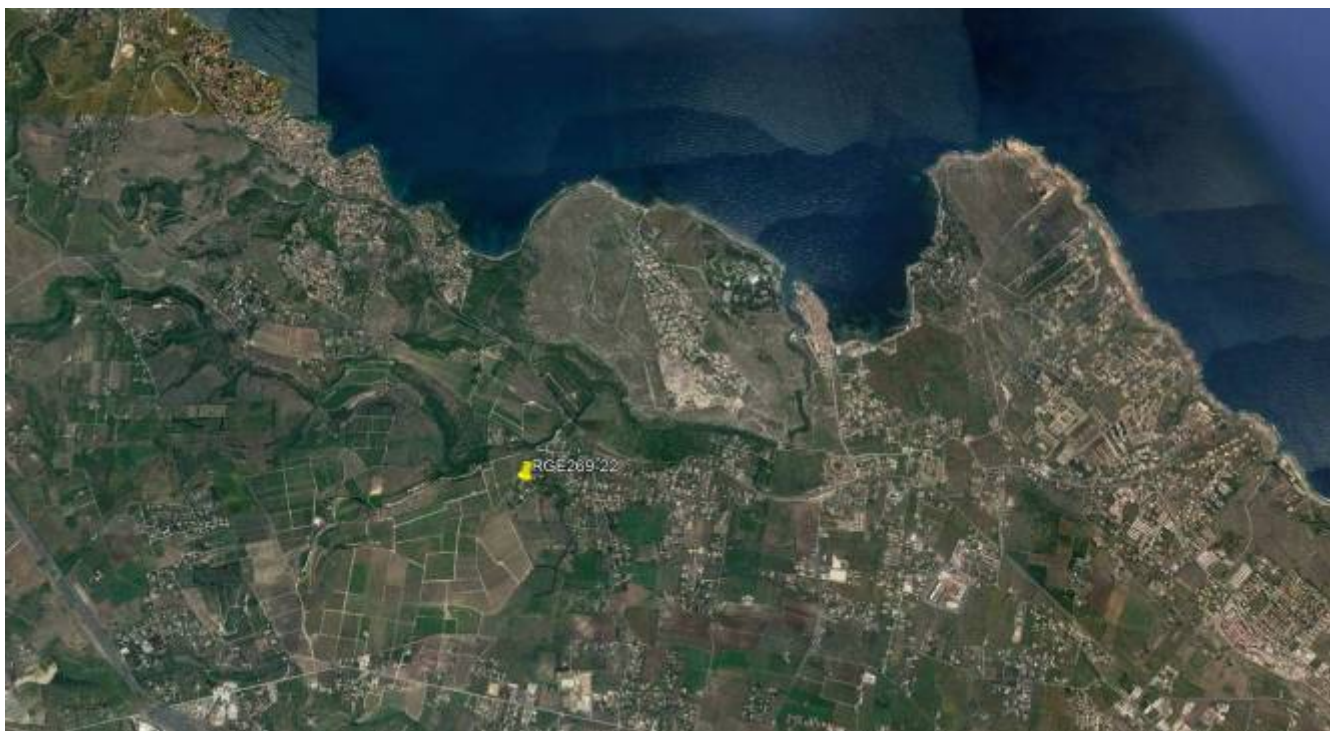


Figura 1: localizzazione stabile condominiale di via XXV Aprile n. 44

| | | | |
|--|--|---------------------------|--|
| STUDIO TECNICO Dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895 | TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI | | |
| | G.E. | dott.ssa CULTRERA CONCITA | FILE: rel.tec_RGE269-22 |
| | R.G.Es. | 269-2022 | data prossima udienza: 07.11.2023 |
| | Procedente | ORGANA SPV srl | |
| Esecutato | XXXX XXXX | Pag. 10 di 18 | |

2 Dati catastali

Il villino oggetto di stima risulta censito al NCEU al **Fig. 28, Part. 339, cat. A/7**, consistenza 5,5 vani e rendita pari ad € 511,29.

Nella successiva Fig. 2 è riportata la pianta catastale dell'immobile oggetto di stima mentre nella Fig. 3 è riportato un estratto del foglio di mappa.

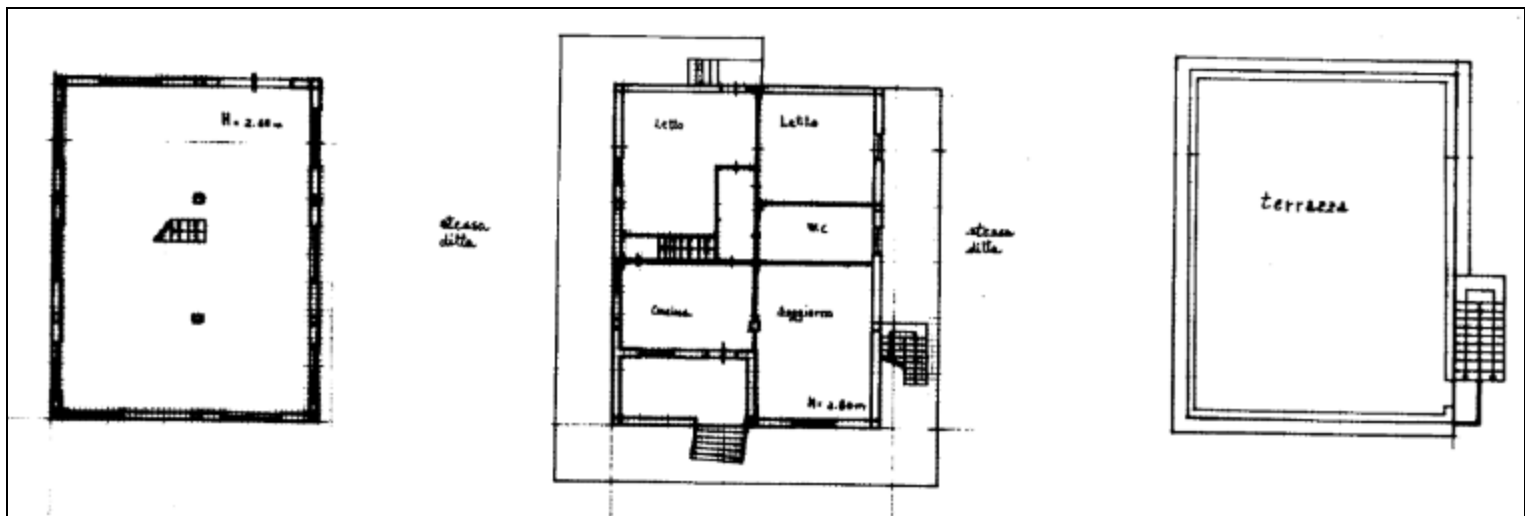


Figura 2: pianta catastale

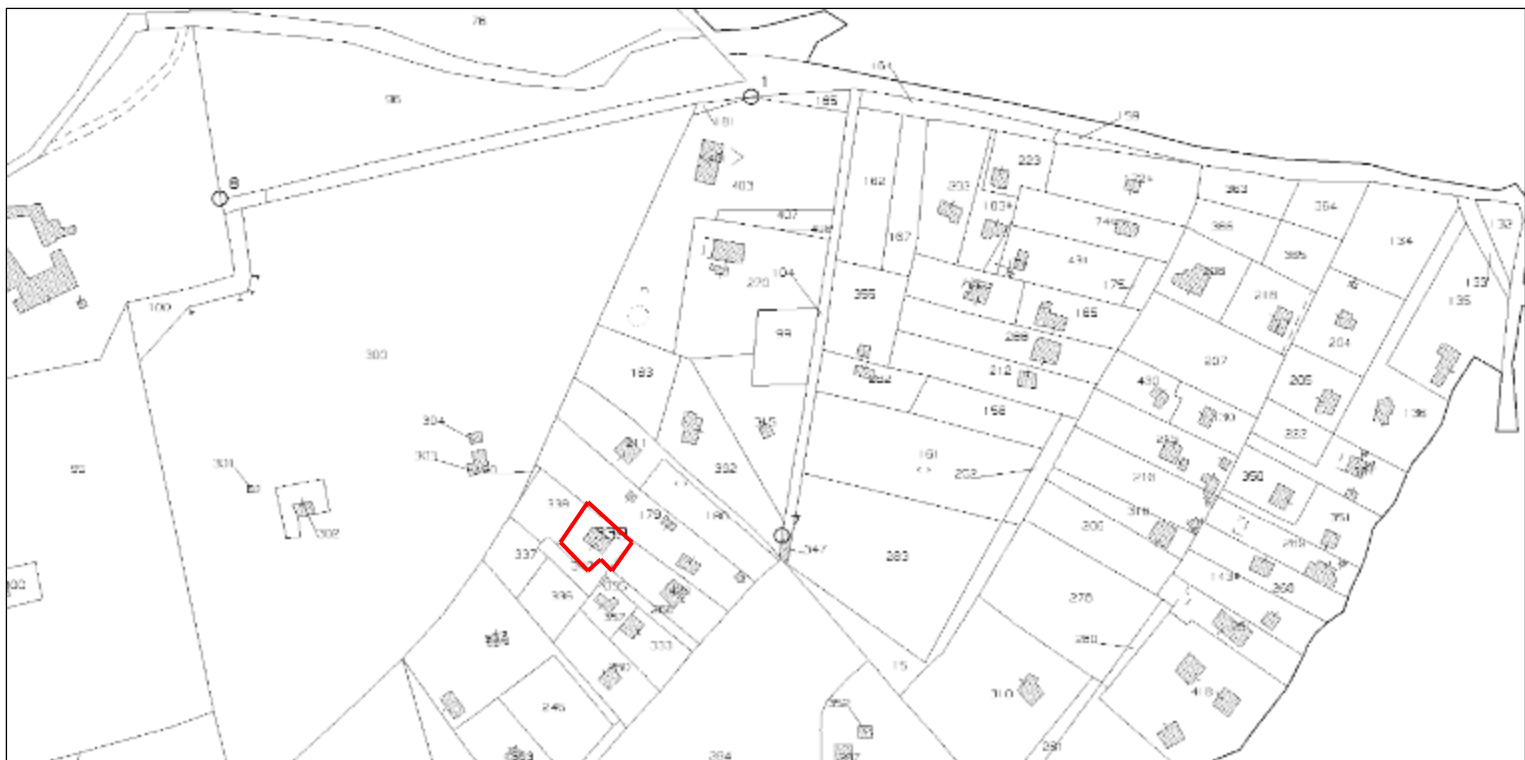


Figura 3: estratto del foglio di mappa

STUDIO TECNICO

dott. ing. Sebastiano Fontana

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR)
Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763
mail: fontana.sebastiano@virgilio.it
c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI

| | | |
|------------|---------------------------|---|
| G.E. | dott.ssa CULTRERA CONCITA | FILE: rel.tec_RGE269-22 |
| R.G.Es. | 269-2022 | data prossima udienza: <u>07.11.2023</u> |
| Procedente | ORGANA SPV srl | |
| Esecutato | XXXX XXXX | Pag. 11 di 18 |

3 Descrizione generale

Il fabbricato oggetto di stima è costituito da:

- un piano cantinato, non rifinito, dotato, sul perimetro, di finestrature di luce: è accessibile tramite una rampa carrabile posta sul lato posteriore del fabbricato ed è collegato all'abitazione tramite una scala interna al momento chiusa;
- da un'unità abitativa, posta al piano terra rialzato (vedi figura seguente), che comprende: un locale salotto/soggiorno di circa 23 m²; una cucina di circa 20,7 m²; un WC di 7,0 m²; due camere da letto aventi superfici pari a 15,7 e 16,2 m².

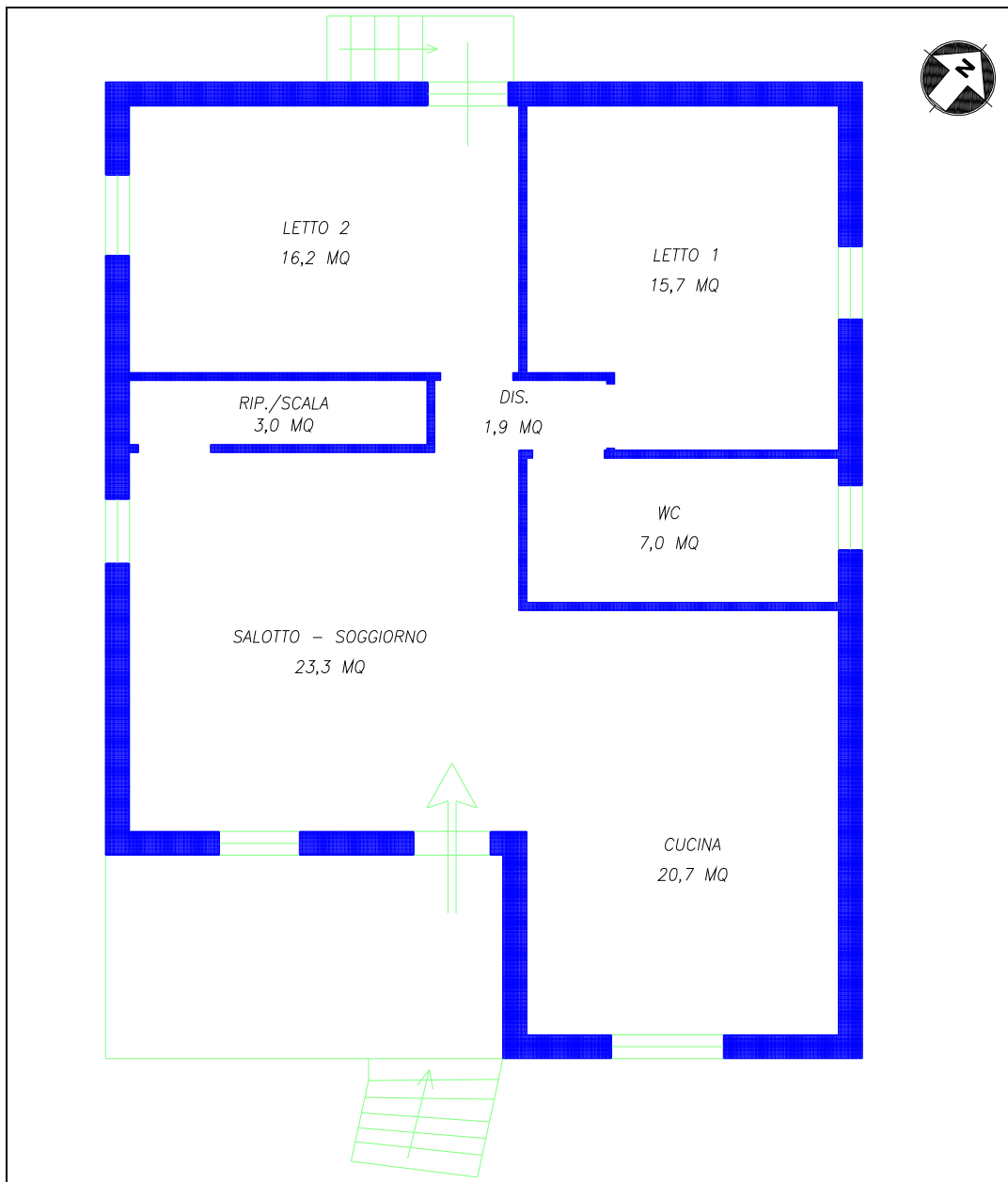


Figura 4: pianta appartamento ottenuta da rilievo

| | | | |
|--|--|---------------------------|--|
| STUDIO TECNICO Dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895 | TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI | | |
| | G.E. | dott.ssa CULTRERA CONCITA | FILE: rel.tec_RGE269-22 |
| | R.G.Es. | 269-2022 | data prossima udienza: 07.11.2023 |
| | Procedente | ORGANA SPV srl | |
| Esecutato | XXXX XXXX | Pag. 12 di 18 | |

- da un lastrico solare, accessibile tramite scala esterna, che copre l'intera superficie del fabbricato.

Nella successiva figura 5 sono riportate le piante del fabbricato estratte dal relativo progetto autorizzato rispetto al quale è possibile rilevare lievi modifiche di divisione interne (cfr. fig. 4) che non ne pregiudicano la regolarità urbanistica.

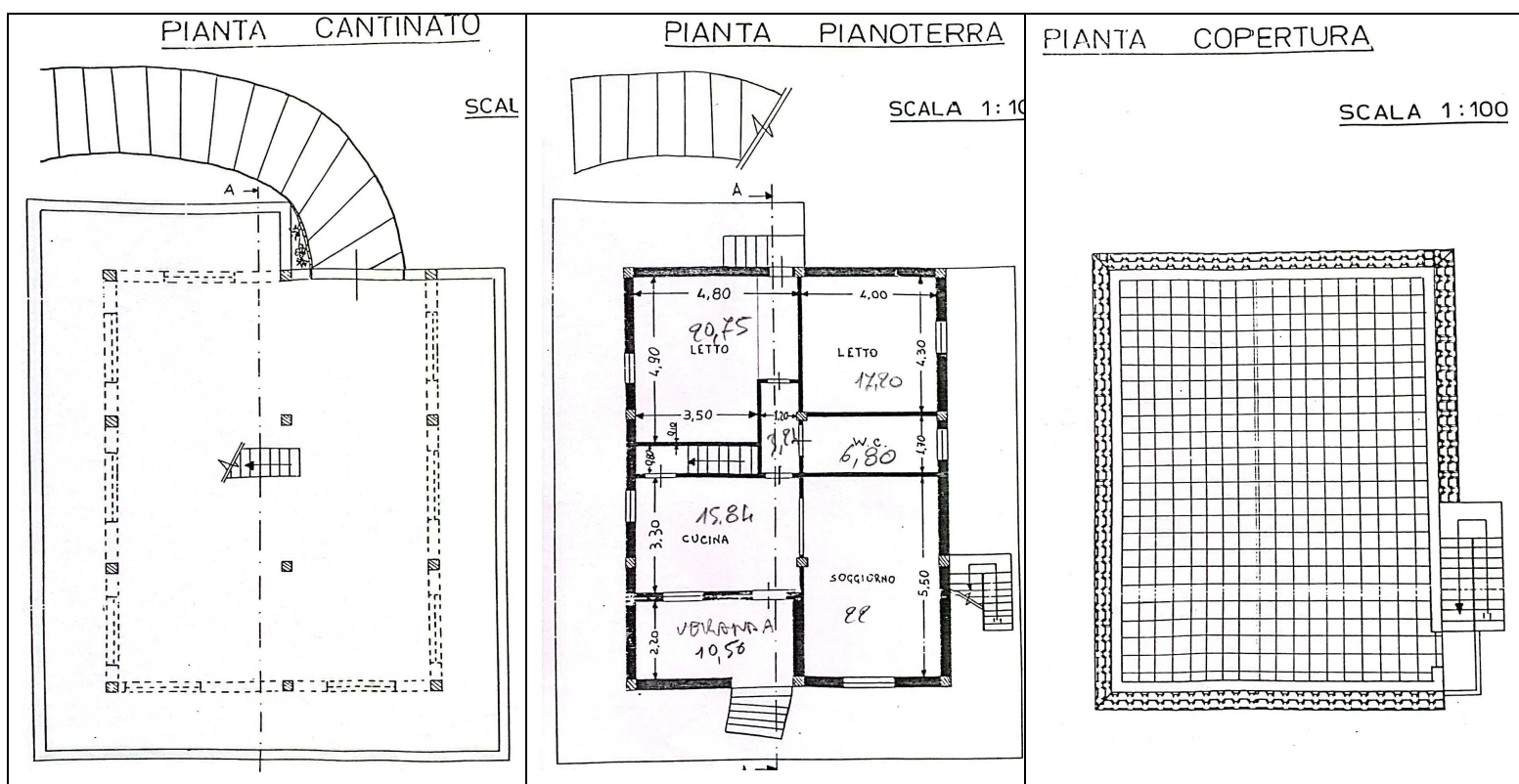


Figura 5: pianta appartamento ottenuta da rilievo

Il lotto ove ricade il fabbricato oggetto di stima è interamente recintato e si estende, al lordo della superficie occupata dallo stesso fabbricato, per circa 700 m².

Presenta giacitura piana e risulta in parte pavimentato. Si raggiunge percorrendo un tratto di strada sterrato di circa 100 m.

3.1 Descrizione fabbricato

Il fabbricato oggetto di stima si presenta in buono stato manutentivo. La struttura, realizzata a telai in c.a. e solai in latero-cemento, non mostra segni di danneggiamento. Su pareti e solaio non si riscontrano fenomeni di infiltrazioni d'acqua.

| | | | |
|--|--|---------------------------|---|
| STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895 | TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI | | |
| | G.E. | dott.ssa CULTRERA CONCITA | FILE: rel.tec_RGE269-22 |
| | R.G.Es. | 269-2022 | data prossima udienza: <u>07.11.2023</u> |
| | Procedente | ORGANA SPV srl | |
| Esecutato | XXXX XXXX | Pag. 13 di 18 | |

Sia internamente che esternamente il fabbricato risulta intonacato a civile. All'interno i pavimenti sono realizzati in laminato (con ogni probabilità posato su precedente pavimentazione).

I pavimenti del WC sono in gres porcellanato effetto parquet e le pareti risultano parzialmente rivestite con piastrelle, anche queste in gres.

Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato con persiane, quelli interni sono in legno tamburato.

Rispetto agli impianti il fabbricato risulta fornito:

- di impianto elettrico dotato di certificazione di conformità;
- impianto idrico (con serbatoio d'accumulo esterno);
- impianto fognario (con fossa imhof).

L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno elettrico collocato all'esterno dell'edificio.

Non risulta presente impianto di riscaldamento. Il locale salotto-soggiorno risulta dotato di condizionatore a split.

Il piano cantinato, come detto, non risulta rifinito: i pavimenti sono in battuto cementizio; pareti e solai sono privi di intonaci.

Di seguito si riportano delle immagini che meglio chiariscono quanto prima descritto.



Figura 6: cancello pedonale e prospetti fabbricato

| | | | |
|--|--|---------------------------|---|
| STUDIO TECNICO Dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895 | TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI | | |
| | G.E. | dott.ssa CULTRERA CONCITA | FILE: rel.tec_RGE269-22 |
| | R.G.Es. | 269-2022 | data prossima udienza: <u>07.11.2023</u> |
| | Procedente | ORGANA SPV srl | |
| | Esecutato | XXXX XXXX | Pag. 14 di 18 |



Figura 7: prospetti sud-ovest



Figura 8: rampa d'accesso piano cantinato (prospetto nord-ovest) e prospetto nord-est

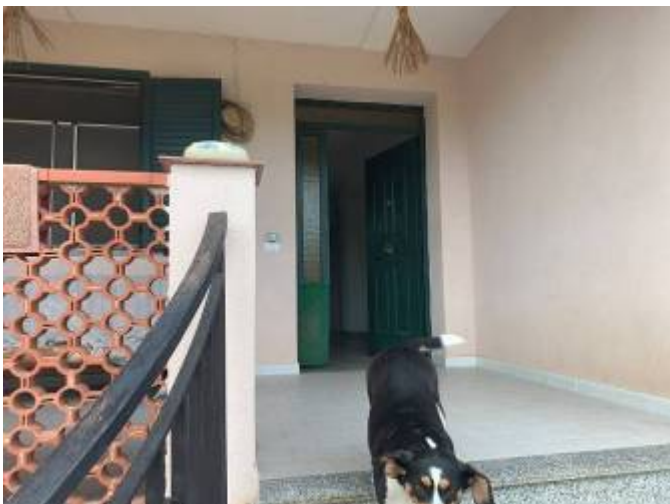


Figura 9: ingresso-veranda

STUDIO TECNICO

dott. ing. Sebastiano Fontana

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR)
Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763
mail: fontana.sebastiano@virgilio.it
c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI

| | | |
|------------|---------------------------|---|
| G.E. | dott.ssa CULTRERA CONCITA | FILE: rel.tec_RGE269-22 |
| R.G.Es. | 269-2022 | data prossima udienza: <u>07.11.2023</u> |
| Procedente | ORGANA SPV srl | |
| Esecutato | XXXX XXXX | Pag. 15 di 18 |



Figura 10: salotto-soggiorno, cucina



Figura 11: locale WC



Figura 12: Letto 1 e Letto 2



| | | | |
|--|--|---------------------------|--|
| STUDIO TECNICO Dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895 | TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI | | |
| | G.E. | dott.ssa CULTRERA CONCITA | FILE: rel.tec_RGE269-22 |
| | R.G.Es. | 269-2022 | data prossima udienza: 07.11.2023 |
| | Procedente | ORGANA SPV srl | |
| | Esecutato | XXXX XXXX | Pag. 16 di 18 |



Figura 13: locale cantinato

4 Calcolo della superficie commerciale

Complessivamente l'**unità abitativa** copre una superficie commerciale pari a **115 m²** determinata sommando alla superficie commerciale dell'appartamento (103 m²) il 30% della veranda direttamente collegata all'unità abitativa (12.6m²*0,3) ed il 15% dei primi 25 m² sommati al 5% della restante parte del lastrico solare (25m²*0.15+78m²*0.05).

Il **locale cantinato**, assimilabile a rimessa/deposito, sviluppa invece una superficie commerciale pari a **205 m²**.

5 Stato di possesso

L'immobile, nel corso dell'accesso eseguito, risultava libero.

6 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

Dall'ispezione ipotecaria eseguita risulta che il fabbricato censito al Fg. 28, Part. 339, comune di Augusta (SR), risulta gravato da:

- a. ISCRIZIONE del 17/10/2013 - Registro Particolare 1640 Registro Generale 15215, Pubblico ufficiale CANNAVO' ROBERTO, Repertorio 6848/4683 del 10/10/2013, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- b. TRASCRIZIONE del 02/12/2022 - Registro Particolare 17464 Registro Generale 22073, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 4005/2022 del 21/10/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per i dettagli si rimanda alla relativa documentazione allegata.

| | | | |
|--|--|---------------------------|---|
| STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895 | TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI | | |
| | G.E. | dott.ssa CULTRERA CONCITA | FILE: rel.tec_RGE269-22 |
| | R.G.Es. | 269-2022 | data prossima udienza: <u>07.11.2023</u> |
| | Procedente | ORGANA SPV srl | |
| Esecutato | XXXX XXXX | Pag. 17 di 18 | |

7 Conformità urbanistica

Relativamente agli aspetti urbanistici dalle indagini eseguite presso il competente ufficio urbanistica del Comune di Augusta è stato possibile accertare che il fabbricato risulta conforme agli strumenti urbanistici sulla scorta di **C.E. in sanatoria n. 10 del 2003** relativa alla **Pratica Edilizia n. 686/95**.

Per i dettagli si rimanda ai documenti relativi allegati.

8 Agibilità

Il fabbricato ha ricevuto certificato di abitabilità in data 09.03.2004 (vedi documenti allegati).

9 Stima

Il valore di un bene è l'espressione di un giudizio di stima perché rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, il bene verrà scambiato. Pertanto la stima è, in sostanza, la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

Il valore dell'immobile verrà determinato attraverso la "*stima sintetica per comparazione*".

Da indagini di mercato, assunte da operatori del settore e confrontate con le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che il mercato immobiliare della zona, per immobili adibiti ad abitazione aventi caratteristiche simili al bene in oggetto ha valori che oscillano tra le 500,00 e le 800,00 €/m² mentre, per immobili adibiti a deposito, ha valori che oscillano tra le 200,00 e le 350,00 €/m².

In considerazione delle caratteristiche del fabbricato e del lotto di terreno in cui lo stesso insiste, si ritiene congruo assegnare un valore unitario pari a:

| | VALORE UNITARIO | | SUPERFICIE COMMERCIALE | | VALORE DI MERCATO | |
|------------|-------------------------|---|-------------------------------|--|--------------------------|---|
| ABITAZIONE | 700,00 €/m ² | x | 115 m ² = | | 80.500,00 | € |
| DEPOSITO | 200,00 €/m ² | x | 205 m ² = | | 41.000,00 | € |

Il valore dell'immobile, che include l'area esterna pertinenziale, è quindi pari alla somma, che risulta pari a **€ 121.500,00** (*diconsi € centoventunocinquecentomila/00*).

| | | | |
|--|--|---------------------------|--|
| STUDIO TECNICO Dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895 | TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI | | |
| | G.E. | dott.ssa CULTRERA CONCITA | FILE: rel.tec_RGE269-22 |
| | R.G.Es. | 269-2022 | data prossima udienza: 07.11.2023 |
| | Procedente | ORGANA SPV srl | |
| | Esecutato | XXXX XXXX | Pag. 18 di 18 |

Il sottoscritto ritiene, con la sopra riportata relazione, composta di n. 18 pagine di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualunque supplemento di indagine o chiarimento che si rendesse necessario.

Melilli, lì 2 novembre 2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Sebastiano FONTANA