

TRIBUNALE DI SIRACUSA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°29/2023 R.G. ES.**

Creditore procedente:

▪ **OMISSIS**

con Avv. Barbaro Alessandro - Via Orso Corbino 7 – 98124 Messina (Me)

PEC [avvalessandrobarbaro@puntopec.it](mailto:avvalessandrobarbaro@puntopec.it)

con Avv. Aloï Andrea [avv.andrea.aloi@pec.it](mailto:avv.andrea.aloi@pec.it)

Debitori:

▪ **OMISSIS**

**OMISSIS**

PEC [angelo.giudice@arubapec.it](mailto:angelo.giudice@arubapec.it)

Con gli Avv.ti Salvatore e Francesca La Rosa

[salvatore.larosa@avvocatisiracula.legalmail.it](mailto:salvatore.larosa@avvocatisiracula.legalmail.it)

[francesca.larosa@avvocatisiracusa.legalmail.it](mailto:francesca.larosa@avvocatisiracusa.legalmail.it)

**RELAZIONE DI CONSULENZA E DI STIMA**

1. *IMMOBILE SITO A NOTO V. MONTESSORI TRAV. I – N.C.E.U. F.236 P.LLA 395 SUB 12*
2. *IMMOBILE SITO A NOTO V. MONTESSORI TRAV. I – N.C.E.U. F.236 P.LLA 395 SUB 13*



Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364  
e-mail: [manuelagrande3@hotmail.com](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)  
PEC: [manuela.grande@ordineingenerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingenerisiracusa.it)

## **SOMMARIO**

<b>1.</b>	Premessa	<b>3</b>
<b>2.</b>	Descrizione generale delle operazioni	<b>3</b>
<b>3.</b>	Punto 3. Verbale di conferimento Incarico di stima	<b>4</b>
<b>4.</b>	LOTTO 1	<b>6</b>
<b>5.</b>	Elenco allegati	<b>16</b>

## **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 11/09/23. Viene nominata, dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera, al fine di redigere Relazione di Consulenza e di Stima relativa ai beni oggetto di pignoramento. In data 26/09/23 deposita atto di accettazione dell'incarico e di giuramento.

## **2.DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI**

Preventivamente all'inizio delle operazioni di accertamento, il CTU esamina gli atti e i documenti di causa e fissa l'inizio delle operazioni peritali, dopo essersi raccordata con il Custode nominato, per il 16 Novembre 2023 alle ore 9,00 presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito a Noto in V. Montessori 22/24 Traversa I.

Le parti sono state regolarmente convocate: a mezzo raccomandata A/R n° 20054525047-8 la Sig.ra OMISSIS, a mezzo raccomandata A/R n° 20054525048-9 il Sig. OMISSIS (ALL.A) e i Creditori a mezzo Pec (ALL.B). All'apertura delle operazioni peritali sui luoghi, oltre alla sottoscritta, è presente la Sig.ra OMISSIS la quale consente lo svolgimento di tutte le operazioni di rilievo come da verbale (ALL. C).

Il percorso peritale, oltre ad essere supportato da rilievi strumentali necessari per rispondere al quesito, è caratterizzato da una continua attività conoscitiva, durante la quale non solo si esaminano i luoghi di causa, ma si assumono pareri e informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noto, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa e presso lo studio del Notaio Battista. Inoltre, durante l'esame dei luoghi, si realizza opportuna documentazione fotografica (ALL. D).

La fase di rilievo ha il fine di valutare gli immobili nel loro complesso anche per verificare la conformità alle norme vigenti. Eseguite le operazioni preliminari sopra menzionate si procede 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:

Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364  
e-mail: [manuelagrande3@hotmail.com](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)  
PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)

**1) Immobile censito N.C.E.U. del Comune di Noto al foglio 236 particella 395 subalterno 12**

Immobile di proprietà della ditta:

*OMISSIS\_ proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni con OMISSIS*

Nel Pignoramento l'immobile risulta intestato per ½ ciascuno a OMISSIS e OMISSIS.

L'immobile sopra elencato è inserito in un complesso immobiliare formato da 18 unità a schiera, ogni alloggio è costituito da due elevazioni fuori terra, è dotato di garage a pian terreno, di giardino retrostante e di antistante area scoperta di accesso. L'immobile è ubicato in una zona periferica del Comune di Noto.

**2) Immobile censito N.C.E.U. del Comune di Noto al foglio 236 particella 395 subalterno 13**

Immobile di proprietà della ditta:

*OMISSIS\_ proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni con OMISSIS*

Nel Pignoramento l'immobile risulta intestato per ½ ciascuno a OMISSIS e OMISSIS.

L'immobile sopra elencato è un garage ubicato a piano terra con area scoperta di accesso, l'autorimessa è di pertinenza dell'alloggio indicato al superiore punto.

Il Sig. OMISSIS secondo quanto dichiarato dalla Sig.ra Privitera e dagli atti è deceduto.

### **3.2 RISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI**

**1) Abitazione di tipo civile in catasto fabbricati al foglio 236 particella 395 subalterno 12 di 6,5 vani cat. A/2 – classe 1, in Noto V. Maria Montessori – P.T.- P.1°.**

Dalle visure storiche (ALL.E1), dall'Estratto di Mappa (ALL.F) e dall'elaborato planimetrico (ALL.G) emerge che il bene è correttamente posizionato e individuato, ma si palesano della difformità. Risulta depositata la planimetria catastale (ALL.H1) che non è conforme allo stato di fatto: a) nel giardino retrostante è stata realizzata una veranda chiusa con struttura precaria a vetri e pannelli non inserita né in cartografia, né nella planimetria; b) la forma del confine reale del giardino non coincide con quella disegnata in planimetria corrisponde, invece, con i limiti del subalterno indicati nell'elaborato planimetrico; c) in planimetria non risulta inserita la pianta del sottotetto non abitabile. La situazione catastale necessita di aggiornamento: la veranda va inserita in cartografia, attraverso presentazione di Tipo Mappale, ma anche nella planimetria dell'alloggio in quanto incide sul numero dei vani, sulla consistenza e sulla rendita; tramite Mappale si delimiteranno correttamente i limiti del subalterno; il sottotetto va inserito nella planimetria dell'alloggio. Riassumendo la variazione catastale consiste in:

Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364  
e-mail: [manuelagrande3@hotmail.com](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)  
PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)

- presentazione di Tipo Mappale, così da inserire la veranda in cartografia e delimitare correttamente i limiti del subalterno,
- redazione di DOCFA, così da inserire nella planimetria dell'alloggio la veranda e il sottotetto.

<b>Variazione catastale</b>	
- Oneri Tecnici professionista variazione catastale	€ 1.500,00
- Presentazione DOCFA	€ 50,00
- Presentazione Tipo Mappale	€ 109,00
	<b>€ 1.659,00</b>

**2) Autorimessa in catasto fabbricati al foglio 236 particella 395 subalterno 13 di 17 m<sup>2</sup> consist. C/6 – classe 3, in Noto V. Maria Montessori P.T.**

Dalle visure storiche (ALL.E2), dall'Estratto di Mappa (ALL.F) e dall'elaborato planimetrico (ALL.G) emerge che il bene è correttamente posizionato e individuato. Risulta depositata la planimetria catastale (ALL.H2) che è conforme allo stato di fatto.

**3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA**

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

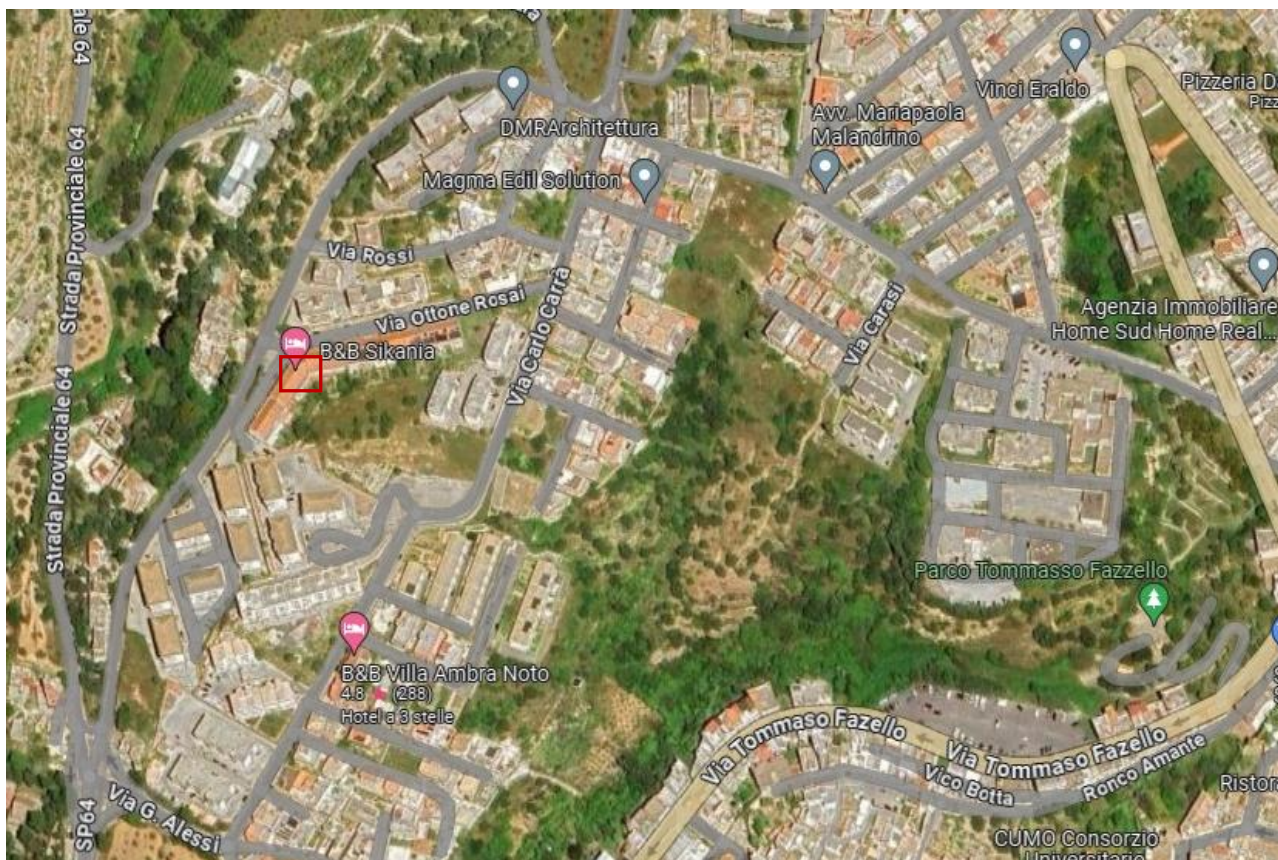
**LOTTO 1** – villetta a schiera con garage e aree scoperte di pertinenza, inserita in un complesso edilizio costituito da più unità. Il bene si sviluppa fra il piano terra ed il primo, si aggiunge il sottotetto a secondo livello. A piano terra troviamo il garage con accesso diretto dall'area scoperta, la restante porzione di piano terra e il primo piano sono a destinazione residenziale mentre, il sottotetto, non è ad uso abitativo. Attualmente il lotto risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Noto al foglio **236 particella 395 subalterno 12 abitazione – subalterno 13 garage.**

# LOTTO 1

Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364  
*e-mail: [manuelagrande3@hotmail.com](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)*  
*PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)*

#### 4.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE TIPOLOGIA

E' sottoposta a pignoramento una villetta a schiera a due elevazioni fuori terra con garage a piano terra, facente parte di un complesso edilizio costituito da sei organismi edilizi ognuno dei quali composto da tre unità abitative di tipologia a schiera. Il bene è posizionato in una zona periferica del Comune di Noto a destinazione prevalentemente residenziale. Il complesso ai primi anni '90. Il LOTTO 1 è adibito ad uso residenziale con garage a servizio dell'abitazione. Coordinate LAT. 36°53'48,69"N/ LONG.15°3'48,204"E.



#### 4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Si tratta di una villetta a schiera adibita ad uso residenziale che si sviluppa fra il piano terra, in cui è anche posizionato il garage, e il primo livello. L'abitazione possiede: un giardino di pertinenza sul retro in cui è stata realizzata una struttura precaria con pannelli e vetro; un'area scoperta antistante l'unità, che consente di accedere sia al garage che all'abitazione; un sottotetto non rifinito, destinato a locale sgombero, accessibile tramite scala in ferro che collega internamente il primo e il secondo livello. All'unità si accede direttamente da strada pubblica. L'edificazione del complesso edilizio risale agli inizi degli anni novanta. Le finiture sono quelle caratteristiche

Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364  
e-mail: [manuelagrande3@hotmail.com](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)  
PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)

dell'epoca di costruzione i prospetti dell'intero corpo di fabbrica sono rifiniti con intonaco, gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in PVC. All'immobile si accede tramite area antistante scoperta, in parte pavimentata e in parte no, dotata di un cancelletto pedonale e di uno carrabile per il garage. Entrando a piano terra si trova la zona giorno, alle spalle è posizionata la cucina e una zona studio; sulla sinistra del soggiorno le scale alle cui spalle è ubicata la lavanderia. La cucina affaccia sul giardino retrostante una cui porzione è stata chiusa con struttura precaria. A primo livello la zona notte costituita da tre camere, un altro vano e il bagno. La scala in muratura collega il pian terreno al primo livello, il collegamento con il sottotetto avviene, invece, tramite scala in ferro posizionata sempre in corrispondenza della scala in muratura. Il sottotetto è sprovvisto di pavimentazione e troviamo un lucernario realizzato in copertura. La copertura è a falde inclinate. Al garage si può accedere esclusivamente dall'esterno tramite area scoperta. L'immobile presenta un buon sistema distributivo, ma sono necessari degli interventi di manutenzione per la sostituzione di finiture e impianti. Le pareti interne sono interamente intonacate, quelle della cucina e del bagno in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica mentre la scala è in marmo, le porte sono in legno. La stabilità dell'insieme è affidata ad una struttura in cemento armato, i solai sono del tipo latero-cementizio e le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati da 8 cm. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico e idrico, è presente impianto di riscaldamento che, secondo quanto dichiarato dalla parte, non è attualmente funzionante. Sono stati installati dei condizionatori di cui non si possiedono i libretti. Gli impianti hanno subito delle modifiche per cui non si possiedono garanzie.

L'unità ha le seguenti caratteristiche:

<b>Locale</b>	<b>Sup. calpestabile [mq]</b>	<b>Condizioni manutenzione</b>
Soggiorno	29,40	Discrete
Cucina	11,77	Suff.
Studiolo	6,27	Suff.
Lavanderia	6,09	Suff.
Scala	7,17	Discrete



Disimp.	0,65	Discrete
Letto 1	18,23	Discrete
Letto 2	12,76	Discrete
Letto 3	10,43	Discrete
Corridoio	6,00	Discrete
Bagno	6,03	Suff.
Vano	4,26	Suff.
<b>TOT. SUPERFICIE</b>		
<b>CALPESTABILE</b>	119,06 m <sup>2</sup> ≈ <b>119 m<sup>2</sup></b>	

<b>Pertinenza</b>	<b>Sup. commerciale [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Condizioni manutenzione</b>
Garage	20,35	Suff.
Sottotetto	79,24	Da rifinire

<b>Sup. Ornamento</b>	<b>Sup. commerciale [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Condizioni manutenzione</b>
Balconi	26,11	Suff.
Ingresso P.T.	4,74	Suff.
Giardino	45,36	Suff.
Area scoperta	29,30	Suff.
Veranda Coperta	20,20	Suff.

#### 4.3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

**LOTTO 1** N.C.E.U. F. 236 p.lla 395 sub 12 – sub 13

In ditta

*Scifo Ugo\_ proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni con Privitera Anna*

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

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

-Il bene è stato realizzato dalla Cooperativa Edilizia "Eloro Casa" s.r.l., nell'Atto di assegnazione si afferma che le unità non possono essere alienate per dieci anni dalla data di rilascio dell'Abitabilità, decorso tale termine l'alienazione è consentita nei limiti dell'Art. 10 della L.167 del 18/04/62. L'Abitabilità non risulta rilasciata. La scrivente, dopo aver verificato che non risulta trascritta alcuna convenzione urbanistica, che nell'Atto di Assegnazione a socio di cooperativa non si fa riferimento ad alcuna convenzione, chiede agli Uffici Comunali di verificare l'esistenza di eventuale stipula di Convenzione Urbanistica per gli alloggi in questione; l'Ufficio comunica che negli Archivi comunali non è rintracciabile la Convenzione (ALL.I).

- Nell'Atto di Assegnazione (ALL.L) si afferma che nell'assegnazione è compresa la quota millesimale di comproprietà degli enti comuni, del terreno su cui il complesso condominiale è eretto, dei muri maestri, della stradella asfaltata a confine con la via Montessori, dell'area su cui insiste il serbatoio del gas, del locale comune sub 14 e di tutte le altre parti comuni condominiali.

- La debitrice in sede di accesso dichiara che l'immobile non fa parte di un condominio.

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

- **Ipoteca in rinnovazione** iscritta il 19/11/2009 ai nn. R.P. 4914/R.G. 25102 derivante da **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo (sulla particella 395 ai terreni) del Rep. 2012 del 07/12/1989.

Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 717 del 23/03/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/02/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 02/05/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- **ipoteca Volontaria** iscritta il 23/02/10 ai nn. R.P. 1047/R.G. 4391 del 05/12/88 derivante da concessione a garanzia di mutuo Rep. 3300/488 a favore Di Sezione di Credito Fondiario del Banco di Sicilia e contro Cooperativa Edilizia "Eloro Casa". Resta da verificare se verrà o meno cancellata non trattandosi di Ipoteca da cui deriva il pignoramento.

- **ipoteca Volontaria** iscritta il 20/06/17 ai nn. R.P. 1343/R.G. 8750 del 14/06/17 derivante da concessione a garanzia di mutuo Rep. 1565/1124 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa, Società Cooperativa per Azioni e contro OMISSIS.

- **ipoteca Giudiziale** iscritta il 18/11/22 ai nn. R.P. 2287/R.G. 21177 del 20/03/22 derivante da ordinanza ingiunzione esecutiva Rep. 5233 a favore di Helvetia Italia Assicurazioni S.p.A., Società Cooperativa per Azioni e contro OMISSIS. Resta da verificare se verrà o meno cancellata non trattandosi di Ipoteca da cui deriva il pignoramento.

- **pignoramento immobiliare** trascritto il 15/06/23 ai nn°: R.P. 9079/R.G. 11610 Rep. N°4882 del 02/02/23 del Tribunale di Siracusa a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa, Società Cooperativa per Azioni e contro OMISSIS.

iii) *altre informazioni per l'acquirente:*

individuazioni dei precedenti proprietari nel ventennio:

dalle visure ipotecarie e dalla Relazione Notarile per l'immobile in questione nell'ultimo ventennio risultano trascritti:

- **Atto di assegnazione** del 10/12/93 Rep. 18418 trascritto il 05/01/94 ai nn.: R.P. 125 R.G. 175.

#### **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 Noto, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e dagli atti di provenienza è stato accertato quanto segue:

- Il LOTTO 1 risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Noto al F.236 particella 395 sub 12, posto a primo terra e primo adibito a residenza; il sub 13 posto a piano terra destinato a garage ed è a servizio dell'abitazione.
- Il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato realizzato con originaria Concessione Edilizia n°53 del 06/08/1987 (ALL.N) e successiva Variante n°66 del 21/09/91 (ALL. O).
- Non Risulta rilasciato Permesso di Abitabilità.
- Risultano depositate le planimetrie catastali dei subalterni 12-13.

- La planimetria del subalterno 12 non è conforme allo stato di fatto:

una porzione di giardino sul retro è stata chiusa con struttura precaria che non risulta in planimetria;

nelle planimetrie catastali non è rappresentato il sottotetto;

va rappresentato correttamente il confine del giardino sul retro il quale non ha forma rettangolare, così come indicato nella planimetria, ma ha forma trapezoidale come rappresentato nell'elaborato planimetrico (ALL.G). E' necessario aggiornamento catastale.

- La planimetria del subalterno 13 è conforme allo stato di fatto.

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

Dopo un'attenta analisi, si è constatato che:

Il LOTTO 1 presenta delle difformità rispetto al progetto oggetto di C.E. n° 66 del 21/09/91:

##### Sub 12

-Esternamente, nel giardino retrostante la residenza, è stata realizzata una struttura precaria così da realizzare una veranda chiusa. Trattasi di copertura di spazio interno alla proprietà con struttura precaria, avente estensione inferiore a 50 m<sup>2</sup>, realizzata in assenza di titolo abilitativo. Tale abuso può essere regolarizzato ai sensi del comma 5 dell'Art. 20 L.R. 4/2003 presentando, al sindaco del comune, una relazione a firma di un professionista abilitato che asseveri il rispetto delle norme da parte delle opere già realizzate, unitamente al versamento, a favore del comune, dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria.

- Nel progetto oggetto di Variante non è inserito il sottotetto e nemmeno le piante della copertura con i lucernari. Tali difformità rispetto al progetto approvato possono essere regolarizzate, si tratta di interventi realizzati in assenza di Segnalazione Certificata di inizio attività, ai sensi dell'Art. 37 D.P.R. 380/2001 pagando una sanzione (da € 516 a € 5.164) e gli oneri concessori. Tali cifre in tale fase non possono essere quantificate in modo specifico, ma indicate solo in via orientativa e definite poi solo all'atto di presentazione del progetto. Inoltre è da verificare se nel progetto originario, depositato al Genio Civile, è previsto il foro del solaio per rendere accessibile il sottotetto, nel caso in cui non fosse previsto va presentata pratica al Genio Civile.

<b>Oneri sanatoria Veranda Art. 20 L.R. 4/2003</b>	
- Diritti Comunali	€ 1.000,00
- Oneri professionali	€ 500,00
<b>Parz.1</b>	<b>€ 1.500,00</b>

<b>Oneri SCIA in sanatoria Art. 37 D.P.R. 380/01</b>	
-Oneri Costruzione	€ 500,00
- Sanzione	€ 1.000,00
- Diritti Segreteria e di Istruttoria	€ 250,00
- Oneri professionali (compresa eventuale pratica Genio Civile)	€ 2.000,00
<b>Parz.2</b>	<b>€ 3.750,00</b>

**TOTALE = € 5.250**

### Sub 13

Il garage è conforme al Progetto di Variante.

**TOTALE Regolarizzazione Urbanistica - Catastale = € 5.250 + € 1.659 = € 6.909**

### **4.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto non si possiedono i libretti delle pompe di calore, necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e nemmeno alcuna informazione sugli impianti. Si comunica che non è presente nell'Archivio Elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel sistema informativo APE – SICILIA attestato di Prestazione energetica per l'Immobile in oggetto di esecuzione.

### **4.9. VALUTAZIONE DEL BENE**

La stima immobiliare dei beni 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 2023 – 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 aventi tipologia simile a quello da stimare.

- Si ritiene di applicare come valore base di stima, per la zona in questione, il valore di **€ 1.000,00 per mq. di superficie commerciale**, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi per considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile:

i) Tipologia edilizia	1,25
ii) Caratteristiche generali	0,95
iii) Vetustà	0,80
iv) Stato conservazione	0,80
v) <u>Ubicazione</u>	<u>1,00</u>
<b>Coeff. Correttivo Complessivo</b>	<b>≈ 0,76</b>

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

$$\text{€/m}^2 1.000 \times 0,76 = 760,00 \text{ €/m}^2$$

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

$$\text{€/m}^2 760,00 - 10\% \approx \text{€/m}^2 \mathbf{684}$$

#### **Calcolo della Superficie Commerciale**

**SUP. COMMERCIALE = Sup. Coperte (P.T. e P. 1°100%) + Sup. Ornamento (Balconi 25% - Veranda 80% Giardino – Area Scoperta 10%) + Sup. Pertinenze (Garage 60% - Sottotetto 15%)**

$$\text{Sup. Coperte} = 70,65 \text{ m}^2 + 67,95 \text{ m}^2 = 138,60 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{Sup. Ornamento} &= 30,85 \text{ m}^2 (25\%) + 20,20 (80\%) + 74,66 \text{ m}^2 (10\%) = \\ &= (7,71 + 16,16 + 7,46) \text{ m}^2 = 31,33 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Sup. Pertinenza} = 20,35 \text{ m}^2 (60\%) + 79,24 (15\%) = 12,21 \text{ m}^2 + 11,88 \text{ m}^2 = 24,09 \text{ m}^2$$

$$\text{SUP. COMMERCIALE} = 138,60 \text{ m}^2 + 31,33 \text{ m}^2 + 24,09 \text{ m}^2 = 194,02 \text{ m}^2 \approx \mathbf{194 \text{ m}^2}$$

$$(\text{€/mq } 684 \times \text{m}^2 194) = \text{€ } 132.696$$

A tale valore bisogna detrarre gli oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica pari ad € 6.909

$$\text{€ } 132.696 - 6.909 = \text{€ } 125.787 \approx \text{€ } 126.000$$

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 1

**VL1 = € 126.000 (diconsi euro centoventiseimilamila,00)**

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROC. Esecutiva immobiliare n. 29/2023 R.G. Es.

PROMOSSA DA: Luzzatti Pop NPLs 2022 S.r.l. già Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni – Fire S.p.A.

NEI CONFRONTI DI: OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Concita Cultrera

**CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA**  
**LOTTO 1**

- **PROPRIETA'** sita a Noto in V. Montessori Trav. I 22/24 N.C.E.U. del Comune di Noto al F.236 p.la 395 sub 12 - sub 13 piano primo e piano terra

La sottoscritta Dott. Ing. Manuela Grande, nata a Novara il 03/04/84 (c.f.: GRNMNL84D43F952Q), iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 2033, con studio in Avola (SR) V.le Lido C. Santuccio n°81, nominata esperto nella causa in epigrafe,

**CERTIFICA**

che il più probabile valore di mercato per l'immobile pignorato è:

**Valore LOTTO 1 = € 126.000,00 (diconsi euro centoventiseimila/00)**

Avola, 01/03/24

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](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)  
PEC: [manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it)

## 5. ALLEGATI:

- 1) All. A, All.B– Comunicazioni parti;
- 2) All. C – Verbale;
- 3) All. D – Documentazione fotografica;
- 4) All. E1, All.E2 – Visure Catastali;
- 5) All. F – Estratto di Mappa;
- 6) All. G – Elaborato planimetrico;
- 7) All. H1, ALL.H2 – Planimetrie catastali;
- 8) All. I – Comunicazione Comune;
- 9) All. L – Atto di Assegnazione;
- 10) All. M – Ispezioni Ipotecarie;
- 11) All. N – Concessione Edilizia;
- 12) All. O – Variante Edilizia

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

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

Avola, 01/03/24

IL CTU



Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364  
e-mail: [manuelagrande3@hotmail.com](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)  
PEC: [manuela.grande@ordineingenerisiracusa.it](mailto:manuela.grande@ordineingenerisiracusa.it)