

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°239/2025 R.G. ES.

Creditore Procedente:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Debitore:

- [REDACTED] – V. Governale 17 – 96019 - Rosolini

RELAZIONE DI CONSULENZA E DI STIMA

1)IMMOBILE SITO A ROSOLINI – V. GUBERNALE 17-15 – P.T-P.1-P.2 - N.C.E.U. F. 44 P.LLA
7277 sub 2


L'Esperto Estimatore
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@ingpec.eu

SOMMARIO

1.	Premessa	3
2.	Descrizione generale delle operazioni	3
3.	Punto 3. Verbale di conferimento Incarico di stima	4
4.	LOTTO 1	6
5.	Elenco allegati	15

1.PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Manuela Grande, nata a Novara il 03/04/1984 C.F.: GRNMNL84D43F952Q, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n°2033, con Studio in Avola (Sr) V.le Lido C. Santuccio n°81, iscritta all'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale, viene nominata dal G.E. Dott.ssa Concita Cultrera, con Decreto del 30/09/2025, al fine di redigere Relazione di Consulenza e di Stima relativa al bene oggetto di pignoramento. In data 06/10/2025 deposita Atto di Accettazione dell'Incarico.

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

2.DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI

Preventivamente all'inizio delle operazioni di accertamento, la scrivente esamina gli atti e i documenti di causa e fissa l'inizio delle operazioni peritali, dopo essersi raccordata con il Custode nominato, per il 29 Ottobre 2025 alle ore 9,00 presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito a Rosolini in Via Governale 17. Le parti sono state regolarmente avvertite: il creditore procedente a mezzo Pec (ALL.A) e il debitore a mezzo raccomandata A/R n°20044464312-7 (ALL.B). All'apertura delle operazioni peritali sui luoghi, oltre alla sottoscritta, è presente il Custode Giudiziario Avv. Fonte Desirè. In tale circostanza, non essendo il debitore esecutato presente sui luoghi, si rinvia il prosieguo delle operazioni al 18/11/2025. Successivamente il Custode viene contattato per le vie brevi dal Sig. ██████ e si stabilisce di effettuare il sopralluogo giorno 29-11-2025. In tale occasione il debitore non è presente sui luoghi, si rinviando le operazioni a data da destinarsi per eseguire l'accesso con la forza pubblica. In seguito il debitore contatta l'Avv. Fonte e si concorda di eseguire l'accesso giorno 11 Dicembre 2025, 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 Rosolini, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, presso il Genio Civile di Siracusa e presso l'Archivio Notarile di Siracusa. 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, quindi, le operazioni preliminari sopra menzionate si procede alla stima dei beni, come da mandato ricevuto.

3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Risulta essere sottoposto a pignoramento il seguente bene immobile:

1) Immobile censito N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 44 particella 7277 subalterno 2

Immobile di proprietà della ditta:

██████████ _ proprietà 1/1

L'immobile sopra elencato è un appartamento che si sviluppa a piano primo, con ingresso e garage a piano terra, lastrico solare e torrino scala a secondo livello. L'unità è inserita in uno stabile dove a piano interrato e rialzato troviamo altre unità non oggetto della presente procedura.

3.2 RISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI

1) Abitazione ti tipo economico in catasto fabbricati al foglio 44 particella 7277 subalterno 2 di 5 vani cat. A/3 – classe 3, in Rosolini V. Gubernale 17 – piano T-2-3.

Dalla visura storica (ALL.E) e dall'Estratto di Mappa (ALL.F) emerge che il bene è correttamente posizionato, ma i Catasti Terreni e Fabbricati non sono allineati, ai Terreni troviamo la particella 8585 in luogo della 7277. Il subalterno 1, bene comune non censibile, individua la porzione esterna davanti all'ingresso delle abitazioni, non oggetto di pignoramento, civici 17-19. Emergono delle incongruenze, risulta depositata la planimetria catastale (ALL.G) che non è conforme allo stato di fatto: sono state realizzate delle modifiche interne e il vano a piano terra catastalmente è destinato ad abitazione mentre, nel titolo edilizio, è destinato a garage.

Il bene pignorato è individuato da un subalterno unico con destinazione residenziale ma, in effetti, dovremmo avere due subalterni distinti con diversa destinazione: il vano a piano terra ad autorimessa, il primo e il secondo livello ad abitazione.

Tale situazione catastale necessita di aggiornamento tramite compilazione di DOCFA così da creare due subalterni e rendere la planimetria conforme allo stato di fatto.

Variazione Catastale	
- Oneri Tecnici professionista presentazione DOCFA	€ 800,00
- Presentazione DOCFA	€ 140,00
	€ 940,00

TOTALE Aggiornamento Catastale € 940,00

3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

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

LOTTO 1 – Lo stabile in cui è inserito il bene pignorato è costituito nel complesso da un livello seminterrato e da un piano rialzato, non oggetto della presente procedura; mentre il garage a piano terra, l'appartamento a piano primo e il terrazzo a secondo livello sono oggetto del presente pignoramento. Si individua un unico lotto di vendita attualmente iscritto al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio **44 particella 7277 subalterno 2.**

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@ingpec.eu

internamente tramite il vano scala. L'edificio possiede un unico fronte sulla Via Gubernale. Entrando a piano terra, nell'ingresso una porta conduce all'autorimessa, mentre il vano scala porta al primo piano. Nell'appartamento un ingresso/disimpegno porta al bagno e a due camere, proseguendo un corridoio conduce alla zona cucina-soggiorno. Nella zona giorno troviamo la rampa di scale che conduce al torrino scala con il terrazzo, a quota del terrazzo è stato realizzato un ulteriore vano. L'immobile in generale presenta un sufficiente livello di manutenzione, in alcuni vani si riscontrano infiltrazioni nel solaio di copertura e in alcune pareti; il vano scala che conduce al terrazzo non è rifinito. 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 in gress porcellanato di forma quadrata e colorazione chiara con leggera venatura; le porte sono in legno tamburato, la stabilità dell'insieme è affidata a uno scheletro portante in cemento armato e la copertura è piana. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico e idrico, ma non si possiedono garanzie. L'unità è dotata di impianto di condizionamento e il riscaldamento dell'acqua calda avviene tramite caldaia a gas (bombola GPL) .

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

Locale	Sup. calpestabile [mq]	Condizioni manutenzione
Cucina	7,21	Discrete
Sogg.	15,23	Discrete
Disimp.	2,91	Discrete
Vano 1	7,16	Discrete
Camera	14,07	Discrete
Bagno	5,61	Discrete
Disimp.	6,40	Discrete
Scala	8,08	Suff.
Rip. P.1	4,00	Suff.
TOT. SUPERFICIE CALPESTABILE		
70,67 m ² ≈ 71,00 m²		

Sup. Ornamento	Sup. commerciale [m²]
Terrazzo	48,31
Balconi	4,94

Locali accessori	Sup. commerciale [m²]
Garage/Scala P.T	22,00

4.3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

LOTTO 1 N.C.E.U. F. 44 p.lla 7277 subalterno 2

In ditta

Immobile di proprietà della ditta:

██████████ _ *piena proprietà 1/1*

L'immobile è abitato dal Debitore.

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

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

Il bene rientra in zona A_Centro Storico.

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

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 03/10/06 ai nn.: R.P.8096 – R.G. 25977 del 26/09/06 Rep. 36060 a favore di ██████████ e contro ██████████

- **pignoramento immobiliare** trascritto il 05/09/25 ai nn°: R.P. 13349/R.G. 17777 Rep. N°3640 del 11/08/25 del Tribunale di Siracusa a favore di ██████████ e contro ██████████

individuazioni dei precedenti proprietari nel ventennio:

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

- **Atto di Vendita** ai rogiti del Notaio Filippo Morello del 26/09/06 Rep. 36059 trascritto il 03/10/06 ai nn. R.P.14566/R.G.25976 a favore di [REDACTED] (ALL.L)
- **Atto di Vendita** ai rogiti del Notaio Luigi Savarino del 27/12/85 Rep. 1986 trascritto il 04/01/86 ai nn. R.P.178/R.G.207 a favore di [REDACTED].

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 Rosolini, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso l'Ufficio del Genio Civile 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 Rosolini al F.44 particella 7277 subalterno 2 e si sviluppa tra il piano terra, il primo e il secondo.
- Presso gli archivi comunali si è riscontrato che l'edificio, a seguito di parziale demolizione, viene realizzato in forza di Concessione Edilizia n°37 del 03/07/86 (ALL.M).
- Non risulta rilasciata Abitabilità.
- Risulta depositata la planimetria catastale che non è conforme allo stato di fatto sia perché sono state realizzate delle modifiche interne, sia perché il vano a piano terra da progetto è destinato a garage, mentre catastalmente è destinato ad abitazione.

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale emerge che:

- l'immobile risulta edificato in forza di Concessione Edilizia n°37 del 03/07/86, nella pratica depositata presso gli archivi comunali è presente la Comunicazione di Inizio Lavori e l'avvenuto Deposito al Genio Civile (L.1086/71). Da quanto emerge dalla consultazione del fascicolo presente negli archivi comunali sembra che la pratica sia incompleta: non risulta in atti Comunicazione di Fine Lavori e nemmeno il rilascio di Autorizzazione/Attestazione di avvenuto Deposito da parte del Genio Civile. Per accertarsi della situazione la scrivente esegue indagini più approfondite presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa ed emerge che l'iter strutturale è completo: risulta rilasciata Autorizzazione progetto PRAT. 5440; Deposito L. 1086/71 PRAT. 8368 e Collaudo.

- Allo stato si riscontrano difformità distributive interne e modifiche nei prospetti rispetto al progetto approvato.
A piano primo la distribuzione degli ambienti è diversa e a livello del terrazzo è stato realizzato un ulteriore vano.
- Nel titolo edilizio originario l'immobile era unico in testa ad una sola ditta, allo stato attuale le ditte sono diverse per cui, com'è stato eseguito un frazionamento catastale, si ritiene andrebbe previsto un frazionamento anche da un punto di vista urbanistico, tale discorso riguarderebbe l'intero stabile.

Alla luce di quanto esposto, riassumendo:

- ✓ la comunicazione di ultimazione dei lavori oggetto di concessione entro i termini non è in atti.
- ✓ la pratica strutturale risulta completa;
- ✓ è stato realizzato un frazionamento in più unità, senza modifiche volumetriche, tale discorso riguarda l'intero organismo edilizio e non solo quello oggetto di esecuzione;
- ✓ sono state realizzate delle modifiche interne;
- ✓ è stato realizzato un aumento di cubatura attraverso la realizzazione di un ulteriore vano a piano secondo.

Il volume aggiuntivo realizzato a secondo livello nel terrazzo non può essere regolarizzato, per cui si considerano gli oneri di demolizione e ripristino; secondo quanto emerge dalle indagini presso i competenti Uffici, in *Zona A* la Soprintendenza tende a non rilasciare parere positivo per aumenti di cubatura, alla luce di ciò non si può regolarizzare.

Si ritiene che le altre problematiche riscontrate siano sanabili ai sensi dell'Ex. Art. 37 D.P.R. 380/2001, Art. 14 L.R. 16/2016 presentando una SCIA in Sanatoria, così da regolarizzare le modifiche interne e il frazionamento.

Gli oneri necessari alla regolarizzazione possono essere quantificati in via orientativa, il conteggio effettivo si può avere solo all'atto della presentazione del progetto:

Regolarizzazione urbanistica art.14 L.R. 16/16	
- Diritti segreteria + Istruttoria progetto	€ 225,00
- Valori bollati	€ 50,00
- Oneri concessori (Sanzione)	€ 516,00
- Oneri Tecnici	<u>€ 1.500,00</u>
	€ 2.291,00

Variazione Catastale	
- Oneri Tecnici professionista presentazione DOCFA	€ 800,00
- Presentazione DOCFA	<u>€ 140,00</u>
	€ 940,00

TOTALE REGOLARIZZAZIONE IMMOBILE € 3.231

4.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica poiché sono presenti dei condizionatori e il debitore dichiara di non possedere i libretti di manutenzione che vanno allegati all'Attestato.

4.9. VALUTAZIONE DEL BENE

La stima immobiliare dei beni si fonda sull'uso di un metodo di stima:

1) *metodo di stima sintetico comparativo* basato su un'analisi comparativa tra beni aventi caratteristiche simili e collocati nella medesima zona.

Fonti d'informazione utilizzate:

- Agenzie immobiliari.
- Verifica dei valori ottenuti con le Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – Anno 2025 – 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, per la tipologia edilizia il valore di **€ 720,00 per mq. di superficie commerciale**, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi per considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile:

i) zona_centrale	1,20
ii) presenza attività commerciali e edifici pubblici	1,20
iii) vetustà	0,80
iv) manutenzione e conservazione	0,85
v) <u>Oneri ripristino per abusi non sanabili</u>	<u>0,95</u>
<i>Coeff. Correttivo Complessivo</i>	<i>≈ 0,93</i>

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

$$€/m^2 720 \times 0,93 = 670 €/m^2$$

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

$$€/m^2 670 - 10\% \approx €/m^2 603$$

Calcolo della Superficie Commerciale

SUP. COMMERCIALE = Sup. Coperte (P.1° - P.2° - 100%) + Sup. Ornamento (Terrazzo/Balconi 25% fino a 25 m²- eccedenza 10%) + Sup. Locali Accessori (Garage 60%)

$$\text{Sup. Coperte} = (68,27 + 14,78) \text{ m}^2 = 83,05 \text{ m}^2$$

$$\text{Sup. Ornamento} = 25 (25\%) + 28,25 (10\%) = 9,07 \text{ m}^2$$

$$\text{Sup. Locali Accessori} = 22 \text{ m}^2 (60\%) = 13,20 \text{ m}^2$$

$$\text{SUP. COMMERCIALE} = 83,05 \text{ m}^2 + 9,07 \text{ m}^2 + 13,20 \text{ m}^2 = 105,32 \text{ m}^2 \approx \mathbf{105 \text{ m}^2}$$

$$(\text{€/mq } 603 \times 105 \text{ m}^2) = \text{€ } 63.315$$

A tale valore bisogna detrarre gli oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica pari ad € 3.231

$$\text{€ } 63.315 - 3.231 = \text{€ } 60.084 \approx \text{€ } 60.000$$

Si desume il più probabile valore venale del **LOTTO 1**

VL1 = € 60.000 (diconsi euro sessantamila,00)

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@ingpec.eu

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. Esecutiva immobiliare n. 239/2025 R.G. Es.

PROMOSSA DA: [REDACTED]

NEI CONFRONTI DI: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Concita Cultrera

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA
LOTTO 1

- **PROPRIETA'** sita a Rosolini in V. Governale 15-17 N.C.E.U. del Comune di Rosolini al F.44 p.la 7277 subalterno 2 piano terra- piano primo- piano secondo

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

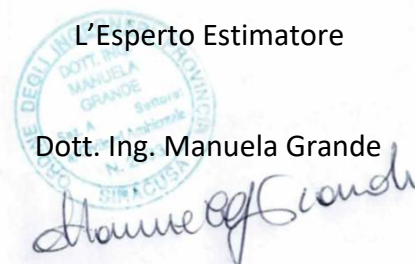
che il più probabile valore di mercato per l'immobile pignorato è:

Valore LOTTO 1 = € 60.000,00 (diconsi euro sessantamila/00)

Avola, 27/02/26

L'Esperto Estimatore

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@ingpec.eu

5. ALLEGATI:

- 1) All. A, All. B – Comunicazioni parti;
- 2) All. C – Verbale;
- 3) All. D – Documentazione fotografica;
- 4) All. E – Visure Catastali;
- 5) All. F. – Estratto di Mappa
- 6) All. G - Planimetrie catastali;
- 7) All. H – Rilievo;
- 8) All. I – Ispezioni Ipotecarie;
- 9) All. L – Atto di Vendita;
- 10) All. M – C.E. n°37 03/07/1986;

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

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

Avola, 27/02/2026

L'Esperto Estimatore
Dott. Ing. Manuela Grande

