

# Tribunale di Siracusa

SEZIONE:

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE DELLE  
ESECUZIONI:

**DOTT. SSA CONCITA CULTRERA**

C.T.U.:

**ARCH. MARIA BLANCO**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 357/24 R.G. Es.  
Promossa da ORGANA SPV SRL nei confronti di  
S-----.**

OGGETTO:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO RIGUARDANTE LA STIMA  
DEL BENE IMMOBILIARE PIGNORATO  
SITO NEL COMUNE DI FLORIDIA (SR),  
IN VIA GIUSEPPE REALE N. 12,  
ANNOTATO AL N.C.E.U. FOGLIO 18,  
PART. 289 SUB. 3.**

**STUDIO TECNICO  
Arch. Maria Blanco**

Via Mineo, n. 2  
96100 Siracusa  
cell. 391-3001733



## **SOMMARIO**

1. PREMESSA .....	3
2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ..	3
3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI .....	4
4. STIMA DEI BENI IMMOBILI .....	4
5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA .....	20



Ill.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Concita Cultrera della Proc. Esecutiva immobiliare iscritta al numero 357/2024 R.G.Es., promossa da ORGANA SPV SRL, rappresentata e difesa dall'-----

## **1. PREMESSA**

La S.V.Ill.ma in data 23/12/2024 ha nominato C.T.U., per la stima del bene pignorato, nel seguito meglio specificato, la sottoscritta Arch. Maria Blanco, con studio a Siracusa in Via Mineo n.2, regolarmente iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n.756 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, la quale ha prestato il giuramento di rito per via telematica in data 06/01/2025.

## **2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

Da Atto di Pignoramento Immobiliare, contenuto nel fascicolo d'ufficio telematico, si estrapola quanto segue.

*"...PREMESSO CHE*

*in forza di un contratto di cessione di crediti ai sensi e per gli effetti degli articoli 4 e 7.1 della legge 130/1999 concluso in data 19 Aprile 2022 con efficacia economica 01 Gennaio 2022 ed efficacia giuridica dal 19 Aprile 2022, Intesa Sanpaolo S.p.a. ha ceduto pro-soluto a Organa SPV S.r.l. un portafoglio di crediti come già dato atto nell'atto di precetto notificato alle controparti:*

- *con contratto di mutuo fondiario del 27/01/2006, rep. n. 81358 – racc. n. 8895, a ministero del Dott. Emanuele Pensavalle, Notaio in Siracusa, munito di formula esecutiva in data 10 febbraio 2006, la Banca Intesa S.p.A., poi Intesa Sanpaolo S.p.A. (oggi Organa SPV S.r.l.) concedeva ai ----- quali mutuatari e datori d'ipoteca, la somma di € 37.440,00;*
- *parte mutuataria si impegnavo a rimborsare il mutuo in rate mensili posticipate come da piano di ammortamento sottoscritto;*
- *a garanzia della restituzione degli importi dovuti in virtù del suddetto contratto di mutuo, i ----- acconsentivano ad iscrivere in favore della Banca mutuante ipoteca volontaria per l'importo di € 56.160,00 in data 31/01/2006 avanti l'Agenzia del Territorio –Ufficio provinciale di Siracusa – R. Gen. 2990/R. Part. 1177 -, sull'immobile di loro piena ed esclusiva proprietà in regime di comunione legale dei beni, sito in Floridia (SR), Via G. Reale n. 12 e censito al N.C.E.U. del medesimo Comune come segue: foglio 18, particella 289, sub.3, Cat A/5, piano T-1, cl. 4, vani 4,5 rendita € 127,82, salvo errori e come meglio in fatto;*
- *parte mutuataria non ha correttamente adempiuto alle obbligazioni assunte e, pertanto, risulta debitrice nei confronti dell'odierna istante della somma precettata di € 27.338,68 s.e. & o., oltre successivi interessi, spese ed occorrente;*
- *trascorso il termine intimato per mezzo dell'atto di precetto ritualmente notificato al ----- in data 16/08/2024, parte debitrice non provvedeva al pagamento di quanto dovuto. ..."*



La Organa S.p.v. S.r.l., e per essa Intrum Italy S.p.a., ha dichiarato, tramite opportuno legale, di voler sottoporre ad esecuzione forzata a norma degli art. 555 e ss. c.p.c. il bene immobile oggetto di causa che si riporta a seguire:

Casa sita in Floridia (SR) in via Giuseppe Reale n. 12, piano terra e primo, definita catastalmente con Foglio 18, Particella 289, Sub. 3, cat. A/5, piano T-1, cl. 4, vani 4,5, rendita € 127,82, salvo errori e come meglio in fatto, di proprietà dei -----

Si è giunti a pignoramento di tale bene immobile tramite Funzionario UNEP del Tribunale di Siracusa con notifica in data 01-10-2024.

### **3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI**

Per eseguire la stima dei beni immobili richiesta dal Sig. Giudice Istruttore della procedura esecutiva immobiliare, la sottoscritta C.T.U.:

- ha dapprima studiato i fascicoli messi a disposizione;
- in data 24.01.2025 ha effettuato on line (S.I.S.T.E.R.) visure catastale storica per immobile, ha richiesto ed ottenuto planimetria catastale del bene immobile in oggetto e del relativo Estratto di Mappa Catastale;
- in data 14.02.2025 si è recata presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Siracusa per il ritiro della copia cartacea, conforme all'originale, dell'atto di compravendita del bene immobile in oggetto;
- in data 24.07.2025 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Floridia (SR), in via Giuseppe Reale n. 12 per effettuare il sopralluogo ed iniziare le operazioni peritali;
- in data 03.07.2025, a mezzo PEC, ha inviato all'Ufficio Protocollo del Comune di Floridia - VI SETTORE URBANISTICA E TERRITORIO, richiesta di documentazione relativa all'immobile, oggetto di pignoramento, ai fini della verifica sulla regolarità edilizia ed urbanistica;
- in data 05.09.2025 si è recata presso l'Ufficio di Urbanistica del Comune di Floridia, per ritirare la documentazione richiesta sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene immobile;
- in data 14.10.2025 si è recata presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa per ricevere ulteriori informazioni su quanto rilevato, sul bene immobile, durante il sopralluogo;
- in data 29.10.2025 ha effettuato indagine di mercato sia on line che presso agenzie immobiliari locali, per conoscere il valore di mercato al mq per i beni immobili di zona;

### **4. STIMA DEI BENI IMMOBILI**

#### **4.I. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

#### **UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 18 P.LLA 289 SUB. 3.**

L'unità immobiliare in questione consiste in un'abitazione, catastalmente dichiarata come A/5 ossia "abitazioni di tipo ultrapopolare", sita in Floridia (SR) in via Giuseppe Reale n. 12, piano terra e primo.

Presenta i seguenti dati catastali:



Descrizione	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. catast.	Rendita €.
Abitazione	18	289	3	A/5	4	4,5 vani	Tot 91 m <sup>2</sup> Tot escluse aree scoperte 87 m <sup>2</sup>	537,12
indirizzo	VIA GIUSEPPE REALE n. 12 Piano T-1							

Dal sopralluogo effettuato risulta totale corrispondenza del piano terra con la planimetria catastale, così come al piano primo, si hanno delle difformità in quest'ultimo relativamente alla presenza di un ulteriore corpo scala metallico che permette l'accesso alla copertura a terrazzo di quest'ultimo, sul quale però è stata rilevata la presenza di una termocopertura con sopraelevazione muraria, che si sviluppa su oltre la metà del piano primo.

Coordinate GPS: Lat. 37.086605 (N 37°05'11.77") Long. 15.1469424 (E 15°08'48.99").

Dall'Atto di pignoramento risulta il seguente bene immobile:

- "... immobile dei -----, per i diritti pari a 1/1 di proprietà in regime di comunione legale dei beni, sito in Floridia (SR), Via G. Reale n. 12 e censito al N.C.E.U. del medesimo Comune come segue: foglio 18, particella 289, sub. 3, Cat A/5, piano T-1, cl. 4, vani 4,5 rendita € 127,82, salvo errori e come meglio in fatto. ..."

Dalla Certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Art. 567 secondo comma c.p.c.- Legge 3 Agosto n. 302), risulta il seguente bene immobile:

- "Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento:  
1/1 proprietà FABBRICATO, in Floridia (SR) Via G. Reale 12, piano T-1.  
Distinto in catasto al foglio 18 particella 289 sub 3, vani 4,5, Cat. A/5.

#### 4.II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 18 P.LLA 289 SUB. 3.**



Dal sopralluogo effettuato il bene immobile in questione risulta essere un'abitazione con tipologia edilizia di "casa a schiera" per una profondità di circa 20.00 m ed una larghezza del fronte di circa 3.00 m, si sviluppa su due livelli fuori terra, il piano terra ed il piano primo, sulla copertura a terrazzo è stata rilevata una termocopertura con struttura metallica che poggia su due muri in sopraelevazione di quelli esistenti, si estende per circa 8.00 metri lineari ed una superficie di circa 24 mq, si accede tramite scala metallica posta sul retro del piano primo e più precisamente sul piccolo terrazzo adiacente al pozzo luce (come da rilievo metrico in allegato). L'intera costruzione è connessa verticalmente da un corpo scala in muratura, piano terra e piano primo, posta sul primo vano del piano terra che funge da ingresso. L'edificio ha Progetto approvato in data 09-06-1960, la costruzione presenta struttura portante in muratura tradizionale, tamponamenti esterni in mattoni pieni, solaio in latero cemento, copertura piana con solaio in latero-cemento sulla quale è presente una parziale sopraelevazione per termocopertura. Si hanno impianti tecnologici consistenti in impianto acqua, impianto luce, una pompa di calore per riscaldamento, boiler elettrico per acqua calda sanitaria (ACS), bombola a gas per alimentazione della cucina, si ha collegamento dei servizi igienici alla rete fognaria comunale (da quanto affermato dalla parte debitrice), è presente una caldaia che avrebbe dovuto alimentare l'impianto di riscaldamento con radiatori, ma non sono presenti quest'ultimi pertanto la caldaia non è messa in funzione.

L'unità immobiliare ha unica vista principale sul lato strada, via Giuseppe Reale, con la presenza di opportuno marciapiede, presenta un'altezza interna utile variabile ossia, al piano terra nel vano ingresso di 3.25 m, nel vano salone-soggiorno di 3.30 m, nel vano cucina con controsoffitto, di 3.13 m, al piano primo un'altezza interna utile di 2.96 m. Si accede al suo interno tramite ingresso consistente in un portone a due ante in legno con sopraelevazione in legno e vetro, al numero civico 12. Il portone conduce al vano ingresso con, sulla sinistra, corpo scala che conduce al piano superiore, di fronte si accede, tramite porta, ad un vano più grande adibito probabilmente a salone-soggiorno, a seguire si ha un vano adibito a cucina dal quale si accede, sul lato sinistro, al pozzo luce (P.L.) e sul lato destro al servizio igienico, uscendo al pozzo luce, da qui si accede frontalmente ad un vano adibito a lavanderia e sulla destra ad un altro piccolo vano adibito a ripostiglio, quest'ultimo adiacente al servizio igienico il cui accesso avviene dal vano cucina come pocanzi descritto. Ritornando all'ingresso, proseguendo tramite il corpo scala, si accede ad un vano adibito probabilmente a piccolo salone con porta-finestra di accesso al balcone in aggetto con affaccio diretto sul lato strada, dal corpo scala al piano primo e sul lato sinistro rispetto alla direzione di arrivo, si giunge al vano adibito a camera da letto doppia dove è installata la pompa di calore, a seguire si giunge ad altro vano adibito probabilmente a soggiorno, all'interno del vano si trova sul lato sinistro un piccolo servizio igienico con finestra a vasistas. Dal vano soggiorno, tramite porta-finestra, si giunge al piccolo terrazzo esterno dal quale si accede, tramite rampa di scala metallica, al piano di copertura dove è stata realizzata una termocopertura con sopraelevazione di muratura lateralmente, tale ulteriore copertura si estende per parte del solaio del terrazzo.

Il bene immobile presenta nel suo complesso un pessimo stato conservativo, l'unico prospetto sul fronte strada presenta parti ammalorate nel sottobalcone al piano primo e con alcune porzioni mancanti di intonaco sino alla scoperta parziale dell'armatura del solaio in corrispondenza del sottobalcone del piano copertura, per quanto riguarda l'interno della costruzione, al piano terra, nel vano ingresso, sono presenti alcune porzioni di parete ammalorate da umidità di risalita in prossimità del portone di ingresso e della porta-finestra, nel vano adibito a servizio igienico si ha il solaio quasi totalmente sfondellato, le pareti ai quattro lati ammalorate da umidità, l'impianto sanitario in pessime condizioni e presenza di calcinacci, il pozzo luce in pessime condizioni con la



presenza di escrementi di uccelli sul pavimento, le pareti in muratura ammalorate con macchie da umidità e porzioni di intonaco distaccate. Per quanto riguarda il piano primo, il cui accesso è stato difficoltoso per via di presenza di calcinacci su tutto il corpo scala, si ha un totale sfondellamento del solaio del primo vano di accesso probabilmente adibito a soggiorno con parti ammalorate anche lungo le pareti in prossimità del soffitto, presenza di calcinacci sul pavimento, proseguendo in direzione SE-NO, si giunge al vano adibito a camera letto doppia con presenza di zone ammalorate del soffitto sino a distacco di intonaco, accedendo al vano successivo, un maggiore ammaloramento del soffitto, dove in prossimità della porta-finestra si rilevano macchie e muffe da infiltrazione d'acqua con porzioni di intonaco staccate. All'interno di quest'ultimo vano è collocato un piccolo servizio igienico in pessime condizioni sia per quanto riguarda il soffitto che le pareti intonacate superiormente alle piastrelle, con impianto dei sanitari alquanto vetusto. Proseguendo verso l'esterno si giunge ad un piccolo terrazzo in pessime condizioni in cui è stata realizzata una rampa di scale metallica che permette l'accesso al piano copertura sul quale è stata realizzata una termocopertura, non risultante in planimetria catastale e né sulle tavole di Progetto approvate del 1960, con sopraelevazione di parte muraria ai due lati su cui poggia, tale termocopertura si estende su un'area di 24 mq circa, ossia una larghezza di 3 m ed una lunghezza di circa 8 m in corrispondenza del vano camera da letto, di quello ad esso limitrofo in cui è collocato al suo interno un servizio igienico. Gli infissi presenti sono alquanto vetusti con struttura in legno e vetro singolo in pessimo stato manutentivo, alcuni muniti di serranda, la finestra a vasistas del servizio al piano primo è invece con telaio in alluminio e vetro singolo opaco, il portone d'ingresso, in cattivo stato manutentivo, è realizzato in legno con sopra luce con telaio in legno e relativi sportelli interni anch'essi in legno. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico e fognario, di impianto di climatizzazione invernale/estiva autonomo funzionante in complessiva una macchina con rispettiva unità esterna, tale pompa di calore è posizionata al piano primo nel vano adibito a camera da letto doppia. I servizi igienici posti rispettivamente al piano terra ed al piano primo sono entrambi dotati di illuminazione ed aerazione del tipo naturale essendo presenti opportune finestre, l'ACS, ossia acqua calda sanitaria, è alimentata da boiler elettrico. Durante il sopralluogo, nel vano adibito a ripostiglio, accanto al boiler elettrico, è posizionata una caldaia non messa in funzione in quanto non è stato completato impianto di riscaldamento tramite radiatori a parete, da quanto affermato dalla parte convenuta. Da come si evince dalla documentazione fotografica, l'immobile si trova in uno stato complessivo di manutenzione pessimo e in una condizione igienico-sanitaria alquanto scadente con presenza, sia all'interno di alcuni vani, che all'esterno (pozzo luce al p.t., terrazzino al p.p. e piano copertura) di escrementi di uccelli.

Il vigente P.R.G. del Comune di Floridia classifica l'area, in cui è ubicata la costruzione in questione, come zona omogenea B.

Da "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano:

*"Art. 8.1 (B) – Aree totalmente o parzialmente edificate.*

*Vengono definite zone B tutte le parti del territorio comunale appartenenti al nucleo urbano parzialmente o totalmente edificate oltre quelle denominate Contrada Marchesa, Zona Vignalonga e Zona Vasche oggetto di Piano di Recupero adottato con determinazione n. 01 del 27.02.1990 del Commissario ad Acta, pubblicato ed approvato con Delibera del C.C. n. 349 del 5.12.1991.*

*Le costruzioni potranno essere del tipo isolato, in aderenza oppure in arretramento, cioè distaccate.*

*Nel caso di costruzioni in aderenza sono ammessi "cortili interni" così come definiti dal Regolamento Edilizio. Qualora, sempre nel caso di costruzioni in aderenza, il cortile ricada a*



*ridosso del confine non sarà sufficiente a determinare una costruzione isolata od in arretramento nel tratto considerato, ma la costruzione continuerà ad essere, a tutti gli effetti di legge, costruzione in aderenza.*

*Il tratto di muro in aderenza, in corrispondenza del cortile interno dovrà raggiungere la quota di calpestio dell'ultimo piano realizzato (terrazzo), con esclusione del torrino di copertura della scala.*

*In questa zona sono ammesse nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni e sopraelevazioni che devono attenersi alle seguenti condizioni:*

- a) 9.00 mc/mq per lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 mq;*
- b) 1000 mc complessivi per lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 200 mq;*
- c) 5.00 mc/mq per lotti di terreno aventi superficie superiore a 200 mq.*

*La tipologia edilizia è costituita prevalentemente da edifici a schiera doppia.*

*Le costruzioni possono essere anche del tipo in linea od isolato, anche parzialmente.*

*Nel caso di costruzione isolata e, quindi totalmente non a confine, è obbligatorio il distacco di almeno 5.00 m dal confine stesso se su questo non esistono costruzioni ovvero di 10.00 ma se esistono costruzioni.*

*Nei lotti comprendenti edifici da restaurare o bonificare è fatto obbligo di mantenere inalterate le volumetrie anche se inferiori a quelle realizzabili per la zona.*

*Nel caso in cui le pareti prospicienti non sono finestrate tale distacco può essere contenuto in 5.00 mt.*

*Il distacco tra le costruzioni, nel caso di pareti prospicienti finestrate, anche se una sola parete è finestrata, non potrà essere inferiore a 10.00 mt.*

*L'altezza degli edifici, con riferimento allo spazio pubblico su cui gli stessi prospettano, non potrà essere:*

- a) superiore alla larghezza dello spazio pubblico se questo è minore di 6.00 mt;*
- b) superiore ad 1.5 volte la larghezza dello spazio pubblico se questo è maggiore di 6.00 mt;*
- c) in ogni caso non potrà essere superiore a 11.00 mt (piano terra più due piani) a filo stradale mentre in arretramento dal filo stradale non può superarsi l'altezza massima complessiva di 17,00 mt;*
- d) qualora, pur raggiungendosi le altezze di cui alle precedenti lettere a), b) e c), non venisse impegnata la volumetria complessiva relativa al lotto è ammesso il raggiungimento di altezze superiori:*

*d1) mediante arretramento dell'edificio a partire dal filo stradale; detto arretramento non potrà essere inferiore alla maggiore altezza che si vuole conseguire (...);*

*d2) mediante costruzione dell'edificio a filo stradale sino al raggiungimento dell'altezza ammissibile in funzione dello spazio pubblico e realizzazione della ulteriore volumetria di competenza in arretramento a 45° con partenza dall'altezza massima conseguibile e sino al raggiungimento della maggiore altezza che si vuole conseguire (...);*

*Quanto riportato alla precedente lettera d) resta vincolato e dovrà sempre essere contenuto entro l'altezza massima raggiungibile per la zona pari a m. 17,00 ed entro i limiti volumetrici di competenza del lotto.*

*E' consentito realizzare cortili interni e chiostrine.*



*Nel caso di nuova costruzione, anche se si tratta di ricostruzione, si ha l'obbligo di dotare od integrare l'immobile degli spazi per parcheggio privato fino al raggiungimento della misura minima stabilita dalle norme di legge.*

*E' possibile reperire le aree da destinare a parcheggio privato anche in piani interrati o seminterrati.*

*I nuovi edifici, anche nel caso di ricostruzione, dovranno rispettare le previsioni progettuali con riferimento ad allargamento o riallineamento di fili stradali, integrazione o modifica delle reti infrastrutturali.*

*Il comune, sentiti i competenti uffici, potrà valutare eventuali deroghe ai rapporti tra l'altezza degli edifici e la larghezza dello spazio pubblico su cui gli stessi prospettano in funzione di allineamenti preesistenti da conservare.*

*Avendo tutta la zona B carattere prevalentemente residenziale e terziario saranno consentite utilizzazioni degli immobili esclusivamente per questi usi. Sono vietati, in zona B, depositi e magazzini all'ingrosso ed impianti industriali.*

*Trovano altresì applicazione le norme emanate con disposizioni regionali quali le LL.RR. 71/78, 37/85 e successive modifiche ed integrazioni.*

*Gli interventi sugli immobili ricadenti in zona B ed inseriti negli elenchi degli edifici vincolati e quindi soggetti a tutela da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali restano vincolati alla preventiva acquisizione di nulla osta da rilasciarsi da parte della competente Soprintendenza.*

*Resta demandata alla iniziativa dell'Amministrazione e/o del Consiglio Comunale la facoltà di individuare isolati o parti di isolati della zona B che presentano particolari pregi estetici e/o architettonici assoggettandoli alla redazione di apposito piano particolareggiato."*

#### **4.III. INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI**

##### **UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 18 P.LLA 289 SUB. 3.**

Il bene immobile in questione risulta di proprietà per 1/2 di A----- e di proprietà per 1/2 di S-----, come si evince dalla Visura Catastale storica per immobile, in allegato, dalla "Certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Art. 567 secondo comma c.p.c.- Legge 3 Agosto n. 302)" del fascicolo telematico d'ufficio e dall'atto di compravendita n° 37791 di Repertorio e n° 10973 di Raccolta del 26.09.1997, notaio in Augusta, dott. Egidio Santangelo, iscritto nel Collegio Notarile di Siracusa, riportato in allegato.

Dal sopralluogo effettuato il bene immobile non risulta occupato né dai debitori e né da nessuna altra persona, l'accesso all'unità immobiliare è stato permesso dal debitore -----

##### **4.IV. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**



**UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 18 P.LLA 289 SUB. 3.**

- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- prescrizioni e limiti come da Norme Tecniche di attuazione urbanistiche ed edilizie del P.R.G. di Floridia (SR) che classificano tale zona come "Art. 8.1 (B) – Aree totalmente o parzialmente edificate.";
- non vi sono diritti demaniali;
- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

**4.V. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:**

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 18 P.LLA 289 SUB. 3.**

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta ai nn. 2990/1177 in data 31/01/2006, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Pensavalle Emanuele di Siracusa (SR) del 27 gennaio 2006, numero di repertorio 81358/8895 – Importo totale € 56.160,00 – Importo Capitale € 37.440,00 – durata 10 anni, a favore di Banca Intesa S.P.A. sede Milano (MI), codice fiscale 00799960158, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro -----, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con ----- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con ----- (come da Certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);



- Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto ai nn. 6267/4355 in data 20 aprile 2018, a seguito di atto giudiziario per Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa del 30 gennaio 2018, numero di repertorio 302, a favore di ISP CB IPOTECARIO S.R.L. sede Milano (MI), codice fiscale 05936180966, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro ----- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà,-----, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;
- Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto ai nn. 22851/17849 in data 22 novembre 2024, a seguito di atto giudiziario per Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa del 01 ottobre 2024, numero di repertorio 4701, a favore di Organa SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 05277610266, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro -----, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con -----, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con -----.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 18 P.LLA 289 SUB. 3.**

- non vi è l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene dei debitori pignorati è di proprietà come dimostrato da Visura Catastale storica per immobile, in allegato, dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" del fascicolo telematico d'ufficio e dall'atto di compravendita, riportato in allegato;
- non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione;
- non vi sono eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- non vi sono eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- non vi è pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



#### **4.VI. REGOLARITÀ DEI BENI IMMOBILI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

##### **UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 18 P.LLA 289 SUB. 3.**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia, successive alla richiesta a mezzo PEC, è stato possibile risalire alla seguente documentazione ricevuta recandosi in loco:

1. "Progetto per la costruzione di una casa su due piani a 3 appartamenti in via Giuseppe Reale di proprietà del sig. Gervasi Salvatore abitante in via S. Martino n° 97", approvato in data 09-06-1960.

In seguito al sopralluogo effettuato in data 24/07/2025 il ctu ha potuto verificare la quasi totale corrispondenza di quanto rilevato con le planimetrie catastali, la sostanziale difformità consiste al piano primo in cui non è riportata la scaletta metallica posta sul terrazzo, scaletta che permette l'accesso al piano copertura, si hanno invece difformità con gli elaborati grafici del "Progetto" pocanzi menzionato, sia per quanto riguarda la distribuzione interna dell'unità immobiliare, sia la collocazione del pozzo luce (PL) e sia la posizione del corpo scala di collegamento del piano terra e del piano primo. Dallo studio degli elaborati grafici del Progetto di cui sopra, in cui le planimetrie del piano terra e primo piano sono articolate in tre moduli abitativi di uguali dimensioni totali, dalla verifica effettuata in loco, l'unità immobiliare in questione risulta corrispondere al modulo abitativo posizionato a sinistra in planimetria da Progetto e l'ultimo in direzione di arrivo lungo la strada urbana. Sia in per quanto riguarda le planimetrie catastali che il Progetto approvato, risultano due livelli fuori terra, ossia il piano terra ed il piano primo, quest'ultimo con copertura piana non praticabile, in quanto non prevista scala di accesso, come si evince dai relativi allegati. Durante il sopralluogo è stata invece rilevata la presenza di una termocopertura, come da documentazione fotografica allegata, non risultante né in planimetria catastale e né in Progetto approvato, con conseguente sopraelevazione muraria, per una lunghezza di circa 8 m e larghezza corrispondente all'intera larghezza dell'unità immobiliare, la termocopertura copre un'area di circa 24 mq chiusa solamente in senso longitudinale, mentre in senso trasversale risulta aperta, come riportato in documentazione fotografica.

La scrivente, in seguito a quanto riscontrato, si è recata presso gli opportuni uffici, ossia VI Settore Urbanistica e Territorio – Edilizia privata del Comune di Floridia e Genio Civile – Siracusa, per avere informazioni specifiche sulla regolarità del bene immobile. Da quanto appreso dall'Ufficio tecnico del Comune di Floridia, la diversa collocazione del corpo scala, le difformità distributive interne rispetto al Progetto approvato, possono essere sanate tramite Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) in sanatoria con opportuno Certificato di idoneità statica riguardanti il piano terra ed il piano primo, ma essendo presente una sopraelevazione con la termocopertura (non prevista dal Progetto approvato nel 1960 e non risultante nelle planimetrie catastali) si deve necessariamente coinvolgere l'Ufficio del Genio Civile, ragion per cui la scrivente si è recata presso lo stesso per ricevere ulteriori informazioni al riguardo. L'Ufficio del Genio Civile, analizzata la situazione mostrata dai rilievi sia metrici che fotografici, ha affermato che la termocopertura presente al piano secondo con sopraelevazione muraria è un abuso edilizio, risulta necessario effettuare verifica sismica dell'intera struttura della costruzione edilizia, tale abuso dovrebbe essere denunciato o secondo l'art. 96 del DPR n. 380 (Art. 96 (L) - Accertamento delle



violazioni (Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 21), o dal proprietario stesso. In seguito alla denuncia si dovrebbe procedere alla verifica sismica dell'intero immobile da parte di tecnico professionista incaricato, si dovrebbe trasmettere il *Parere di ammissibilità alla Normativa sismica (NTC 2018)* alla Procura e al Comune di Floridia, dopodiché si dovrebbe attendere sentenza del Giudice sulla eventuale demolizione di quanto realizzato in abuso o sulla eventualità di pagamento di una sanzione. La scrivente non essendo, con tale incarico, nelle condizioni di poter prevedere l'esito di tali verifiche sismiche da effettuare, con tutto ciò che ne comporterebbe, non può prevedere la eventuale sanabilità dell'abuso ed i relativi costi da sostenere.

Il ctu ha verificato, presso il l'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia, l'assenza di Abitabilità del bene immobile, in seguito ad informazioni assunte presso il medesimo Ufficio, sarà necessario presentare opportuna S.C.A. (Segnalazione Certificata per l'Agibilità).

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata la presenza, sul terrazzino del piano primo, di una copertura con onduline in amianto, ragion per cui si devono considerare anche i costi per lo smaltimento di quest'ultimo con ditta specializzata.

Ai fini della stima del bene immobile, non potendo in questa fase e nel dettaglio conteggiare tutti i relativi costi che si dovrebbero sostenere, si applicherà un coefficiente correttivo opportuno che ridurrà ulteriormente il valore di stima, tale coefficiente sarà comprensivo:

- della situazione riscontrata di abuso edilizio per sopraelevazione, con necessità di verifica sismica e quanto ne consegue;
- della pratica edilizia per SCIA ai fini di regolarizzare le difformità riscontrate al piano terra e al piano primo rispetto al Progetto approvato del 1960;
- dello smaltimento della copertura in amianto;
- della mancanza di abitabilità con presentazione di opportuna SCA;
- della eventuale necessità di aggiornamento catastale.

#### **4.VIII. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.**

##### **UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 18 P.LLA 289 SUB. 3.**

E' stata verificata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile in oggetto presso il Portale Siciliano dell'Energia SIENERGIA, in cui risulta:

Classe Energetica Globale: F

Prestazione energetica globale: 267,30 kWh/m<sup>2</sup>anno

La scrivente ha richiesto al Portale SIENERGIA, a mezzo PEC, copia di relativo Attestato di Prestazione Energetica, ma la stessa ha ricevuto risposta negativa (che si allega) in quanto non conoscendo il nome del certificatore non è stato possibile risalire al documento richiesto.



#### 4.IX. VALUTAZIONE DEI BENI.

##### 4.IX.1. CALCOLO DELLE SUPERFICI DEL BENE IMMOBILE.

UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 18 P.LLA 289 SUB. 3.

Ambienti	Superficie netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Esposizione	Condizione di manutenzione
Vano ingresso p.t.	8.43	1	10.34	scarsa	scarsa
Corpo scala	3.89	1	4.51	-	sufficiente
Vano sal/sogg. p.t.	18.95	1	21.38	scarsa	mediocre
Vano cucina p.t.	10.02	1	11.53	buona	scarsa
Servizio igienico p.t.	4.08	1	5.60	scarsa	pessima
Ripostiglio p.t.	2.62	1	3.75	buona	pessima
Lavanderia p.t.	4.66	1	5.99	buona	pessima
Pozzo luce p.t.	7.61	0.10	$8.46 \cdot 0.10 = 0.85$	scarsa	pessima
Vano saloncino p.p.	7.90	1	9.44	buona	pessima
Vano camera letto doppia p.p.	15.65	1	17.54	mediocre	mediocre
Vano soggiorno p.p.	11.36	1	12.84	scarsa	pessima
Servizio igienico	1.96		2.59	scarsa	pessima
Balcone p.p.	2.33	0.30	$2.46 \cdot 0.30 = 0.74$	buona	pessima
Terrazzino p.p.	6.81	0.15	$9.12 \cdot 0.15 = 1.37$	scarsa	pessima
Totale superficie commerciale approssimata per difetto a			108.47 mq <b>108.00 mq</b>		

#### 4. IX.2. CRITERI DI STIMA UTILIZZATI.

UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 18 P.LLA 289 SUB. 3.

##### STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari sia on line che sul territorio in riferimento ad immobili simili a quello in oggetto per tipologia edilizia, per sito urbano, per epoca di costruzione, ma non per stato di conservazione, in quanto verranno applicati dei coefficienti correttivi opportuni, consultato on line il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), consultato on line il servizio del Borsino Immobiliare, in funzione



degli ordinari valori di mercato correnti in zona in cui ricade l'immobile, si ritiene di poter considerare un valore medio di mercato al mq di € 450,00.

Il metodo di stima sintetico analizza i diversi elementi e le caratteristiche che determinano il valore di mercato di un immobile.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è applicata la seguente formula:

$$V_c = \delta \times \Delta \times \Omega \times V_m \times S_c$$

Dove:

$V_c$  = valore dell'unità commerciale da stimare;

$\delta$  = caratteristiche di posizione, funzionalità, contesto estetico e contesto sociale della zona ove è situata l'unità commerciale oggetto di stima;

$\Delta$  = caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione del contesto (edificio) in cui è inserita l'unità commerciale;

$\Omega$  = caratteristiche intrinseche dell'unità commerciale oggetto di stima;

$V_m$  = valore medio di un'unità commerciale sita nel mercato in esame;

$S_c$  = superficie commerciale.

Si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = 1,34$$

$$\delta_1 = 1.12 \quad (\text{Zona: coeff centralità e vicinanza})$$

$$\delta_2 = 1.10 \quad (\text{Zona: coeff funzionalità})$$

$$\delta_3 = 1.09 \quad (\text{Zona: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\delta_4 = 1.00 \quad (\text{Zona: coeff sociale})$$

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = 0,905$$

$$\Delta_1 = 1,10 \quad (\text{Edificio: coeff funzionalità})$$

$$\Delta_2 = 0.94 \quad (\text{Edificio: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Delta_3 = 0.99 \quad (\text{Edificio: coeff sociali})$$

$$\Delta_4 = 0.884 \quad (\text{Edificio: coeff conservazione})$$

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 0.538$$

$$\Omega_1 = 1.00 \quad (\text{Abitazione: coeff funzionalità})$$

$$\Omega_2 = 0.64 \quad (\text{Abitazione: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Omega_3 = 1.15 \quad (\text{Abitazione: coeff posizione})$$



$\Omega_4 = 0.95$  (Abitazione: coeff dimensione)

$\Omega_5 = 0.770$  (Abitazione: coeff conservazione).

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra di loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo di 0.652, in cui incide fortemente lo stato conservativo del bene immobile.

Accertata la superficie commerciale dell'unità residenziale come segue:

superficie lorda:	105.51 x 100 %	=	105.51 m <sup>2</sup>
Pozzo luce	8.46 x 10%	=	0.85 m <sup>2</sup>
Balcone	2.46 x 30%	=	0.74 m <sup>2</sup>
Terrazzino	9.12 x 15%	=	<u>1.37 m<sup>2</sup></u>
Totale superficie commerciale			108.47 m <sup>2</sup>
	approssimata per difetto a		108.00 m <sup>2</sup>

Avremo un valore dell'unità immobiliare:

$$\begin{aligned} \text{€ } 450,00/ \text{ m}^2 \times 108,00 \text{ m}^2 \times 0,652 &= \text{€ } 31.687,20 \\ \text{approssimato per eccesso a} &\text{€ } 32.000,00 \end{aligned}$$

Al valore di stima finale si applica un ulteriore coefficiente correttivo che approssimativamente rappresenti la situazione riscontrata di abuso edilizio con quanto ne consegue, la SCIA ai fini di regolarizzare le difformità riscontrate al piano terra e al piano primo, la necessità di smaltimento della copertura in amianto tramite ditta specializzata, la SCA per mancanza di abitabilità, la eventuale necessità di aggiornamento catastale, un coefficiente pari a 0.60, ragion per cui

**il più probabile valore venale è così determinato:**

$$\begin{aligned} \text{€ } 32.000,00 * 0,60 &= \text{€ } 19.200,00 \\ \text{approssimato per difetto a} &\text{€ } \underline{\underline{19.000,00}} \end{aligned}$$

#### 4.IX.3. FONTI DI INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA.

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono le seguenti:

- Agenzia Immobiliare "Cianci Immobiliare di Cianci Marco" in corso Vittorio Emanuele n. 74, Floridaia;



- Agenzia Immobiliare “Area Immobiliare SRLS” in via Vittorio Veneto n. 57, Floridaia;
- Agenzia Immobiliare “ARKE Immobiliare” in Floridaia;
- www.immobiliare.it;
- www.casa.it;
- www.idealista.it;
- www.borsinoimmobiliare.it;
- “servizio OMI” (Osservatorio Mercato Immobiliare) per via telematica;
- Testo “Stima degli Immobili – Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare” di Graziano Castello - c.e. Dario Flaccovio Editore;
- Manuale della Banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” fornito dall’Agenzia del Territorio, per via telematica.

#### **4.IX.4. VALORE PER METRO QUADRO E VALORE COMPLESSIVO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.**

##### **UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 18 P.LLA 289 SUB. 3.**

Valore per metro quadro dell’unità immobiliare:	€	<b>450,00.</b>
Valore complessivo dell’unità immobiliare:	€	<b>19.000,00.</b>

#### **4.IX.5. ANALITICA INDICAZIONE DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA DELL’ UNITÀ IMMOBILIARI.**

##### **UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 18 P.LLA 289 SUB. 3.**

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato del bene immobile in questione sono stati considerati, per la “*stima sintetica - comparativa*”, dei fattori correttivi legati a diversi aspetti concernenti l’unità abitativa. Nel dettaglio si sono considerati:

δ il coefficiente relativo alla zona ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche posizionali  $\delta_1$  di valore 1.12, del coefficiente legato alle caratteristiche



funzionali  $\delta_2$  di valore 1.10, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche  $\delta_3$  di valore 1.09, infine al coefficiente legato alle caratteristiche sociali  $\delta_4$  di valore 1.00.

$\Delta$  il coefficiente relativo all'edificio ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali  $\Delta_1$  di valore 1.10, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche  $\Delta_2$  di valore 0.94, del coefficiente legato alle caratteristiche sociali  $\Delta_3$  di valore 0.99, e del coefficiente legato alle caratteristiche di conservazione del contesto (edificio)  $\Delta_4$  di valore 0.884;

$\Omega$  il coefficiente relativo all'unità immobiliare, ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare che consistono in aspetti funzionali  $\Omega_1$  di valore 1.00, varianti estetiche  $\Omega_2$  di valore 0.64, varianti posizionali  $\Omega_3$  di valore 1.15, varianti dimensionali  $\Omega_4$  di valore 0.95 ed infine varianti di conservazione  $\Omega_5$  di valore 0.770.

E' stato considerato un ulteriore coefficiente correttivo pari a 0.60 rappresentativo della situazione riscontrata di abuso edilizio, della necessità di presentare SCIA per le difformità riscontrate al P.T. e al P.P., della necessità di smaltimento della copertura in amianto, della mancanza di abitabilità e della eventuale necessità di aggiornamento catastale, coefficiente che ha contribuito ad incidere ulteriormente sul valore finale di stima.

#### **4.IX.6. VALORE DEL BENE AL NETTO DEI SUPERIORI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELL' UNITÀ IMMOBILIARI.**

##### **UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 18 P.LLA 289 SUB. 3.**

Per quanto riguarda la “*stima sintetico – comparativa*” avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$V_m = \text{€ } 450,00 / \text{m}^2 \times 108,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 48.600,00$$

Per quanto riguarda l'ulteriore coefficiente correttivo pari a 0.60, rappresentativo della situazione riscontrata di abuso edilizio, della necessità di smaltimento della copertura in amianto, della mancanza di abitabilità e della eventuale necessità di aggiornamento catastale, il valore del bene al netto di esso sarà:

$$\text{€ } 450,00 / \text{m}^2 \times 108,00 \text{ m}^2 \times 0,652 = \text{€ } 31.687,20$$



**RIEPILOGO DEL PIÙ PROBABILE VALORE VENALE FINALE E COMPLESSIVO  
DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA.**

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA E PRIMO, CATASTALMENTE  
IDENTIFICATA CON FOGLIO 18 P.LLA 289 SUB. 3.**

Dalla stima effettuata con i dovuti aggiustamenti e correzioni nello specifico, il più probabile  
valore venale finale e complessivo del bene immobile è di **€ 19.000,00.**

**4.IX.7. VALORE LOCATIVO DEI BENI IMMOBILI**

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA E PRIMO, CATASTALMENTE  
IDENTIFICATA CON FOGLIO 18 P.LLA 289 SUB. 3.**

Durante il sopralluogo la scrivente ha rilevato che l'immobile, oggetto di pignoramento,  
presenta condizioni igienico-sanitarie precarie e carenza di sicurezza ai fini abitativi  
(sfondellamento dei solai) che ne impediscono l'idoneità all'uso locativo, ragion per cui non è  
possibile calcolare un valore locativo dello stesso.



## **5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

- a) Visura storica per immobile;
- b) Planimetrie catastali;
- c) Estratto di mappa catastale;
- d) Verbale di sopralluogo;
- e) Documentazione fotografica;
- f) Rilievo metrico unità immobiliare;
- g) Rilievo fotografico unità immobiliare;
- h) Copia atto di compravendita;
- i) Copia *“Progetto per la costruzione di una casa su due piani a 3 appartamenti in via Giuseppe Reale...”* del 9 giugno 1960;
- j) Energia Sicilia Verifica APE;
- k) Libretto impianti;
- l) Copia ricevute di spesa;
- m) Copia relazione di stima in versione privacy;
- n) Attestazione di invii alle parti.

Siracusa, 31-10-2025

L'Esperto Stimatore

*Arch. Maria Blanco*



## ALLEGATO A

Scheda di controllo da compilare (in formato pdf nativo digitale) a cura del professionista delegato il quale la depositerà telematicamente entro trenta giorni avendo cura di stamparne una copia aggiornata da allegare alla copertina del fascicolo.

<b>QUESITI</b>	<b>SPAZIO RISERVATO ALLE RISPOSTE (es. regolare, tempestivo, inefficace etc.)</b>
<b>1.</b> PRECETTO notificato il:	06.07.2024
<b>2.</b> Notifica PIGNORAMENTO entro <b>90</b> (481) da notifica precetto:	01.10.2024
<b>3.</b> Istanza di vendita entro <b>45</b> gg da notifica pignoramento art. 497 cpc	13.11.2024
<b>4.</b> Controllo <b>15</b> gg dalla restituzione Unep 557 c.p.c. del pignoramento:	23.11.2024
<b>5.</b> Controllo <b>45</b> gg deposito documentazione ipocatastale (art. 567 c.p.c. dalla notifica del pignoramento).	26.11.2024, nessuna nota da rilevare
<b>6.</b> Deposito nota di trascrizione	26/11/2024
<b>7.</b> Avviso udienza 569 c.p.c. al debitore esecutato:	da accertare presenza al fascicolo
<b>8.</b> Avviso ai creditori <i>ex</i> 498 c.p.c.:	

<p><b>9.</b> Avviso ai comproprietari <i>ex art.</i> 599 cpc;</p>	
<p><b>10.</b> Completezza documentazione <i>ex art.</i> 567 cpc, continuità trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento</p>	<p>presenti al fascicolo</p>
<p><b>11.</b> Data deposito perizia di stima e dati identificativi dell'esperto; congruità della stima;</p>	<p>Arch. Maria Blanco, iscritta all'albo del proprio ordine al n.756, perizia di stima depositata il 03/11/2025</p>
<p><b>12.</b> Creditore precedente: (indicare il titolare del credito e a quanto ammonta il relativo credito);</p>	<p>società ORGANA SPV S.r.l. , credito pari a € 27.338,68 (eurovenitisettemilatrecentotrentotto ,68), come da istanza di vendita, sprovvisto di ulteriore precisazione</p>
<p><b>13.</b> Creditori intervenuti (indicare i titolari e a quanto ammonta il relativo credito e se muniti di titolo esecutivo)</p>	
<p><b>14.</b> Descrizione del titolo esecutivo (mutuo, d.i., sentenza, d.i. non opposto emesso nei confronti di consumatore etc.)</p>	<p>mutuo fondiario del 27/01/2006, rep. n. 81358 - racc. n. 8895, a ministero del Dott. Emanuele Pensavalle, Notaio in Siracusa, munito di formula esecutiva in data 10 febbraio 2006</p>
<p><b>15.</b> Elencazione dei beni pignorati e indicati nella nota di trascrizione del pignoramento;</p>	<p>immobile sito in Florida (SR), Via G. Reale n. 12 e censito al N.C.E.U. del medesimo Comune al Fg. 18, P.IIa 289, sub. 3, Cat A/5, piano T-1, cl. 4, vani 4,5 rendita € 127,82, in diritto di proprietà in comune per la quota 1/1 dei Sigg. SPADARO GIUSEPPE e ALIANO ANNA, parte esecutata, coniugi in regime di comunione legale dei beni.</p>
<p><b>16.</b> Diritti pignorati e indicazione della relativa quota:</p>	<p>proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, 1:1, in comproprietà dei titolari pro quota indivisa.</p>

<p><b>17. Beni per i quali è necessario procedere al giudizio divisionale;</b></p>	
<p><b>18. Beni immediatamente vendibili;</b></p>	
<p><b>19. Opportunità di procedere alla chiusura anticipata ai sensi dell'art. 164 bis disp. Att.;</b></p>	<p>rilevate criticità e difformità di legge sull'immobile oggetto della vendita delegata, vedi relazione allegata del professionista delegato.</p>
<p><b>20. Relazione su eventuali locazioni degli immobili pignorati.</b></p>	