

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°18/2022 R.G. ES.

Creditori Procedenti:

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

con Avv. Garofalo Salvatore – V. B. Cannizzo 27 – 96100 Siracusa (Sr)

PEC salvatore.garofalo@pec.ordineavvocaticatania.it

OMISSIS

Avv. Rizza Pierfrancesco – Via Adda 9/F – 96100 Siracusa - PEC avvpfrizza@pecsr.it

Creditori Intervenuti:

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

Con Avv. Nassi Giampiero – V. Senatore Di Giovanni 57 – 96100 Siracusa –

PEC giampiero.nassi@avvocatisiracusa.legalmail.it

Debitori:

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

Avv. Malfitano Concetta e Avv. Fonte Desirè – V. Nizza 16 – 96100 Siracusa

PEC concetta.malfitano@pec.it avv.desireefonte@pec.it

Avv. Celesti Aida aida.celesti@avvocatisiracusa.legalmail.it

RELAZIONE DI CONSULENZA E DI STIMA

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Manuela Grande

St

PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it

- 1) *IMMOBILE SITO A SIRACUSA IN V. DEGLI ULIVI 4 N.C.E.U. F. 157 P.LLA 173 SUB 5*
- 2) *IMMOBILE SITO A SIRACUSA IN V. NAZIONALE 274 – P.2 - N.C.E.U. F. 157 P.LLA 173 SUB 8*
- 3) *IMMOBILE SITO A SIRACUSA IN V. DEI MUGHETTI 2/B- P.1- N.C.E.U. F. 157 P.LLA 707 SUB 6*
in comunione indivisa con OMISSIS
- 4) *IMMOBILE SITO A SIRACUSA IN V. DEL PASCOLO P.T. N.C.E.U. F. 157 P.LLA 2543*
in comunione con OMISSIS

SOMMARIO

1.	Premessa	3
2.	Descrizione generale delle operazioni	3
3.	Punto 3. Verbale di conferimento Incarico di stima	4
4.	LOTTO 1	10
	LOTTO 2	18
	LOTTO 3	26
	LOTTO 4	35
5.	Elenco allegati	46

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 25/02/25, al fine di redigere Relazione di Consulenza e di Stima relativa ai beni oggetto di pignoramento. In data 06/03/25 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 Avv. Girolamo Venturella, per il 28 Marzo 2025 alle ore 15 presso uno degli immobili oggetto di pignoramento, sito a Cassibile in Via degli Ulivi 4. Le parti sono state regolarmente avvertite: i creditori procedenti e intervenuti a mezzo Pec (ALL.A), il debitore e i comproprietari a mezzo PEC (ALL.B). In tale circostanza si effettua l'accesso dell'Immobile sito in V. degli Ulivi 4, del basso commerciale sito in V. Nazionale 274 e dell'Appartamento di V. dei Mughetti 2/B. L'accesso del bene di V. del Pascolo viene rinviato al 30/04/25. In tale circostanza la debitrice non è presente sui luoghi, per cui si rinvia il prosieguo al 23/05/25; in tale data è stato possibile accedere all'unità di V. del Pascolo ed effettuare i rilievi, come da verbale (ALL.C). Si precisa che non è stato agevole effettuare i rilievi di alcuni beni, sia per lo stato degli stessi, sia perché occupati dagli affittuari e, quindi, reperire tutte le informazioni necessarie per rispondere ai vari punti del mandato.

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 Siracusa, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, presso l'Archivio Notarile di Siracusa e presso lo studio del Notaio Pensavalle. 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

Risultano essere sottoposti a pignoramento i seguenti beni immobili:

1) Immobile censito **N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 157 particella 173 subalterno 5** di proprietà della ditta:

OMISSIS_ proprietà 1/1

Si ritiene di dover fare alcune precisazioni:

- il bene risulta intestato a OMISSIS ma, non essendo inserita alcuna annotazione nell'Estratto dell'Atto di Matrimonio, si deduce che i coniugi OMISSIS dal 16/01/78 risultano essere in regime di comunione dei beni.
- Nella Nota di trascrizione del Pignoramento non si menziona il regime di comunione fra i coniugi e si fa riferimento all'intera proprietà, tra l'altro nella relazione notarile la situazione non è affrontata in modo chiaro e si riporta l'intestazione catastale.

Il bene sopra elencato è un'immobile a destinazione residenziale che si sviluppa fra il primo e secondo livello, ma è accessibile dal civico 4 di Via degli Ulivi da cui parte il vano scala che conduce al primo, al secondo livello e al lastrico solare.

2) Immobile censito **N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 157 particella 173 subalterno 8** di proprietà della ditta:

OMISSIS_ proprietà 1/1

Si ritiene di dover fare alcune precisazioni:

- Il bene risulta intestato a OMISSIS ma, non essendo inserita alcuna annotazione nell'Estratto dell'Atto di Matrimonio, si deduce che i coniugi OMISSIS dal 16/01/78 risultano essere in regime di comunione dei beni.
- Nella Nota di trascrizione del Pignoramento non si menziona il regime di comunione fra i coniugi e si fa riferimento all'intera proprietà, tra l'altro nella relazione notarile la situazione non è affrontata in modo chiaro e si riporta l'intestazione catastale.

Il bene sopra elencato è un'immobile a destinazione commerciale, nel pignoramento si indica che il bene è posto a piano secondo mentre, in realtà, si sviluppa interamente a piano terra ed è accessibile dal civico 274 di Via Nazionale.

3) Immobile censito N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 157 particella 707 subalterno 6

di proprietà della ditta:

OMISSIS_ proprietà per 1/2

OMISSIS_ prorprietà per 1/2

Si ritiene di dover fare alcune precisazioni:

- Il bene risulta intestato catastalmente, per la quota di 1/2 ciascuno, a OMISSIS e a OMISSIS, nelle note si parla di proprietà di 1/2 indivisa;
- non essendo inserita alcuna annotazione nell'Estratto dell'Atto di Matrimonio, i coniugi OMISSIS dal 16/01/78 risultano essere in regime di comunione dei beni;
- nella Nota di trascrizione del Pignoramento non si menziona il regime di comunione fra i coniugi e si fa riferimento a metà della proprietà;
- nella relazione Notarile si afferma che in data 11/09/17 ai nn. R.G. 13597/R.P. 10208 e in data 4/12/17 ai R.G. nn.18345/ R.P. 13647 risultano trascritti dei verbali traslativi di conciliazione, relativi ai beni oggetto di esecuzione, ma si dichiara che non si è tenuto conto dei presunti effetti traslativi, da cui deriva l'attuale intestazione, di tali atti poiché i titoli alla base di tali passaggi sono nulli. La scrivente, al di là di quanto indicato nella Relazione, non risultando trascritti ulteriori provvedimenti dall'Autorità, fa riferimento a quanto trascritto nel Pignoramento e a quanto risulta dalle Ispezioni Ipotecarie e nelle varie note di trascrizione.

Il bene sopra elencato è un'immobile a destinazione residenziale, posto a primo livello che si estende interamente su un piano. Il bene è accessibile attraverso vano scala, con ingresso dal civico 2/B di V. dei Mughetti, che mette in comunicazione i vari livelli della palazzina.

4) Immobile censito N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 157 particella 2543

di proprietà della ditta:

OMISSIS_ proprietà per 1/2

OMISSIS_ proprietà per ½

Si ritiene di dover fare alcune precisazioni:

-Il bene risulta intestato catastalmente per la quota di 1/2 ciascuno a OMISSIS e a OMISSIS, nelle note si parla di proprietà indivisa.

- i coniugi OMISSISdal 16/01/78 risultano essere in regime di comunione dei beni tuttavia, risalendo l'acquisto del bene al 11/09/75 epoca in cui vigeva ancora il regime di separazione dei beni, il terreno e di conseguenza il fabbricato, risulta essere un bene personale di OMISSIS.

- nella relazione Notarile si afferma che in data 11/09/17 ai nn. R.G. 13597/R.P. 10208 e in data 4/12/17 ai R.G. nn.18345/ R.P. 13647 risultano trascritti dei verbali traslativi di conciliazione, relativi ai beni oggetto di esecuzione, ma si dichiara che non si è tenuto conto dei presunti effetti traslativi, da cui deriva l'attuale intestazione, di tali atti poiché i titoli alla base di tali passaggi sono nulli. La scrivente, al di là di quanto indicato nella Relazione, non risultando trascritti ulteriori provvedimenti dall'Autorità, fa riferimento a quanto trascritto nel Pignoramento e a quanto risulta dalle Ispezioni Ipotecarie e nelle varie note di trascrizione.

- Nella Nota di trascrizione del Pignoramento si fa riferimento a metà della proprietà.

Il bene sopra elencato è un fabbricato allo stato rustico destinato a deposito, si estende su un unico livello, è accessibile dalla Via del Pascolo, ed è dotato di un terreno di pertinenza.

3.2 RISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI

1) Abitazione di tipo economico in catasto fabbricati al foglio 157 particella 173 subalterno 5 consistenza 4,5 Vani cat. A/3 – classe 3, in Siracusa (Cassibile) V. degli Ulivi 4 P.T./P.1°/P.2°.

Dalla visura storica (ALL.E1) e dall'Estratto di Mappa (ALL.F1) emerge che il bene è correttamente posizionato e individuato tuttavia, vigendo per tale bene, data la data dell'atto, il regime di comunione con la moglie, si ritiene che la visura catastale debba riportare il nominativo di entrambi i coniugi come titolari di diritti reali o con la quota di 1/2 ciascuno, o indicando il nominativo di un coniuge con la dicitura in regime di comunione dei beni, o con la dicitura proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni. Va presentata Istanza di Correzione/Allineamento L'intestazione dovrebbe essere ad esempio:

OMISSIS_ proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

Risulta depositata la planimetria catastale (ALL.G1) che è conforme allo stato di fatto, ma va inserito il lastrico solare rappresentandolo nella planimetria del subalterno 5. Nell'Atto di provenienza l'edificio esistente era diverso da oggi, pertanto non si può affermare con certezza se il lastrico vada attribuito al sub 5 o debba risultare come bene comune non censibile dell'intero

edificio, per intenderci sia dell'appartamento che del basso commerciale a piano terra (LOTTO 2). Per cui, dato che il lastrico è accessibile solo dall'appartamento, LOTTO 1, la scrivente ritiene vada attribuito al sub 5. La situazione catastale va aggiornata tramite DOCFA attraverso cui inserire nella planimetria del subalterno 5 il lastrico.

Istanza Correzione/Allineamento	
▪ Oneri Tecnici professionista e Istanza in bollo	<u>€ 100,00</u> € 100,00
Variazione catastale	
▪ Oneri Tecnici professionista variazione catastale	€ 300,00
▪ Presentazione DOCFA	<u>€ 70,00</u>
	€ 370,00

TOTALE Variazione catastale € 470

2) Negozio in catasto fabbricati al foglio 157 particella 173 subalterno 8 consistenza 33 m² - superficie catastale 43 m² C/1 – classe 6, in Siracusa (Cassibile) V. Nazionale 274 P.T.

Dalla visura storica (ALL.E2) e dall'Estratto di Mappa (ALL.F2) emerge che il bene è correttamente posizionato e individuato tuttavia vigendo per tale bene, data la data dell'atto 05/12/78, il regime di comunione con la moglie, si ritiene che la visura catastale debba riportare il nominativo di entrambi i coniugi come titolari di diritti reali o con la quota di 1/2 ciascuno, o indicando il nominativo di un coniuge con la dicitura in regime di comunione dei beni, o con la dicitura proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni. Va presentata Istanza di Correzione/Allineamento L'intestazione dovrebbe essere ad esempio:

OMISSIS_ proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

Risulta depositata la planimetria catastale (ALL.G2) che è conforme allo stato di fatto.

Istanza Correzione/Allineamento	
▪ Oneri Tecnici professionista e Istanza in bollo	<u>€ 100,00</u> € 100,00

TOTALE Variazione catastale € 100

3) Abitazione di tipo economico in catasto fabbricati al foglio 157 particella 707 subalterno 6 consistenza 5,5 Vani cat. A/3 – classe 3, in Siracusa (Cassibile) V. dei Mughetti 2/B P.1°. Dalla

visura storica (ALL.E3) e dall'Estratto di Mappa (ALL.F3) emerge che il bene è correttamente posizionato e individuato tuttavia, vigendo per tale bene, data la data dell'atto 22/12/05, il regime di comunione con la moglie, si ritiene che la visura catastale debba riportare il nominativo di entrambi i coniugi come titolari di diritti reali. Come si evince dalle varie trascrizioni sembra, ma non lo si può affermare con certezza, che oggi i coniugi siano intestatari della quota di 1/2 in comunione dei beni e l'altra metà sia OMISSIS. Va presentata Istanza di Correzione/Allineamento. Risulta depositata la planimetria catastale (ALL.G3) che è leggermente difforme allo stato di fatto, sono state realizzate delle modifiche interne che generano una diversa distribuzione degli ambienti, pertanto è necessaria variazione catastale tramite redazione di DOCFA.

Istanza Correzione/Allineamento	
▪ Oneri Tecnici professionista e Istanza in bollo	€ 100,00 € 100,00
Variazione catastale	
▪ Oneri Tecnici professionista variazione catastale	€ 300,00
▪ Presentazione DOCFA	€ 70,00 € 370,00

TOTALE Variazione catastale € 470

4) Magazzino in catasto fabbricati al foglio 157 particella 2543 consistenza 59 m²- Superficie catastale 77 m² C/2 – classe 4, in Siracusa (Cassibile) V. del Pascolo P.T.

Dalla visura storica (ALL.E4) e dall'Estratto di Mappa (ALL.F4) emerge che il bene è correttamente posizionato e individuato. Risulta depositata la planimetria catastale (ALL.G4) che è conforme allo stato di fatto.

Vanno fatte delle precisazioni:

- la particella 2543 in cartografia presenta dei limiti che non coincidono con lo stato dei luoghi;
- all'area di pertinenza del magazzino viene inglobata una porzione di quella che, presumibilmente, in origine era il prolungamento di Via dei Giaggioli;
- parte nell'area di pertinenza e parte in corrispondenza del prolungamento della strada, viene realizzato un casotto, tale corpo non risulta né nell'Estratto di Mappa, né nella planimetria. L'immobile, come si vedrà in seguito, non è conforme alla disciplina urbanistica e non può essere regolarizzato per cui, a seguito delle demolizioni, va prevista una variazione catastale che preveda la soppressione delle unità al Catasto Fabbricati tramite DOCFA e l'aggiornamento della mappa catastale tramite Tipo Mappale.

Variazione Catastale	
▪ Oneri Tecnici professionista per variazione catastale	€ 1.000,00
▪ Oneri catastali per DOCFA	€ 70,00
▪ Oneri catastali per Presentazione Tipo Mappale	<u>€ 128,00</u>
	€ 1.198,00

TOTALE Aggiornamento Catastale €1.198,00

3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

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

LOTTO 1 – trattasi di immobile autonomo sito a Cassibile, a destinazione residenziale, accessibile dal civico 4 di Via degli Ulivi, che si sviluppa fra il primo e il secondo livello, si aggiunge il torrino scala che consente l'accesso al lastrico solare.

Il Lotto 1 risulta attualmente iscritto al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio **157 particella 173 subalterno 5.**

LOTTO 2 – trattasi di bene a destinazione commerciale sito a Cassibile, accessibile dal civico 274 di Via Nazionale, che si sviluppa interamente a pian terreno e facente parte di un organismo edilizio a più elevazioni fuori terra. Il piano terra dell'edificio è destinato ad attività commerciale, mentre i livelli superiori a residenza.

Il Lotto 2 risulta attualmente iscritto al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio **157 particella 173 subalterno 8.**

LOTTO 3 – trattasi di unità abitativa posta a primo livello sita a Cassibile, a destinazione residenziale, inserita in un immobile autonomo costituito da varie elevazioni fuori terra, accessibile attraverso vano scala comune dal civico 2/B di Via dei Mughetti.

Il Lotto 3 risulta attualmente iscritto al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio **157 particella 707 subalterno 6.**

LOTTO 4 – trattasi di fabbricato allo stato rustico sito a Cassibile, destinato a magazzino, che si estende su un unico livello e che insiste su area di pertinenza. E' possibile accedere da Via del Pascolo. Il Lotto 4 risulta attualmente iscritto al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio **157 particella 2543.**

LOTTO 1

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

Si tratta di un appartamento che si sviluppa fra il primo e secondo livello e a cui si accede tramite vano scala dalla Via degli Ulivi 4. Le finiture interne sono risalenti, presumibilmente, all'epoca di edificazione e non sono stati fatti recenti interventi di manutenzione, la stabilità dell'insieme è affidata ad uno scheletro portante in cemento armato costituito da travi e pilastri. La copertura piana è realizzata tramite solaio latero-cementizio, l'unità è dotata di lastrico solare accessibile tramite vano scala. A piano primo il vano scala conduce ad un unico grande vano in cui si trova la zona notte e la zona giorno, in tale ambiente si riscontrano fenomeni di infiltrazione nel solaio, a secondo livello sono ubicati, il bagno, la cucina ed un altro vano. A terzo livello si trova il torrino scala e il lastrico solare. Nel complesso l'unità abitativa presenta un pessimo livello di manutenzione, si evidenziano infiltrazioni, alcuni infissi sono sprovvisti di vetri, altri rotti, le finiture, oltre ad essere datate, presentano un pessimo livello di manutenzione, si è riscontrata la presenza di cavi elettrici scoperti, di bombole del gas, gli impianti sono fatiscenti e non sicuri. Le pareti interne sono intonacate, quelle del bagno e della cucina in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica, la scala è in marmo botticino, gli infissi sono del tipo monoblocco in lamierino. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico e idrico, ma non sono a norma e non rispettano alcun parametro di sicurezza.

L'unità ha le seguenti caratteristiche (ALL.G1):

Locale	Sup. calpestabile [mq]	Condizioni manutenzione
Vano unico P.T.	48,35	scarse
cucina	11,39	scarse
Camera	15,37	scarse
bagno	4,72	scarse
Disimp.	15,94	Scarse
TOT. SUPERFICIE		
CALPESTABILE	95,77 m² ≈ 96,00 m²	

Sup. Ornamento	Sup. commerciale [m ²]
Balconi	19,00
Lastrico	44,18

4.3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

LOTTO 1 N.C.E.U. F. 157 p.lla 173 subalterno 5

In ditta

Immobile di proprietà della ditta:

OMISSIS_ proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni

Dal sopralluogo si riscontra che il bene è occupato dalla famiglia del Sig. OMISSIS secondo Contratto di Locazione (ALL.H1) che avrà durata di anni 4 con inizio dal 05/06/15 al 05/06/19 e che potrà essere rinnovato per altrettanto periodo per un importo annuo di € 3.360. Per cui allo stato attuale, il contratto pur essendo scaduto il 05/06/23, non essendo stata comunicata alcuna disdetta, risulta rinnovato per altri 4 anni fino al 05/06/27.

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

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

Non ci sono vincoli che restano a carico dell'acquirente ad eccezione del contratto di locazione di cui al superiore punto.

4.5) *vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*
(ALL.I1)

- **pignoramento immobiliare** trascritto il 22/03/18 ai nn. R.P. 3141/R.G. 4428 Rep. 817 del 20/02/18 del Tribunale di Siracusa a favore di OMISSIS e contro OMISSIS e OMISSIS.
- **pignoramento immobiliare** trascritto il 25/01/22 ai nn. R.P. 1215/R.G. 1454 Rep. 4049 del 14/12/21 del Tribunale di Siracusa a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- **pignoramento immobiliare** trascritto il 25/01/22 ai nn. R.P. 1216/R.G. 1455 Rep. 4049 del 14/12/21 del Tribunale di Siracusa a favore di OMISSIS, OMISSIS, e OMISSIS e contro OMISSIS.

individuazioni dei precedenti proprietari nel ventennio:

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

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

- **Atto di Vendita** ai rogiti del Notaio Attilio Dugo del 05/12/78 Rep. 71366 trascritto il 20/12/78 ai nn. R.P.16499/R.G.19499 a favore di OMISS e contro OMISSIS (ALL.L1).
- **Atto di Donazione e Divisione** ai rogiti del Notaio E. Rosso del 03/01/1951.

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

- Il LOTTO 1 risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al F.157 particella 173 subalterno 5, tale subalterno fa parte di un fabbricato unico a tre elevazioni fuori terra che si sviluppa fra la Via Nazionale e la Via degli Ulivi.
- Presso gli archivi comunali si è riscontrata l'esistenza, per l'intero manufatto, di Concessione Edilizia in Sanatoria n°612/08-2 dell'11/12/08 Prat. 366/R (ALL.M1).
- non risulta rilasciata Agibilità o SCA;
- Risulta depositata la planimetria catastale che va aggiornata inserendo la rappresentazione del lastrico solare.

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

Dalle ricerche effettuate emerge che:

- il LOTTO 1 è conforme alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 612 dell'11/12/08;
- la planimetria catastale del primo e del secondo livello è conforme allo stato di fatto tuttavia va presentato DOCFA per inserire il lastrico solare.

Istanza Correzione/Allineamento	
▪ Oneri Tecnici professionista e Istanza in bollo	<u>€ 100,00</u> € 100,00
Variazione catastale	
▪ Oneri Tecnici professionista variazione catastale	€ 300,00
▪ Presentazione DOCFA	<u>€ 70,00</u> € 370,00

TOTALE Variazione catastale € 470

4.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto non si possiedono informazioni relative agli impianti.

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_

- 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) Ubicazione	1,20
ii) vetustà	0,85
iii) immobile locato contratto quadriennale	0,85
iv) manutenzione e conservazione esterna	0,85
v) manutenzione e conservazione interna	0,70
vi) <u>regolarizzazione catastale</u>	<u>0,99</u>
<i>Coeff. Correttivo Complessivo</i> ≈ <i>0,51</i>	

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

$$\text{€/m}^2 1.000 \times 0,51 = 510 \text{ €/m}^2$$

A tale valore, trattandosi di vendita forzata, si applica una riduzione del 10% per assenza di garanzia da vizi

$$\text{€/m}^2 510 - 10\% \approx \text{€/m}^2 459$$

Calcolo della Superficie Commerciale

SUP. COMMERCIALE = Sup. Coperte (P.1.-P.2 100%) + Sup. Ornamento (Balconi 25% + Terrazzo 25%)

Sup. Coperte = 63 m² + 58,30 m² = 121,30

Sup. Ornamento = 19 (25%) m² + 44,18 (25%) = 15,79 m²

SUP. COMMERCIALE = 121,30 m² + 15,79 m² = 137,09 m² ≈ 137 m²

$$(\text{€/mq } 459 \times \text{m}^2 137) = \text{€ } 62.883 \approx \text{€ } 63.000$$

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 1:

Valore LOTTO 1 (intero) = € 63.000 (diconsi euro sessantatremila/00)

Verifica congruità del canone di locazione.

- Considerando che i prezzi che si possono riscontrare nella zona per un affitto residenziale annuale, per un immobile di dimensioni simili ma in buone condizioni, ammontano a circa € 600/€ 700 mensili; considerando la superficie commerciale del bene, si ritiene di applicare come valore base di affitto, il valore di **€ 5,00 per mq. di superficie commerciale**. A tale valore si applica il coefficiente correttivo complessivo di *0,51* per considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, applicando tale coeff. Correttivo al valore medio stabilito si ottiene il seguente valore unitario:

$$\text{€/m}^2 5,00 \times 0,51 = 2,55 \text{ €/m}^2$$

$$\text{€/m}^2 2,55 \times 137 \text{ m}^2 \approx \text{€ } 349 \text{ mensili}$$

Si precisa che il canone di locazione attuale è di € 280 mensili.

4.10. PARERE IN ORDINE ALLA DIVISIBILITÀ.

Il LOTTO 1 risulta in comproprietà con la moglie OMISSIS e, date le caratteristiche distributive e funzionali, l'unità non risulta comodamente divisibile.

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. Esecutiva immobiliare n. 18/2022 R.G. Es.

PROMOSSA DA: OMISSIS

NEI CONFRONTI DI: OMISSIS

INTERVENUTI: OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Concita Cultrera

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA

LOTTO 1

- **PROPRIETA'** sita a Siracusa Frazione Cassibile in V. degli Ulivi 4 N.C.E.U. del Comune di Siracusa al F.157 p.IIa 173 subalterno 5

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

CERTIFICA

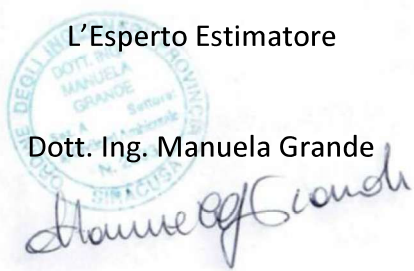
che il più probabile valore di mercato per l'immobile pignorato è:

Valore LOTTO 1 (intero) = € 63.000,00 (diconsi euro sessantatremila/00)

Avola, 13/11/25

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Manuela Grande



LOTTO 2

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

4.1./4.2 INDIVIDUAZIONE DEL BENE TIPOLOGIA E DESCRIZIONE

L'organismo edilizio di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è ubicato a Cassibile, frazione del Comune di Siracusa; il lotto su cui insiste il manufatto si sviluppa fra la Via Nazionale e la Via degli Ulivi, la zona risulta essere il cuore del nucleo abitato di Cassibile. La via Nazionale presenta una densa concentrazione di attività commerciali e servizi vari mentre, la Via degli Ulivi, tende ad essere una strada residenziale, caratterizzata dalla presenza di villette o piccole palazzine autonome.

Il fabbricato consta di tre elevazioni fuori terra a cui si aggiunge il lastrico solare con il torrino scala, il LOTTO 2 è un locale commerciale, destinato a bar, che si sviluppa interamente a piano terra. In origine l'organismo edilizio in generale era costituito solo dal piano terra, è solo successivamente che si edificano gli altri livelli.

Il LOTTO 2 ha destinazione commerciale Coordinate LAT. 36° 58' 35,39''N/ LONG. 15°11'50,72''E.



Si tratta di un locale commerciale che si sviluppa su un unico livello, l'ingresso all'attività commerciale avviene dal civico 274 di via Nazionale, ma il locale è dotato anche di un ingresso di

servizio da via degli Ulivi. Le finiture interne sono di epoca recente in quanto l'attività è stata oggetto di un intervento di ristrutturazione. La stabilità dell'insieme è affidata ad uno scheletro portante costituito da travi e pilastri in cemento armato. La copertura piana è realizzata tramite un solaio latero-cementizio. Entrando da via Nazionale si trova la zona vendita e i servizi mentre, sul retro, la zona laboratorio-magazzino. Nel complesso il LOTTO 2 presenta un buon livello di manutenzione ed è idoneo allo svolgimento dell'attività per cui è preposto. Le pareti interne sono intonacate, quelle del bagno sono in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica. La pavimentazione del bagno è realizzata con piastrelle di ceramica mentre, negli altri ambienti, è applicato un rivestimento in laminato effetto parquet. Gli infissi sono in alluminio, sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico e idrico, ma non si possiedono garanzie, sono presenti delle pompe di calore.

L'unità ha le seguenti caratteristiche (ALL.G2):

Locale	Sup. calpestabile [mq]	Condizioni manutenzione
Zona vendita	30,00	ottime
laboratorio	10,21	ottime
wc	1,55	buone
bagno	3,43	buone
TOT. SUPERFICIE CALPESTABILE 45,19 m ² ≈ 45,00 m²		

4.3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

LOTTO 2 N.C.E.U. F. 157 p.lla 173 subalterno 8

In ditta

Immobile di proprietà della ditta:

OMISSIS_ proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni

-Durante il sopralluogo sui luoghi è presente la Sig.ra OMISSIS la quale dichiara di essere affittuaria, ma non è fornita di valido contratto.

- In data 30/09/25 il Custode Giudiziario e il Sig. OMISSIS, legale rappresentante della OMISSIS." stipulano Contratto di Locazione che avrà durata di un anno a decorrere dal 01/10/25, quindi fino

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

al 30/09/26. Il Contratto prevede un importo annuo di locazione € 6.000, che ammontano ad € 500 mensili.

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

4.4) vincoli che restano a carico dell'acquirente

Non ci sono vincoli che restano a carico dell'acquirente ad eccezione del contratto di locazione di cui al superiore punto.

4.5) vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (ALL.H2)

- **domanda giudiziale** trascritta il 17/11/11 ai nn. R.P. 16120/R.G. 21821 Rep. 9666 del 12/11/11 del Tribunale di Siracusa a favore di OMISSIS e contro OMISSIS relativa alla originaria particella 173 subalterno 1 (oggi subalterni 1-8).

- **domanda giudiziale** trascritta il 04/01/17 ai nn. R.P. 88/R.G. 98 Rep. 14182 del 14/11/16 del Tribunale di Siracusa a favore di OMISSIS e contro OMISSIS relativa alla originaria particella 173 subalterno 1 (oggi subalterni 1-8).

- **Verbale di Conciliazione Transattivo** trascritto il 11/09/17 ai nn. R.P. 10208/R.G. 13597 Rep. 2355 del 21/08/17 del Tribunale di Siracusa relativo alla originaria particella 173 subalterno 1 (oggi subalterni 1-8).

- **pignoramento immobiliare** trascritto il 22/03/18 ai nn. R.P. 3141/R.G. 4428 Rep. 817 del 20/02/18 del Tribunale di Siracusa a favore di OMISSIS e contro OMISSIS

- **pignoramento immobiliare** trascritto il 25/01/22 ai nn. R.P. 1215/R.G. 1454 Rep. 4049 del 14/12/21 del Tribunale di Siracusa a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.

- **pignoramento immobiliare** trascritto il 25/01/22 ai nn. R.P. 1216/R.G. 1455 Rep. 4049 del 14/12/21 del Tribunale di Siracusa a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.

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 Attilio Dugo del 05/12/78 Rep. 71366 trascritto il 20/12/78 ai nn. R.P.16499/R.G.19499 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (ALL.L1).
- **Atto di Donazione e Divisione** ai rogiti del Notaio E. Rosso del 03/01/1951.

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

- Il LOTTO 2 risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al F.157 particella 173 subalterno 8, di fatto tale subalterno è un basso commerciale sito a piano terra che fa parte di un fabbricato unico a tre elevazioni fuori terra che si sviluppa fra la Via Nazionale e la Via degli Ulivi.
- Presso gli archivi comunali si è riscontrata l'esistenza, per l'intero manufatto, di Concessione Edilizia in Sanatoria n°612/08-2 dell'11/12/08 Prat. 366/R (ALL. M1)
- Risulta presentata Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – CILA (ALL.I2) del 23/10/2017 per modifiche interne.
- non risulta rilasciata Agibilità o SCA;
- Risulta depositata la planimetria catastale che è conforme allo stato di fatto.

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

Dalle ricerche effettuate emerge che:

- il LOTTO 2 è conforme alla CILA del 23/10/17;
- la planimetria catastale è conforme.

Istanza Correzione/Allineamento <ul style="list-style-type: none">▪ Oneri Tecnici professionista e Istanza in bollo	<u>€ 100,00</u> € 100,00
--	------------------------------------

TOTALE Variazione catastale € 100

4.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto non si possiedono informazioni relative agli impianti e soprattutto i libretti dei condizionatori, necessari per la compilazione dell'APE.

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.

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

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_

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

vii) Posizione favorevole al commercio	1,20
viii) Accessibilità e posteggio	0,95
ix) immobile locato contratto annuale	0,95
x) manutenzione e conservazione_recentemente ristrutturato	1,05
xi) assenza garanzie impianti	0,90
xii) <u>regolarizzazione catastale</u>	<u>0,99</u>
<i>Coeff. Correttivo Complessivo</i>	<i>≈ 1,00</i>

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

$$€/m^2 1.300 \times 1,00 = 1.300 €/m^2$$

A tale valore, trattandosi di vendita forzata, si applica una riduzione del 10% per assenza di garanzia da vizi

$$€/m^2 1.300 - 10\% \approx €/m^2 1.170$$

Calcolo della Superficie Commerciale

SUP. COMMERCIALE = Sup. Coperte (P.T.100%)

Sup. Comm. = 57,63 m² ≈ 58

$$(€/mq 1.170 \times m^2 58) = € 67.860 \approx € 68.000$$

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 2:

Valore LOTTO 2 (intero) = € 68.000 (diconsi euro sessantottomila/00)

Verifica congruità del canone di locazione.

- Considerando che i prezzi che si possono riscontrare nella zona per un affitto commerciale annuale, per un immobile di dimensioni simili, ammontano a circa € 500; considerando la superficie commerciale del bene, si ritiene di applicare come valore base di affitto, il valore di **€ 8,60 per mq. di superficie commerciale**. A tale valore si applica il coefficiente correttivo complessivo di *1,00* per considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, applicando tale coeff. Correttivo al valore medio stabilito si ottiene il seguente valore unitario:

$$\text{€/m}^2 8,60 \times 1,00 = 8,60 \text{ €/m}^2$$

$$\text{€/m}^2 8,60 \times 58 \text{ m}^2 \approx \text{€ 499 mensili}$$

Si precisa che il canone di locazione è di € 500 mensili.

4.10. PARERE IN ORDINE ALLA DIVISIBILITÀ.

Il LOTTO 2 risulta in comproprietà con la moglie OMISSIS e, date le caratteristiche distributive e funzionali, l'unità non risulta comodamente divisibile.

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. Esecutiva immobiliare n. 18/2022 R.G. Es.

PROMOSSA DA: OMISSIS

NEI CONFRONTI DI: OMISSIS

INTERVENUTI: OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Concita Cultrera

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA

LOTTO 2

- **PROPRIETA'** sita a Siracusa Frazione Cassibile in V. Nazionale 274 4 N.C.E.U. del Comune di Siracusa al F.157 p.la 173 subalterno 8

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 2 (intero) = € 68.000,00 (diconsi euro sessantottomila/00)

Avola, 12/11/25

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Manuela Grande

