



## **SOMMARIO**

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

## **1.PREMESSA**

La sottoscritta Dott. Ing. Manuela Grande, nata a Novara il 03/04/1984 C.F.: GRNMNL84D43F952Q, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n°2033, con Studio in Avola (Sr) V.le Lido C. Santuccio n°81, iscritta all'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale, viene nominata dal G.E. Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio con Decreto del 06/10/2025, al fine di redigere Relazione di Consulenza e di Stima relativa al bene oggetto di pignoramento. In data 07/10/2025 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 28 Ottobre 2025 alle ore 9,00 presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito ad Augusta in C. da Vignali. Le parti sono state regolarmente avvertite: il creditore procedente a mezzo Pec (ALL.A) e la debitrice a mezzo raccomandata A/R n°05085083619-8 (ALL.B). All'apertura delle operazioni peritali sui luoghi, oltre alla sottoscritta, è presente il Custode Giudiziario Avv. Roberta Blandizzi, la debitrice [REDACTED] che consentono lo svolgimento di tutte le operazioni necessarie per adempiere al mandato, 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 Augusta, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, presso lo Studio del Notaio Cannavò. 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 Augusta al foglio 40 particella 223 subalterno 7**

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

Immobile di proprietà della ditta:

████████████████████ proprietà 1/1

L'immobile sopra elencato è un bene a destinazione residenziale facente parte di uno stabile in cui in una porzione del piano terra e al primo troviamo un'altra unità non oggetto della presente procedura.

### 3.2 RISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI

#### 1) Abitazione in Villino in catasto fabbricati al foglio 40 particella 223 subalterno 7 di 5 vani cat. A/7 – classe 2, in Augusta C. da Vignali – piano T.

Dalla visura storica (ALL.E) e dall'Estratto di Mappa (ALL.F) emerge che il bene è correttamente individuato al Catasto Fabbricati. Per quanto riguarda la situazione ai terreni il bene è inserito in cartografia ma, poiché nell'Estratto di Mappa sono presenti delle parentesi, potrebbero esserci delle anomalie: che la sagoma del fabbricato o la sua posizione vadano definite tramite presentazione di Tipo Mappale; che la procedura d'inserimento del fabbricato in mappa vada completata/verificata; le parentesi potrebbero anche riferirsi alla presenza della tettoia e della casetta di legno, realizzate sulla particella, ma non inserite nella planimetria catastale. Allo stato non si può definire con sicurezza la casistica in cui ci troviamo, per cui verranno previsti gli oneri per presentazione di Tipo Mappale. Risulta depositata la planimetria catastale (ALL.G) che non è conforme allo stato di fatto: lo spazio indicato in planimetria come veranda è stato chiuso per ospitare la cucina ed è stata realizzata una tettoia. Come si analizzerà in seguito, gli ulteriori manufatti realizzati sulla particella, ovvero casetta di legno e tettoia, non possono essere regolarizzati per cui per tali corpi non si prevede aggiornamento catastale.

Per quanto sopra affermato la situazione catastale necessita di aggiornamento tramite compilazione di DOCFA, così da aggiornare la planimetria, e presentazione di Tipo Mappale per la presenza delle parentesi.

<b>Variazione Catastale</b>	
- Oneri Tecnici professionista presentazione DOCFA-Tipo Mappale	€ 1.000,00
- Presentazione Tipo Mappale	€ 128,00
- Presentazione DOCFA	€ 70,00
	<b>€ 1.198,00</b>

**TOTALE Aggiornamento Catastale € 1.198,00**

### 3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

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

**LOTTO 1** – il bene pignorato è inserito in un organismo edilizio costituito da due elevazioni fuori terra, il bene in oggetto occupa una porzione del piano terra ed è dotato di terreno di pertinenza. Si individua un unico lotto di vendita attualmente iscritto al N.C.E.U. del Comune di Augusta al foglio **40 particella 223 subalterno 7.**

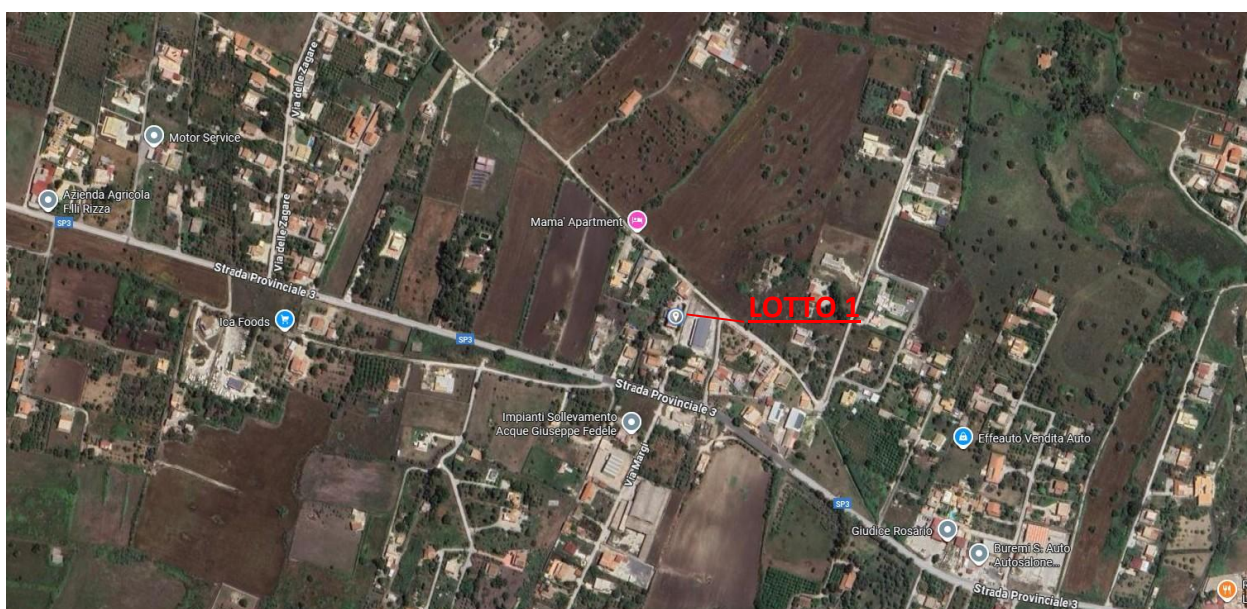
# LOTTO 1

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

#### 4.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE TIPOLOGIA

E' sottoposta a pignoramento un'unità abitativa posta a piano terra, a destinazione residenziale, dotata di terreno di pertinenza. Trattasi di unità facente parte di un organismo edilizio che in origine era in testa ad una ditta unica e che, oggi, individua due unità distinte. Il bene è ubicato in una zona rurale del Comune di Augusta, a destinazione prevalentemente residenziale, collocata fra il centro abitato di Augusta, la zona balneare di Brucoli e la zona commerciale del Porto. Nella zona si trovano prevalentemente case autonome usate sia come residenza principale che stagionale. Non si può risalire all'epoca esatta di edificazione del manufatto edilizio nel suo complesso, un primo corpo si presume risalga agli inizi degli anni settanta, mentre la restante parte si può collocare nei primi anni ottanta, considerando quando indicato nell'istanza di Sanatoria.

Il LOTTO 1 ha destinazione residenziale. Coordinate LAT. 37°15'16,884''N/ LONG.15°11'52,06''E.



#### 4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Si tratta di un'unità abitativa inserita in un organismo edilizio costituito da due elevazioni fuori terra che si sviluppa interamente a piano terra. Al bene oggetto di esecuzione si accede tramite cancello carrabile che affaccia sulla strada perpendicolare alla SP 3 Augusta-Villasmundo e introduce all'area di pertinenza esclusiva del bene pignorato. La residenza si sviluppa interamente a piano terra, l'ingresso è posizionato in corrispondenza della tettoia che si sviluppa lungo il prospetto Ovest. In corrispondenza della veranda originariamente esistente è collocata la cucina, entrando nell'unità troviamo un ambiente abbastanza grande con accesso diretto ad un vano di

Dott. Ing. Manuela Grande  
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)  
Tel. 349/8188364

e-mail: [manuelagrande3@hotmail.com](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)

PEC: [manuela.grande@ingpec.eu](mailto:manuela.grande@ingpec.eu)

dimensioni più ridotte; un corridoio conduce al bagno e ad altre due camere. Come già accennato, non si può stabilire con certezza l'epoca di edificazione complessiva del manufatto, dato quanto emerso dagli atti di sanatoria si può presumere si collochi nei primi anni ottanta. I prospetti sono rifiniti, ma si palesano evidenti tracce di umidità da risalita; gli infissi esterni sono in alluminio e dotati di persiane. L'unità possiede tre prospetti che affacciano tutti sull'area di pertinenza.

L'immobile in generale presenta uno scarso livello di manutenzione, si palesano evidenti tracce di umidità da risalita in tutti i vani dell'appartamento fino a circa un metro di altezza, sono presenti tracce di efflorescenza, macchie e aloni vari, distacco di pittura e dei primi strati d'intonaco, da quanto emerso in occasione del sopralluogo l'unità è stata colpita da un'alluvione. Le pareti interne sono interamente intonacate, ma in alcuni ambienti l'intonaco è allo stato grezzo, quelle della cucina e del bagno sono in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica rossastre, le porte sono in legno tamburato, il fabbricato è realizzato in muratura in conci di tufo con struttura in cemento armato, la copertura è piana. Il bene è stato oggetto di rilascio di Abitabilità ma, considerato che in epoca successiva al conseguimento del titolo il piano terra è stato oggetto di modifiche e di un cambio di destinazione d'uso, non si possiedono garanzie sugli impianti in generale. L'unità è dotata di impianto di condizionamento.

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

<b>Locale</b>	<b>Sup. calpestabile [mq]</b>	<b>Condizioni manutenzione</b>
Cucina	15,84	Scarse
Camera 1	17,20	Scarse
Camera 2	10,05	Scarse
Corridoio	4,32	Scarse
Bagno	4,50	Scarse
Camera 3	19,89	Scarse
Camera 4	18,30	Scarse
<b>TOT. SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		
90,10 m <sup>2</sup> ≈ <b>90,00 m<sup>2</sup></b>		

Locali accessori	Sup. commerciale [m <sup>2</sup> ]
Terreno	659,00
Magazzino Legno	14,90
Tettoia	33,60

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

**LOTTO 1** N.C.E.U. F. 40 p.la 223 subalterno 7

In ditta

Immobile di proprietà della ditta:

██████████ *piena proprietà 1/1*

L'immobile al momento non è abitato dalla esecutata.

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

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

Non ci sono vincoli che restano a carico dell'acquirente ad eccezione della regolarizzazione del frazionamento e del cambio di destinazione d'uso dell'immobile originariamente esistente e oggetto di sanatoria e dello smontaggio della tettoia e del manufatto in legno.

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 11/09/2008 ai nn.: R.P. 4226 – R.G. 20978 del 08/09/2008 Rep. 2219 a favore di ██████████

- **Annotazione del** ██████████

- **ipoteca legale ai sensi dell'Art.77 del D.P.R. 602/73** iscritta il ██████████ – R.G. 1 ██████████ seguito di atto pubblico amministrativo per ██████████ del

20/06/16. D. n. 884 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

- **pignoramento immobiliare** trascritto il [REDACTED]  
[REDACTED] Tribunale di Siracusa a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

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 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- **Atto di Vendita** ai rogiti del Notaio [REDACTED]  
[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 Augusta, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, e dagli atti di provenienza, è stato accertato quanto segue:

- Il LOTTO 1 risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Augusta al F.40 particella 223 subalterno 7 e si sviluppa interamente a piano terra.
- Presso gli archivi comunali si è riscontrato che l'edificio originario viene realizzato in forza di Nulla Osta n°37 del 18/09/75 (ALL.M).
- Successivamente viene realizzato un ampliamento in assenza di idoneo titolo edilizio per cui si presenta istanza di Sanatoria e viene rilasciata C.E. in Sanatoria n°41/2006 Prat. Cond. Edilizio n.2775/80 e n.1746/86 (ALL.N).
- Risulta rilasciata Abitabilità a nome di [REDACTED] (ALL.O).
- Risulta depositata la planimetria catastale che non è conforme allo stato di fatto, perché la veranda è stata chiusa per realizzare la cucina.

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

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

- Il fabbricato esistente all'epoca del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria e successivamente oggetto di rilascio di Certificato di Abitabilità, apparteneva ad una sola ditta.
- Come si evince dagli elaborati progettuali allegati alla Sanatoria, una porzione del piano terra era destinata a magazzino mentre un'altra a residenza. L'unità abitativa ubicata a piano terra individuava un tutt'uno con i vani posti a primo livello.
- Prima dell'Atto di Compravendita con cui la debitrice acquista il bene oggetto di esecuzione, viene presentata una variazione catastale che crea delle unità immobiliari distinte. Tale variazione catastale, oltre a definire unità distinte, cambia la destinazione d'uso dell'originario magazzino/garage, esistente a piano terra, che viene trasformato in abitazione. Nel dettaglio: in origine a piano terra si avevano i subalterni 2 (garage/magazzino) e 3 (abitazione) e a primo livello il subalterno 3; con la variazione catastale del 23/01/2008 i subalterni 2 e 3 vengono soppressi per dare luogo a piano terra ai subalterni 5-6 (non oggetto di pignoramento) e 7 (oggetto della presente procedura).
- Di fatto rispetto ai progetti allegati alla Concessione in Sanatoria e all'Abitabilità si realizzano delle modifiche interne e nei prospetti per realizzare il cambio di destinazione d'uso e la creazione di un' ulteriore unità abitativa; la veranda rappresentata nel progetto approvato a piano terra viene chiusa per ospitare la cucina; viene realizzata una tettoia avente struttura lignea ed un ulteriore manufatto ligneo nel terreno di pertinenza.

Alla luce di quanto esposto, riassumendo:

- ✓ 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, va previsto un frazionamento anche da un punto di vista urbanistico.
- ✓ Rispetto al titolo edilizio è stato realizzato un cambio di destinazione d'uso, il magazzino e la veranda sono allo stato destinate ad abitazione.
- ✓ Sono state eseguite delle modifiche interne e nei prospetti.
- ✓ E' stata realizzata una tettoia e un manufatto in legno.

Si ritiene che il frazionamento, il cambio di destinazione d'uso e le modifiche realizzate possano essere regolarizzate ai sensi dell'Ex. Art. 36 D.P.R. 380/2001 – Art. 14 L.R. 16-2016 presentando un Permesso di Costruire in Sanatoria, considerando che la trasformazione da garage-veranda ad

abitazione può essere ammessa ai sensi dell'Art.5 L.R. 4/2003\_Recupero ai fini abitativi delle pertinenze.

Per quanto riguarda la tettoia e il manufatto in legno non possono essere regolarizzati anche in funzione delle distanze dai confini.

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

<b>Regolarizzazione urbanistica art.36 D.P.R. 380</b>	
- Diritti segreteria + Istruttoria progetto	€ 100,00
- Valori bollati	€ 50,00
- Oneri concessori (Oneri Costruzione raddoppiati)	€ 2.700,00
- Oneri Tecnici	<u>€ 1.500,00</u>
	<b>€ 4.350,00</b>

<b>Variazione Catastale</b>	
- Oneri Tecnici professionista presentazione DOCFA-Tipo Mappale	€ 1.000,00
- Presentazione Tipo Mappale	€ 128,00
- Presentazione DOCFA	<u>€ 70,00</u>
	<b>€ 1.198,00</b>

**TOTALE Aggiornamento Urbanistico + Catastale € 5.548,00**

### **TOTALE REGOLARIZZAZIONE IMMOBILE € 5.548**

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

Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica poiché sono presenti dei condizionatori e la debitrice 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:**

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

- Agenzie immobiliari.
- Verifica dei valori ottenuti con le Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – Anno 2025 – Il 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 **€ 750,00 per mq. di superficie commerciale**, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi per considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile:

i) Caratteristiche posizionali_ zona periferica	1,00
ii) Caratteristiche ambientali_ medie	0,95
iii) Caratteristiche tipologiche	1,25
iv) vetustà	0,75
v) manutenzione e conservazione	0,75
vi) <u>Oneri ripristino luoghi per abusi non sanabili</u>	<u>0,97</u>
<i>Coeff. Correttivo Complessivo</i>	<i>≈ 0,65</i>

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

$$\text{€/m}^2 750 \times 0,65 = 487 \text{ €/m}^2$$

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

$$\text{€/m}^2 487 - 10\% \approx \text{€/m}^2 \mathbf{438}$$

### **Calcolo della Superficie Commerciale**

**SUP. COMMERCIALE = Sup. Coperte (P.T 100%) + Sup. Pertinenza (Terreno 10-2% + Tettoia e magazzino 50%)**

**Sup. Coperte = 107,44 m<sup>2</sup>**

**Sup. Pertinenza = 107 m<sup>2</sup> (10%) + 552 m<sup>2</sup> (2%) + 48,50 (50%) = 45,99 m<sup>2</sup>**

**SUP. COMMERCIALE = 107,44 m<sup>2</sup> + 45,99 m<sup>2</sup> = 153,43 m<sup>2</sup> ≈ **153 m<sup>2</sup>****

$$(\text{€/mq } 438 \times 153 \text{ m}^2) = \text{€ } 67.014$$

A tale valore bisogna detrarre gli oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica pari ad € 5.548

$$\text{€ } 67.014 - 5.548 = \text{€ } 61.466 \approx \text{€ } 61.000$$

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 1

**VL1 = € 61.000 (diconsi euro sessantunomila,00)**

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**II SEZIONE CIVILE**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Proc. Esecutiva immobiliare n. 202/2025 R.G. Es.

PROMOSSA DA: [REDACTED]

NEI CONFRONTI DI: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

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

- **PROPRIETA'** sita ad Augusta in C.da Vignali N.C.E.U. del Comune di Augusta al F.40 p.IIa  
223 subalterno 7 piano terra

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

**CERTIFICA**

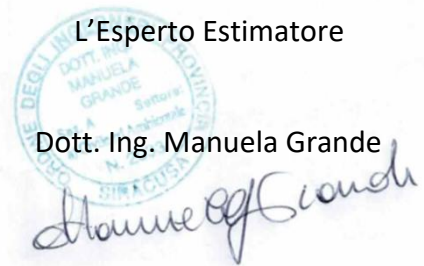
che il più probabile valore di mercato per l'immobile pignorato è:

**Valore LOTTO 1 = € 61.000,00 (diconsi euro sessantunomila/00)**

Avola, 14/04/26

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](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)  
PEC: [manuela.grande@ingpec.eu](mailto: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 – Nulla Osta n°37 del 18/09/75;
- 11) All. N – C.E. in Sanatoria n°41/2006;
- 12) All. O – Abitabilità del 24/09/2007.

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

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

Avola, 14/04/2026

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](mailto:manuelagrande3@hotmail.com)  
PEC: [manuela.grande@ingpec.eu](mailto:manuela.grande@ingpec.eu)