

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA C. SALAMONE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 472/ 2013 R.G. ES.

Promossa da:

- [REDACTED] – con [REDACTED]
[REDACTED]

Nei confronti di:

- [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA E DI STIMA

- *IMMOBILE SITO IN V. MEUCCI 5/C N.C.E.U.* Comune di Augusta F. 24 p.lla 749 sub 25-
sub 11

Il CTU

Manuela Grande.....

(Dott. Ing. Manuela Grande)



SOMMARIO

1.	Premessa	3
2.	Descrizione generale delle operazioni	3
3.	Punto 1. Verbale di conferimento Incarico di stima	4
4.	Punto 2. Verbale di conferimento Incarico di stima	6



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) Via Roma n°12, iscritta nell'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale, viene nominata C.T.U. nel procedimento a frontespizio con provvedimento in udienza del 17/03/14. Nella udienza del 07/04/14 presta giuramento di rito, in conformità a quanto previsto dai punti da 1 a 9 del relativo disciplinare e riceve dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Chiara Salamone, l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio e di redigere Relazione di Consulenza e di Stima relativa ai beni oggetto di pignoramento.

Il Giudice concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione, assegna un fondo spese di € 300,00 che pone a carico del ricorrente e gli consegna quindi i fascicoli di parte.

DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI

Preventivamente all'inizio delle operazioni di accertamento, il CTU esamina gli atti e i documenti di causa e fissa l'inizio delle operazioni peritali per il 06/05/14 alle ore 16,00 presso il suo studio, sito in Avola Via Roma n°12. Le parti sono state regolarmente convocate: [REDACTED] e [REDACTED] a mezzo raccomandata A/R (ALL.A); [REDACTED] a mezzo posta elettronica certificata (ALL.B). Successivamente il CTU, non essendo presente nessuno ad eccezione della sottoscritta all'apertura delle operazioni peritali, come da verbale (ALL.C), effettua le prime indagini presso gli uffici competenti. In seguito il CTU comunica alle parti (ALL.D) che intende proseguire le operazioni peritali con il sopralluogo dell'immobile e stabilisce di incontrarsi presso i luoghi di causa in data 29/05/14 alle ore 10,00. In data 28/05/14 il CTU riceve una e-mail dal Sig. Scanni (ALL.E) in cui le viene chiesto di rinviare il sopralluogo. Il CTU rinvia il sopralluogo al 20/06/14 (ALL.F). In data 20/06/14 riceve un'ulteriore richiesta di rinvio. Il CTU sposta il sopralluogo al 03/07/14 (ALL.G). Il 3 Luglio 2014 la sottoscritta si reca sui luoghi ed effettua tutte le operazioni di rilievo necessarie ai fini dell'espletamento dell'incarico.

Agli atti sono disponibili tutti i verbali delle operazioni (ALL.C), debitamente sottoscritti dai presenti.

Il percorso peritale, oltre ad essere supportato da rilievi strumentali necessari per rispondere al quesito, è stato caratterizzato da una continua attività conoscitiva, durante la quale non solo si sono esaminati i luoghi di causa, ma si sono altresì assunti pareri e informazioni presso l'Ufficio Tecnico

del Comune di Augusta, presso l'Agazia del Territorio della Provincia di Siracusa. Inoltre, durante l'esame dei luoghi, viene realizzata opportuna documentazione fotografica (ALL.H).

La fase di rilievo ha avuto come fine quello di valutare l'organismo edilizio nel suo complesso, analizzando la volumetria e le finiture presenti anche al fine di verificare la conformità alle norme vigenti. Eseguite quindi le operazioni preliminari sopra menzionate si è provveduto alla stima dei beni, come da mandato ricevuto.

1.a) INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Risultano essere sottoposti a pignoramento i seguenti beni immobili:

Beni immobili di proprietà della ditta

- Immobile iscritto al N.C.E.U. del Comune di Augusta al foglio 24 particella 749 sub 25 in catasto C.da Pietre Rosse Parco Airone, Piano 1°, Scala C. Lotto 3C;
- Immobile iscritto al N.C.E.U. del Comune di Augusta al foglio 24 particella 749 sub 11 in catasto C.da Pietre Rosse Parco Airone, Piano S1, Scala C Lotto 3C.

E' stato individuato un unico lotto di vendita e più precisamente:

LOTTO 1 – appartamento e garage siti in V. Meucci 5 Scala C, F. 24 p.la 749 sub 25 e sub 11.

LOTTO 1

Immobile destinato ad abitazione collocato al primo piano di una palazzina sita in Augusta V.Meucci n°5 Scala C con box auto di pertinenza collocato al piano seminterrato.

LOTTO 1

1.b) 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'Agazia del Territorio di Siracusa, nonché dal sopralluogo, è stato accertato quanto segue:

- l'intero fabbricato è stato realizzato su un area che rientra in zona E-C3 di PRG;
- l'appartamento e il garage fanno parte di un edificio oggetto di Concessione Edilizia n°69 del 26/10/98 Prat. 123/97 (ALL. I);

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio Via Roma n°12 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364

Fax 0931/578093 - e-mail: manuelagrande3@hotmail.com

PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it

- in seguito è stato rilasciato il Rinnovo della Concessione n°27 del 21/04/04 Cod. C.E. 63/03 (ALL.L);
- in data 17/10/05 è stata presentata variante in corso d'opera (ALL.M);
- in data 09/04/08 è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità (ALL.N) dei fabbricati siti in C.da Pietre Rosse – Parco Airone isolato 3C Scala A-B-C-D su terreno distinto in Catasto al F.24 p.lla 749 dal Sub 1 al Sub 55.
- l'appartamento risulta iscritto al N.C.E.U. al F. 24 p.lla 749 sub 25 (ALL.O);
- il garage risulta iscritto al N.C.E.U. al F. 24 p.lla 749 sub 11 (ALL.P).

Dopo un attenta analisi, si è constatato che:

- Dalla variante in corso d'opera non si evince in modo univoco se le modifiche si riferiscano all'interno isolato I3 o esclusivamente al Lotto I3A.
- L'appartamento è conforme alla variante in corso d'opera. Nella variante, rispetto alla C.E. n°27 del 21/04/04, emergono delle modifiche interne nei vari alloggi e nei prospetti di tutto l'edificio. Qualora la Variante in corso d'opera riguardasse esclusivamente il Lotto 3A, l'alloggio è nel Lotto 3C, si tratterebbe comunque di modifiche non essenziali che andrebbero regolarizzate per l'intero fabbricato. L'onere della regolarizzazione andrebbe ripartito fra i vari condomini e quindi risulterebbe avere un'incidenza minima.
- All'interno del garage è stato realizzato un soppalco in legno in assenza di qualsivoglia autorizzazione.
- Sia l'appartamento che il garage sono correttamente censiti in Catasto.

1.c) RISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI

- **Abitazione di tipo civile in catasto fabbricati al foglio 24 particella 749 sub.25 di 6,5 vani cat. A/2 – classe 1, in Augusta C.da Pietre Rosse – Parco Airone – piano 1° Scala C Lotto 3C.**
- **Box auto in catasto fabbricati al foglio 24 particella 749 sub 11 di 17 mq cat. C/6 – classe 3 in Augusta C.da Pietre Rosse – Parco Airone – Piano S1 Scala C Lotto 3C.**

Facendo una visura storica e dall'estratto di mappa (ALL.Q) si deduce che l'ubicazione del fabbricato, sito in Via Meucci 5 risulta essere corretta.

1.d) PROPRIETA' DEI BENI

✓ *N.C.E.U. Comune di Augusta F. 24 p.lla 749 sub 25 – sub 11*

- XXXXXXXXXX proprietà superficciaria ½ ciascuno in regime di comunione dei beni;

██████████ proprietà per l'area 1000/1000.

Gli immobili sono pervenuti giusto Atto di Vendita del 21/03/2008 Rep. N°86028 stipulato dal Notaio Emanuele Pensavalle.

2.a) INDICAZIONE DEL BENE

Il fabbricato possiede tre piani fuori terra più il sottotetto ed il piano seminterrato, è sito in Augusta (SR) in via Meucci 5. L'appartamento (sub 25) è sito al primo piano della Sala C mentre, il garage (sub 11), è al Piano Seminterrato. Il vano scala e l'ascensore, entrambi di pertinenza condominiale, consentono di accedere all'immobile. L'alloggio è destinato ad abitazione.

2.b) DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato si trova in una zona suburbana del comune di Augusta, tale zona è identificata all'interno del P.R.G. come zona E-C3 comprendente le zone del territorio comunale agricole preferenziali per l'edilizia stagionale.

2.c) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Il LOTTO 1 risulta appartenere:

F.24 p.lla 749 sub 25 e sub 11

- ██████████ ciascuno proprietà superficaria in regime di comunione dei beni;

▪ ██████████ proprietà per l'area 1000/1000.

2.d) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

██████████ proprietà per l'area 1000/1000.

ii) *vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*

- **ipoteca volontaria** iscritta il 07/08/09 Reg. generale n°17920 - Reg. particolare 3786 a favore della ██████████ contro ██████████ derivante da concessione a garanzia di mutuo;

- **pignoramento immobiliare** iscritto il 26/11/13 Tribunale di Siracusa Reg. generale n°17215 - Reg. particolare n°13154 a favore della ██████████ contro ██████████
██████████ Rep. 2955;

iii) *altre informazioni per l'acquirente:*

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio Via Roma n°12 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364

Fax 0931/578093 - e-mail: manuelagrande3@hotmail.com

PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it

- non ci sono informazioni su spese /fisse di gestione e manutenzione;
- non ci sono spese straordinarie deliberate;
- ci sono delle spese condominiali;
- è compresa la comproprietà condominiale delle parti comuni, compreso il parcheggio condominiale scoperto previsto all'interno del complesso edilizio.
- individuazioni dei precedenti proprietari nel ventennio:

Dall'esame della documentazione in atti, Certificati ipotecari, per l'immobile in questione nell'ultimo ventennio risultano trascritti:

- atto amministrativo C.E. trascritta il 06/11/98 Reg. Generale n°14058 – Reg. particolare n°11267 a favore [redacted] contro [redacted] Rep. 123/97;
- Atto di vendita del 21/03/08 Rep. N°86028/11448 ai rogiti del Notaio Emanuele Pensavalle Reg. generale n°7014 – Reg. particolare n°4730 acquirente [redacted] venditore [redacted]
- Nota di Trascrizione dell'11/03/96 Reg. generale n°3800 – Reg. particolare n°3025 Atto notarile del 08/03/96 Rep. N°29590 – Cessione di diritti reali a titolo oneroso a favore [redacted] contro [redacted]
- Nota di Trascrizione del 19/04/96 Reg. generale n°6250 – Reg. particolare n°5078 Atto notarile del 15/04/96 Rep. N°29925 – Cessione di diritti reali a titolo oneroso a favore [redacted] contro [redacted];
- Nota di Trascrizione del --/--/80 Reg. particolare n°5612 a favore di [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] contro [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
- Nota di trascrizione del --/--/73 Reg. particolare n°9843 Atto di vendita del 13/03/73 ai rogiti del Notaio Francesco Lo Giudice acquirente [redacted] venditore [redacted]

2.e) ELENCO PRATICHE EDILIZIE SVOLTE E REGOLARITÀ DELLO STESSO

Il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili oggetto di causa, è oggetto di:

- Concessione Edilizia n°69 del 26/10/98 Prat. 123/97;
- Rinnovo della Concessione n°27 del 21/04/04 Cod. C.E.63/03;
- Variante in corso d'opera del 17/10/05;

Dott. Ing. Manuela Grande
 Studio Via Roma n°12 Avola (Sr)
 Tel. 349/8188364
 Fax 0931/578093 - e-mail: manuelagrande3@hotmail.com
 PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it

- Autorizzazione di Abitabilità del 09/04/08;
- L'appartamento risulta iscritto al N.C.E.U. al F. 24 p.lla 749 sub 25;
- Il garage risulta iscritto al N.C.E.U. al F. 24 p.lla 749 sub 11.

Dopo un attenta analisi, si è constatato che:

- Il sub 25 è conforme a quanto approvato con Variante in caso d'opera.
- Il sub 11 non è conforme a quanto approvato poiché sono state apportate delle modifiche interne. Una parte della superficie del garage è stata occupata da un soppalco. L'altezza minima della parte sottostante il soppalco è inferiore ai limiti prescritti, per tale categoria di locale, dal Regolamento Edilizio. Ne consegue che tale opera non può essere regolarizzata.
- Entrambi i subalterni sono correttamente censiti in Catasto.

2.f) DESCRIZIONE ANALITICA

Appena si entra nell'alloggio ci ritroviamo nell'ingresso attraverso il quale si può accedere o al soggiorno, oppure alla cucina. L'unità è fornita di lavanderia e bagno. La dimora è dotata di una camera da letto matrimoniale e di altre due camere.

I singoli locali hanno le seguenti caratteristiche:

Locale	Sup. calpestabile [mq]	Coeff. ponderali	Condizioni manutenzione	Esposizione
Ingresso	4,40	1	Ottime	Nessuna
Soggiorno	16,92	1	Ottime	Est
Cucina	18,50	1	Ottime	Ovest
Wc	4,86	1	Ottime	Ovest
Lavanderia	4,05	1	Ottime	Ovest
Camera 1	16,38	1	Ottime	Ovest
Camera 2	11,00	1	Ottime	Est
Camera 3	12,85	1	Ottime	Est
Corridoio	5,30	1	Ottime	Nessuna
TOT. SUPERFICIE CALPESTABILE				
	94,30 mq			

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio Via Roma n°12 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364

Fax 0931/578093 - e-mail: manuelagrande3@hotmail.com

PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it

Superfici Secondarie

Balcone Ovest	16,00	0,30	Buone	Ovest
Balcone Est	3,70	0,30	Buone	Est
Balcone Est	6,50	0,30	Buone	Est
TOT. SUPERFICIE				
SECONDARIE 7,90 mq				

Superfici di pertinenza

Box	17,00	0,50	Buone	Nessuna
Soppalco	5,70	0,50	buone	Nessuna
TOT. SUPERFICIE				
PERTINENZA 11,35 mq				

SUP. COMMERCIALE = Sup. principale + Sup. Secondaria + Sup. pertinenza

Sup. Principale = 104,80 mq

Sup. Secondaria = 7,90 mq

Sup. Pertinenza = 11,35 mq

SUP. COMMERCIALE = 124,00 mq

Le pareti interne sono rifinite con intonaco del tipo civile e pitturate con vari effetti pittorici quelle dell'appartamento.

Le pareti dei bagni e della cucina in parte sono rivestite con piastrelle di ceramica ed in parte sono intonacate. La pavimentazione è in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in alluminio.

La stabilità dell'insieme dell'intero organismo edilizio è affidata ad uno scheletro portante in C.A., i solai hanno una struttura latero-cementizia e la copertura è a falde. I muri perimetrali hanno dimensioni di circa 34 cm mentre quelli interni di 12 cm. E' presente e funzionante l'impianto elettrico ed idrico, l'alloggio è provvisto di impianto di riscaldamento a metano ma non è allacciato. L'appartamento è fornito di impianto di condizionamento elettrico per garantire il raffreddamento e il riscaldamento dell'immobile.

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio Via Roma n°12 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364

Fax 0931/578093 - e-mail: manuelagrande3@hotmail.com

P.F.C.: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it

2.g) EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI

Comproprietà condominiale delle parti comuni, compreso il parcheggio scoperto previsto all'interno del complesso edilizio.

2.h) VALUTAZIONE DEL BENE

La stima immobiliare del bene 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:

- Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – Anno 2013 – II semestre.
- Agenzie immobiliari.

2.h.2) 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 anche in funzione della sua consistenza.

Stima sintetico comparativa

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, tenendo conto altresì dei valori proposti dall'Osservatorio Immobiliare per la zona, del grado di urbanizzazione e della disponibilità dei servizi, della destinazione urbanistica della zona.

- Si ritiene di applicare come valore base per la stima il valore di **€. 1.100 per mq. di superficie commerciale**, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi

- i) Coeff. Corr. Per stato conservativo immobile 1,05
- ii) Coeff. Corr. Per demolizione sopralco 0,98

Applicando tali coeff. Correttivo al valore medio stabilito si ottiene il seguente valore unitario approssimato all'unità:

$$\text{€/mq } 1.100 \times 1,05 \times 0,98 = \text{€/mq } 1.131,90 \approx \text{€/mq } \mathbf{1.132,00}$$

$$\text{€/mq } 1.132,00 \times \text{mq } 124,00 = \text{€ } 140.368,00 \approx \text{€ } 140.000,00$$

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

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio Via Roma n°12 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364

Fax 0931/578093 - e-mail: manuelagrande3@hotmail.com

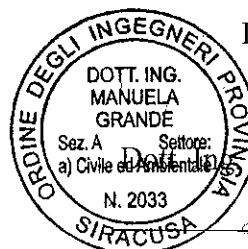
PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it

VLI = € 140.000,00 (diconsi euro centoquarantamila,00)

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

Per tutto quanto non espressamente detto nella presente relazione si fa riferimento agli elaborati allegati alla stessa. La sottoscritta resta a vostra disposizione per qualunque chiarimento ed integrazione.

Siracusa, 31/08/14



Il C.T.U

Manuela Grande

ALLEGATI:

- 1) All. A, All. B, All. D, ALL. E, ALL.F, ALL.G – Comunicazione parti;
- 2) All. H – Documentazione fotografica;
- 3) All. I – C.E. n°69/98;
- 4) All. L - Rinnovo C.E. n°27/04;
- 5) All. M – Variante in corso d'opera;
- 6) All. N – Autorizzazione di Abitabilità;
- 7) All. O, All. P – Planimetrie catastali;
- 8) All. Q – Visure ed Estratti di mappa.

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio Via Roma n°12 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364

Fax 0931/578093 - e-mail: manuelagrande3@hotmail.com

PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROC. Esecutiva immobiliare n. 472/2013 R.G. Es.

PROMOSSA DA: [REDACTED]

NEI CONFRONTI DI: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Chiara Salamone

**CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA
LOTTO 1**

- **IMMOBILE** sito in Augusta Via Meucci 5 Scala C iscritto al N.C.E.U. del Comune di Augusta al F.24 p.la 749 sub 25, sub 11;

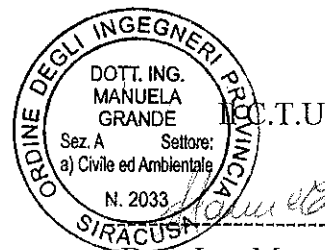
La sottoscritta Dott. Ing. Manuela Grande,
iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 2033,
con studio in Avola (SR) via Roma n°12, nominata esperto nella causa in epigrafe,

CERTIFICA

che il più probabile valore di mercato per il LOTTO 1 è:

Valore LOTTO 1 - € 140.000 (dieci euro centoquarantamila/00)

Siracusa, 31/08/16....



Manuela Grande
Dott. Ing. Manuela Grande