

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°139/2023 R.G. ES.

Creditore Procedente:



con Avv. Scibetta Salvatore - Via Roma 8 – 96010 - Palazzolo Acreide –

PEC: salvatore.scibetta@avvocatisiracusa.legalmail.it

Debitore:

▪

RELAZIONE DI CONSULENZA E DI STIMA

1. IMMOBILE SITO A NOTO V. DEI MILLE 94 N.C.E.U. F. 235 P.LLA 1346 SUB 48

2. IMMOBILE SITO A NOTO V. DEI MILLE 94 N.C.E.U. F. 235 P.LLA 1346 SUB 36

DIRITTO DI USUFRUTTO



Dott. Ing. Manuela Grande
Studio "Scibetta" - Saliceti n°81 - Avola (SR)
Tel. 349.49.64.64
manuela.grande@avvocatisiracusa.legalmail.it
PEC: manuela.grande@avvocatisiracusa.legalmail.it



SOMMARIO

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



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

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 CTU nella procedura a frontespizio con provvedimento in udienza del 04/10/23. Viene nominata dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Concita Cultrera, al fine di redigere Relazione di Consulenza e di Stima relativa ai beni oggetto di pignoramento. In data 09/10/23 deposita atto di accettazione dell'incarico e di giuramento.

2.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, dopo essersi raccordata con il Custode nominato, per il 9 Novembre 2023 presso l'immobile oggetto di pignoramento sito a Noto in Via dei Mille 94/C. Le parti sono state regolarmente convocate: il debitore a mezzo raccomandata A/R n°20054525046-7 (ALL.A), ritornata al mittente per compiuta giacenza e l'Avv. Scibetta Salvatore, per creditore procedente, a mezzo Pec (ALL.B). All'apertura delle operazioni peritali sui luoghi, oltre alla sottoscritta, è presente il custode giudiziario Avv. Dario D'Asaro e la Sig.ra

creditrice procedente. La creditrice dichiara di abitare l'immobile oggetto di esecuzione unitamente alla figlia e consente lo svolgimento delle operazioni peritali come da verbale (ALL.C). In tale circostanza non è possibile accedere al garage facente parte del compendio pignorato, giorno 16/11/23 si effettua il rilievo del garage.

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 Noto, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, presso l'Archivio notarile di Siracusa. Inoltre, durante l'esame dei luoghi, si realizza opportuna documentazione fotografica (ALL.D).

La fase di rilievo ha il fine di valutare gli immobili nel loro complesso anche per verificare la conformità alle norme vigenti. Eseguite quindi le operazioni preliminari sopra menzionate si procede alla stima dei beni, come da mandato ricevuto.

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio A e Udit. Ingegneri di Avola (Sr)
Via S. Maria 14/16
Tel. 0932 414614
E-mail: manuela.grande@astegiudiziarie.it
P.IVA n. 01400000928

ASTE
GIUDIZIARIE.it 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Risultano essere sottoposti a pignoramento i seguenti beni immobili:

- 1) Diritto di usufrutto** Immobile censito **N.C.E.U. del Comune di Noto al foglio 235 particella 1346 subalterno 48**

Immobile di proprietà della ditta:

_ diritto di usufrutto

_ Nuda proprietà

L'immobile sopra elencato è un appartamento facente parte della Palazzina C di un complesso edilizio costituito da tre edifici, ubicato in una zona periferica del Comune di Noto, nei pressi dell'Ospedale. L'organismo edilizio è costituito da tre piani fuori terra a cui si aggiunge un livello seminterrato e il piano mansardato. Al complesso si accede tramite ingresso su Via pubblica.

- 2) Diritto di Usufrutto** Immobile censito **N.C.E.U. del Comune di Noto al foglio 235 particella 1346 subalterno 36**

Immobile di proprietà della ditta:

_ diritto di usufrutto

_ Nuda proprietà

L'immobile sopra elencato è un garage facente parte della Palazzina C di un complesso edilizio costituito da tre edifici, ubicato in una zona periferica del Comune di Noto, nei pressi dell'Ospedale. L'organismo edilizio in generale è costituito da tre piani fuori terra a cui si aggiunge un livello seminterrato e il piano mansardato. Al complesso si accede tramite ingresso su Via pubblica.

3.2 RISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI

- 1) Abitazione di tipo civile in catasto fabbricati al foglio 235 particella 1346 subalterno 48 di 6,5 vani cat. A/2 – classe 1, in Noto C.da San Giovanni snc Edificio C – piano T.**

Dalle visure storiche (ALL.E1), dall'Estratto di Mappa (ALL.F) e dall'Elaborato Planimetrico emerge che il bene è correttamente individuato e posizionato. Occorre precisare che nella visura storica è indicato che il bene si trova in C.da San Giovanni, oggi l'indirizzo è Via dei Mille 94. Risulta depositata la planimetria catastale (ALL.G1) che è conforme allo stato di fatto.

- 2) Autorimessa in catasto fabbricati al foglio 235 particella 1346 subalterno 36 di 16 m² consistenza cat. C/6 – classe 3, in Noto C.da San Giovanni snc Edificio C – piano seminterrato.**

Dalle visure storiche (ALL.E2) e dall'Estratto di Mappa (ALL.F) emerge che l'unità è correttamente individuata e posizionata. Occorre precisare che nella visura storica è indicato che il bene si trova in C.da San Giovanni, oggi l'indirizzo è Via dei Mille 94. Risulta depositata la planimetria catastale (ALL.G2) che è conforme allo stato di fatto. Una piccola zona del garage è stata soppalcata, ma non è necessaria variazione catastale in quanto non essendo rispettate le altezze minime previste da Regolamento Edilizio il soppalco va smontato.

3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

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

LOTTO 1 – è composto da un appartamento ubicato a piano terra e da garage di pertinenza posto a livello seminterrato; gli immobili sono inseriti in un palazzo inglobato all'interno di un complesso edilizio. Attualmente il lotto risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Noto al foglio **235 particella 1346 subalterno 48 appartamento – subalterno 36 garage.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

4.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE TIPOLOGIA

Il compendio pignorato è inserito in un complesso residenziale ubicato in V. dei Mille 94 a Noto costituito da tre palazzine palazzine A-B-C. Oggetto di esecuzione sono un appartamento posto a piano terra e relativo garage di pertinenza posto a livello seminterrato del fabbricato C. Il complesso edilizio è ubicato in una zona periferica del comune di Noto attaccato all'Ospedale, la sua edificazione risale agli anni '90. Il LOTTO 1 è adibito ad uso residenziale con garage di pertinenza. Coordinate LAT. 36°54'10,9"N/ LONG.15°04'12,0"E.



4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il LOTTO 1 è costituito da un appartamento posto a pian terreno della palazzina C, accessibile da vano scala di pertinenza condominiale; da autorimessa posta a livello seminterrato accessibile da rampa esterna o internamente da vano scala condominiale. Si è richiesto agli uffici comunali, nello

specifico nell'Istanza di Accesso Atti, se è stata stipulata convenzione urbanistica per la realizzazione del complesso, ma l'ufficio non ha menzionato alcuna convenzione nel rilascio della documentazione richiesta.

L'unità abitativa è composta da soggiorno, cucina, entrambi gli ambienti affacciano sul balcone; da bagno e lavanderia; da due camere matrimoniali di cui una con spogliatoio, da un ripostiglio e uno studio. Il garage è composto da un unico vano, una porzione è stata soppalcata. Le finiture sono quelle caratteristiche dell'epoca di costruzione, i prospetti dell'intero corpo di fabbrica sono rifiniti con intonaco, gli infissi esterni sono in legno con persiane in alluminio. La palazzina C possiede un'area di pertinenza accessibile tramite cancello automatico, mentre all'edificio si accede tramite vano scala condominiale. Le pareti interne sono interamente intonacate, quelle della cucina, del bagno e della lavanderia, in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica, le porte sono in legno tamburato, la stabilità dell'insieme è affidata ad una struttura in cemento armato, i solai sono del tipo latero-cementizio e le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati da 8 cm. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento, ma non si possiedono garanzie anche perchè sono state apportate delle modifiche. In origine l'impianto di riscaldamento era a metano, in seguito veniva allacciato a bombola a gas come anche la cucina; la caldaia non è più funzionante e per il riscaldamento dell'acqua calda è presente uno scaldabagno elettrico; sono presenti delle pompe di calore. La Sig.ra Valvo dichiara di non essere in possesso dei libretti degli impianti e delle pompe di calore. L'immobile presenta un discreto livello di manutenzione e non si evidenziano problematiche particolari. Il garage presenta solaio di base realizzato in battuto di cemento e le pareti sono intonacate, nel complesso presenta un discreto livello manutentivo.

L'unità ha le seguenti caratteristiche:

Locale	Sup. calpestabile [mq]	Condizioni manutenzione
Soggiorno	31,86	buone
Cucina	19,24	buone
lavanderia	5,85	Suff.
Disimp.	1,95	buone

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

- conguaglio 2022	€ 1.092,67
- quote condominiali anno 2023	€ 450,73
- <u>quota straordinaria per impianto citofonico</u>	<u>€ 556,44</u>
TOTALE DA VERSARE	€ 2.099,84.

-Parti comuni del complesso come: il terreno su cui sorgono i fabbricati, il vano condominiale con servizio annesso (sub 42), il vano scala – ascensore e locale macchina (sub 45), il locale impianto tecnologico (sub 44), lo spazio di manovra (sub 46)

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

- **pignoramento immobiliare** del 30/06/23 Rep.N°36 trascritto il 13/07/23 ai nn°: R.P. 10646/R.G. 13525 a favore di _____ e contro _____

iii) *altre informazioni per l'acquirente:*

individuazioni dei precedenti proprietari nel ventennio:

dalle visure ipotecarie e dalla Relazione Notarile per l'immobile in questione nell'ultimo ventennio risultano trascritti:

▪ **Atto di Vendita** ai rogiti del Notaio Giuseppina Bonanno del 04/03/99 Rep. 4166 trascritto il 12/03/99 ai nn. R.P. 2557/R.G. 3361 (ALL.I) a favore fra gli altri di _____

▪ **Verbale di Separazione consensuale** con assegnazione dei beni del 20/03/14 Rep.946 trascritto il 04/06/15 ai nn.: R.P.6307/R.G.8021

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 Noto, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso l'Archivio Notarile di Siracusa nonché dal sopralluogo, è stato accertato quanto segue:

▪ Il LOTTO 1 risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Noto al F.235 particella 1346 sub 48, ubicato a piano terra, adibito a residenza; il sub 36, posto a livello seminterrato, destinato a garage a servizio dell'abitazione.

- Il complesso edilizio in cui è inserito il lotto pignorato è stato realizzato con originaria Concessione Edilizia n° 34 del 22/03/94 (ALL.L) e successiva C.E. N°33 DEL 23/03/95 (ALL.M) in rettifica alla precedente in quanto nella precedente, per errore, si faceva riferimento a quattro palazzine e non a tre.
- Non risulta rilasciato Certificato di Abitabilità-Agibilità.
- Risultano depositate le planimetrie catastali dei subalterni 48 e 36.

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

Dopo un'attenta analisi, si è constatato che il LOTTO 1 è nel complesso conforme al progetto approvato, ma è necessario fare delle precisazioni:

- Nell'appartamento le dimensioni dei vani spogliatoio e ripostiglio sono leggermente diverse dal progetto.
- Una porzione di garage è stata soppalcata.
- I prospetti dell'edificio presentano delle differenze rispetto al progetto approvato, a livello seminterrato erano previste delle finestre a nastro mentre, in realtà, sono state ridotte le dimensioni di tali aperture e aumentato il loro numero.

Il soppalco non può essere regolarizzato in quanto il livello seminterrato non possiede un'altezza tale da garantire il rispetto delle altezze minime, previste da Regolamento Edilizio, negli ambienti ricavati. Si prevederanno gli oneri per la messa in ripristino attraverso un opportuno coefficiente di ponderazione.

Gli oneri per regolarizzare la difformità nei prospetti non vengono previsti nel dettaglio in quanto riguardano l'intero stabile, quindi non sarebbero solo a carico del compendio pignorato, ma suddivisi fra le varie unità. In tale fase si considereranno gli oneri per regolarizzare tale difformità solo in via orientativa attraverso un opportuno coefficiente di ponderazione.

4.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto non si possiedono dati tecnici relativi agli impianti, necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

4.9. VALUTAZIONE DEL BENE

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



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

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 2023 – I semestre.

Stima sintetico - comparativa

Tale metodo di stima si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. Il valore dell'immobile viene determinato non solo in funzione della sua consistenza e della zona ma, anche, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare

- Si ritiene di applicare come valore base di stima, per la zona in questione per un immobile nuovo con finiture medie, il valore di **€ 1.100,00 per mq. di superficie commerciale**, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi per considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile:

✓ Tipologia edilizia	1,25
✓ Vetustà	0,80
✓ Stato conservazione	1,00
✓ Manutenzione e conservazione interna	0,90
✓ Assenza garanzie impianti	0,95
✓ Regolarizzazione difformità	0,99
✓ Livello di piano	0,90
✓ Ubicazione	1,00
<hr/>	
<i>Coeff. Correttivo Complessivo</i>	<i>≈ 0,76</i>

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

$$\text{€/m}^2 1.100 \times 0,76 = 836,00 \text{ €/m}^2$$

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

$$\text{€/m}^2 836 - 10\% \approx \text{€/m}^2 752,00$$



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

Calcolo della Superficie Commerciale

SUP. COMMERCIALE = Sup.Coperte (P.T 100%) + Sup.Ornamento (Balconi 25%) + Sup.Pertinenze (Garage 50%)

Sup. Coperte = 153,84 m²

Sup. Ornamento = 15,90 m² (25%) = 3,97 m²

Sup. Pertinenza = 17,60 m² (50%) = 8,80 m²

SUP. COMMERCIALE = 153,84 m² + 3,97 m² + 8,80 m² = 166,61 m² ≈ 167 m²

(€/mq 752 x m² 167) = € 125.584 ≈ € **125.000 VALORE PIENA PROPRIETA' LOTTO 1**

Oggetto di pignoramento è il **diritto di usufrutto vitalizio a**

. La nuda proprietà è in testa a
dalla creditrice

soggetti differenti

Età usufruttuario 45 anni – Valore usufrutto 80% - Valore Nuda proprietà 20%.

VALORE DELL'USUFRUTTO = € 100.000 €

VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' = 25.000 €

Si desume il più probabile valore venale del compendio pignorato (diritto usufrutto) LOTTO 1:

VL1 (USUFRUTTO) = € 100.000 (dicomi euro centomila,00)

Dott. Ing. Miracchi Grandi,
Studio V.le Elio C. Sottogio n°51 A. 00144 SR
TEL. 349.8188361
www.studiograndi.it
P.E.C. studio@studiodiingegneri.com

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROC. Esecutiva immobiliare n. 139/2023 R.G. Es.

PROMOSSA DA

NEI CONFRONTI DI:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Concita Cultrera



CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA
LOTTO 1

- **Diritto di usufrutto vitalizio PROPRIETA'** sita a Noto in V. dei Mille 94 N.C.E.U. del Comune di Noto al F.235 p.IIa 1346 sub 48-35 piano terra e piano seminterrato

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 il diritto di usufrutto vitalizio dell'immobile pignorato è:

Valore LOTTO 1 = € 100.000,00 (diconsi euro centomila/00)



Avola, 20/01/24

Il C.T.U.



Dott. Ing. Manuela Grande
Studio A. E. Calò - Santuccio 50 V.le Lido 80
Tel. 349.815964
www.studio-calò.it



14



5. ALLEGATI:

- 1) All. A, All. B – Comunicazioni parti;
- 2) All. C - Verbale
- 3) All. D – Documentazione fotografica;
- 4) All. E1, All. E2 – Visure catastali;
- 5) All. F. – Estratto di Mappa;
- 6) All. G1, G2, – Planimetrie catastali;
- 7) All. H – Ispezioni ipotecarie;
- 8) All. I – Atto;
- 9) All. L – C.E. n°34;
- 10) All. M – C.E. n°33.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

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

Avola, 20/01/24

IL CTU



Dott. Ing. Manuela Grande

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

15