

TRIBUNALE DI SIRACUSA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°165/2023 R.G. ES.**

Creditore procedente:

Debitori:

- OMISSIS

**RELAZIONE DI CONSULENZA E DI STIMA**

1. *IMMOBILE SITO A FLORIDIA V. GIUSEPPE GARIBALDI 79 P.T/P.1 – N.C.E.U. F.25 P.LLA  
5669/2890 SUB 2*
2. *IMMOBILE SITO A FLORIDIA V. GIUSEPPE GARIBALDI 81 P.T. – N.C.E.U. F.25 P.LLA  
2891 SUB 2*

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Manuela Grande

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.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.	LOTTO 2	14
6.	Elenco allegati	23



## 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 7 Novembre 2023 alle ore 11,00 presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti a Florida in V. Garibaldi 79-81.

Le parti vengono regolarmente convocate: a mezzo raccomandata A/R n° 20054525045-6 la Sig.ra OMISSIS (ALL.A) e i Creditori a mezzo Pec (ALL.B). All'apertura delle operazioni peritali sui luoghi, oltre alla sottoscritta e al Custode, è presente la Sig.ra OMISSIS la quale consente lo svolgimento di tutte le operazioni di rilievo 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 Florida, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa e presso gli studi del Notaio Rio Sofio e del Notaio Sant'Angelo Egidio. 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 Floridia al foglio 25 particella 5669 graffato con la 2890 subalterno 2**

Immobile di proprietà della ditta:

*OMISSIS\_ proprietà 1/1*

L'immobile sopra elencato è un'unità autonoma, a destinazione residenziale, ubicata in una zona centrale del Comune di Floridia. L'immobile consta di due elevazioni fuori terra e possiede sul retro una piccola area di pertinenza.

- 2) **Immobile censito N.C.E.U. del Comune di Floridia al foglio 25 particella 2891 subalterno 2**

Immobile di proprietà della ditta:

*OMISSIS\_ proprietà 1/1*

Il bene è un locale a destinazione commerciale ubicato a piano terra di uno stabile avente, complessivamente, tre elevazioni fuori terra e posizionato in una zona centrale del Comune di Floridia. Risulta essere sottoposto a pignoramento solo il basso commerciale, i restanti livelli sono in testa ad altra ditta.

### 3.2 RISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI

- 1) **Abitazione di tipo ultrapopolare in catasto fabbricati al foglio 25 particella 2890/5669 (graffati) subalterno 2 di 4,5 vani cat. A/5 – classe 4, in Floridia V. Giuseppe Garibaldi 79 – P.T.-P1°.**

Dalle visure storiche (ALL.E1) e dall'Estratto di Mappa (ALL.F) emerge che il bene è correttamente posizionato e individuato. Risulta depositata la planimetria catastale (ALL.G1) che è conforme allo stato di fatto.

- 2) **Negozi in catasto fabbricati al foglio 25 particella 2891 subalterno 2 di 109 m<sup>2</sup> consist. C/1 – classe 3, in Floridia V. Giuseppe Garibaldi 81 P.T.**

Dalle visure storiche (ALL.E2) e dall'Estratto di Mappa (ALL.F) emerge che il bene è correttamente posizionato e individuato. Risulta depositata la planimetria catastale (ALL.G2) che è conforme allo stato di fatto.



### 3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

Trattandosi di due immobili distinti e separati, con destinazioni d'uso differenti è possibile individuare due lotti di vendita e, più precisamente:

**LOTTO 1** – immobile a destinazione residenziale, ma allo stato inabitabile, costituito da due elevazioni fuori terra. Attualmente il lotto risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Florida al foglio **25 particella 2890/5669 subalterno 2**.

**LOTTO 2** – immobile a destinazione commerciale che occupa una porzione di piano terra di un organismo edilizio costituito, nel complesso, da tre elevazioni fuori terra. Attualmente il lotto risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Florida al foglio **25 particella 2891 subalterno 2**.



# LOTTO 1



#### 4.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE TIPOLOGIA

E' sottoposto a pignoramento un immobile autonomo a due elevazioni fuori terra, posizionato in una zona centrale del Comune di Floridia, nelle vicinanze la piazza principale, alcuni uffici comunali oltre a servizi e attività varie. Dalle indagini effettuate emerge che l'immobile è stato edificato, presumibilmente, verso la fine degli anni trenta. Il LOTTO 1 ha destinazione residenziale. Coordinate LAT. 37° 4' 56,39''N/ LONG.15° 9' 4,169''E.



#### 4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Si tratta di un immobile autonomo, in origine adibito ad uso residenziale, che si sviluppa fra il piano terra, in cui è anche posizionato un piccolo spazio esterno di pertinenza, e il primo livello. L'accesso al fabbricato avviene dal civico 79 della V. Garibaldi. L'edificazione dell'organismo



edilizio risale, con molta probabilità, alla fine degli anni '30. Le finiture sono di epoca risalente, i prospetti sono in parte intonacati, in parte rivestiti con pietra e presentano lesene con capitelli e cagnoli in pietra. I prospetti che affacciano internamente sul pozzo luce sono in parte rivestiti con pannelli di ondulina. Gli infissi esterni sono in legno con scuri e, in alcuni, sono presenti delle persiane in legno, il tutto presenta un pessimo livello di manutenzione e conservazione. Entrando a piano terra si trova un ingresso, separato tramite una porta dalla restante parte della stanza, sulla destra della porta d'ingresso la scala che conduce al livello superiore; alle spalle troviamo due vani comunicanti, dal secondo vano si passa alla cucina e, quindi, al bagno; sempre tramite il secondo vano si accede al pozzo luce esterno su cui affacciano la cucina e il bagno. Nel pozzo luce è posizionata una prima scala, che consente di raggiungere la copertura del bagno posto a piano terra su cui è ricavato un terrazzino, un'altra scala in ferro conduce dal terrazzino alla copertura del bagno a primo piano. A secondo livello sono posizionate altre due camere, un vano di dimensioni ridotte e un altro bagno. La struttura portante è in muratura. L'immobile presenta uno scarso sistema distributivo in quanto le varie stanze non sono autonome, per passare da un ambiente all'altro si deve attraversare un altro vano. Si aggiunge che l'intero stabile presenta un pessimo livello di manutenzione e, non è solo necessaria una sostituzione generale delle finiture, ma si palesa la necessità di interventi più consistenti per ovviare alle varie infiltrazioni riscontrate imputabili a molteplici cause. Si evidenziano infiltrazioni provenienti dalla copertura, dai prospetti, fenomeni di umidità da risalita, macchie, muffe, condensa, efflorescenze, sfogliamento di pittura, distacchi di intonaco. Le pareti interne sono intonacate, quelle di alcuni vani sono rivestite con pannelli, quelle della cucina e dei bagni in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica. La pavimentazione di alcuni vani è realizzata con piastrelle di ceramica, in altri vani troviamo piastrelle di graniglia di marmo, mentre la scala è in marmo e le porte sono in legno. Non si possiedono notizie relative agli impianti, non si può stabilire se siano o meno funzionanti, di certo non sono a norma e vanno sostituiti.

L'unità ha le seguenti caratteristiche:

<b>Locale</b>	<b>Sup. calpestabile [mq]</b>	<b>Condizioni manutenzione</b>
Vano 1	20,00	Insuff.



Vano 2	20,00	Insuff.
Cucina	12,35	Insuff.
Wc	3,80	Insuff.
Vano 3	18,70	Insuff.
Vano 4	21,83	Insuff.
Vano 5	8,55	Insuff.
Wc	3,80	Insuff.
<b>TOT. SUPERFICIE</b>		
<b>CALPESTABILE</b> 109,03 m <sup>2</sup> ≈ <b>109 m<sup>2</sup></b>		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sup. Ornamento	Sup. commerciale [m <sup>2</sup> ]	Condizioni manutenzione
Balcone	3,20	Insuff.
Terrazzo	4,41	Insuff.
Pozzo Luce	7,40	Insuff.

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

**LOTTO 1** N.C.E.U. F. 25 p.la 2890/5669 sub 2

In ditta

*Pizzo Salvatrice\_ proprietà 1/1*

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

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

- Il bene è ubicato all'interno del centro storico di Floridia pertanto resta vincolato a quanto previsto da PRG nelle Norme tecniche di attuazione.

*vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (ALL.H1):*

- **pignoramento immobiliare** trascritto il 04/07/23 ai nn°: R.P. 9895/R.G. 12631 Rep. N°2538 del 26/06/23 del Tribunale di Siracusa a favore di OMISSIS e contro OMISSIS

iii) *altre informazioni per l'acquirente:*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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 Santangelo Egidio del 24/07/13 Rep. 82824 trascritto il 26/07/13 ai nn.: R.P. 9096 R.G. 11742 (ALL.I1) a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- **Denuncia di Successione** Vol. 273/9990 del 20/02/13 in morte di OMISSIS.
- **Denuncia di Successione** Rep. 849/9990 del 04/07/11 trascritta il 23/08/11 ai nn.: R.P. 11963/R.G. 16384.
- **Denuncia di Successione** Rep. 850/9990 del 04/07/11 in morte di OMISSIS trascritta il 23/08/11 ai nn.: R.P. 11964/R.G. 16385.
- **Denuncia di Successione** Vol. 58/336 del 14/07/92 in morte di OMISSIS.
- **Denuncia di Successione** Vol. 58/336 del 14/07/92 in morte di OMISSIS.
- **Accettazione di eredità** del 24/07/13 Rep. 82824/26216 trascritta il del 26/07/2013 ai nn.: R.P. 9093 R.G. 11739.
- **Accettazione di eredità** del 24/07/13 Rep. 82824/26216 trascritta il del 26/07/2013 ai nn.: R.P. 9094/R.G. 11740.
- **Accettazione di eredità** del 24/07/13 Rep. 82824/26216 trascritta il del 26/07/2013 ai nn.: R.P. 9095/R.G. 11741.
- **Atto di Vendita** ai rogiti del Notaio F. Carbonaro del 24/07/13 Rep. 33880 trascritto il 29/05/63 ai nn.: R.P. 12507 R.G. 11122.

#### 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 Floridia, 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 Floridia al F.25 particella 2890/5669 sub 2, posto a primo terra e primo adibito a residenza;
- Dalle indagini effettuate presso gli Archivi Comunali emerge che per l'immobile in questione non risultano rilasciati, a nome degli attuali o dei precedenti proprietari, titoli edilizi (ALL.L1).



- Nell'Atto di provenienza (ALL.I1) si dichiara che l'immobile è stato edificato in data antecedente il 01/09/67, tuttavia non tutto ciò che viene edificato in data antecedente il 01/09/67 è legittimo. Trattandosi di immobile che rientra nel centro urbano, tale dichiarazione non è sufficiente; nel centro urbano si poteva edificare in assenza di Licenza edilizia prima del 1942, anno di entrata in vigore della L. 1150, la quale sancisce l'obbligo di conseguire titolo edilizio per immobili che rientrano nel centro urbano.

Dalle indagini effettuate all'Agenzia del Territorio risulta in atti una prima planimetria del bene del 30/12/1939 PROT. 1633, pertanto l'immobile sembra edificato in data antecedente il 1942.

- Non Risulta rilasciato Permesso di Abitabilità.
- Risulta deposita la planimetria catastale del subalterno 2 che è conforme allo stato di fatto.

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

Dopo un'attenta analisi e ricerche varie, si è constatato che:

Il LOTTO 1 sembra essere edificato in data antecedente l'entrata in vigore della L.1150/1942 per cui, pur non esistendo un titolo edilizio relativo al bene, potrebbe essere legittimo. La scrivente, tuttavia, non può stabilire con certezza se nel tempo l'immobile abbia o meno subito modifiche che andavano autorizzate. Le finiture dell'intero stabile sembrano tutte della stessa epoca, il livello di degrado e le problematiche riscontrate non fanno pensare ad interventi posticci, ma non si può affermare con certezza che l'intero stabile non abbia nel tempo subito qualche modifica. Tale incertezza, da un punto di vista urbanistico, verrà tenuta in considerazione in fase di stima attraverso un opportuno coefficiente correttivo.

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

Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto non si possiede alcuna notizia relativa agli impianti. Si comunica che non è presente nell'Archivio Elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel sistema informativo APE – SICILIA attestato di Prestazione energetica per l'Immobile oggetto di esecuzione, tuttavia nell'Atto di Vendita ai rogiti del Notaio Santangelo Egidio si afferma che risulta rilasciato APE in data 23/07/13 dall'Ing. Faraci Salvatore iscritto al n. 2234 dei certificatori della Regione Siciliana, quest'ultimo certificato non risulta più valido essendo trascorsi 10 anni.



#### 4.9. VALUTAZIONE DEL BENE

La stima immobiliare dei beni si fonda sull'uso di un metodo di stima: *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 – 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, 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) Tipologia edilizia	1,05
ii) Vetustà	0,60
iii) Stato conservazione	0,65
iv) Assenza garanzie situazione urbanistica	0,90
v) <u>Ubicazione</u>	<u>1,30</u>
<i>Coeff. Correttivo Complessivo</i>	<i>≈ 0,48</i>



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

$$\text{€/m}^2 750 \times 0,48 = 360,00 \text{ €/m}^2$$

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

$$\text{€/m}^2 360 - 10\% \approx \text{€/m}^2 324$$



### Calcolo della Superficie Commerciale

**SUP. COMMERCIALE = Sup. Coperte (P.T. e P. 1° 100%) + Sup. Ornamento (Balconi – Terrazzo - P.L. 25%)**

**Sup. Coperte = 81,53 m<sup>2</sup> + 71,97 m<sup>2</sup> = 153,50 m<sup>2</sup>**

**Sup. Ornamento = (3,20 + 4,41 + 7,40) m<sup>2</sup> (25%) = 3,75 m<sup>2</sup>**

**SUP. COMMERCIALE = (153,50 + 3,75) m<sup>2</sup> = 157,25 m<sup>2</sup> ≈ 157 m<sup>2</sup>**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(€/mq 324 x m<sup>2</sup> 157) = € 50.868 ≈ € 51.000

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 1

**VL1 = € 51.000 (diconsi euro cinquantunomila,00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



# LOTTO 2



#### 4.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE TIPOLOGIA

E' sottoposto a pignoramento un locale commerciale posizionato a piano terra di un edificio costituito, nel complesso, da tre elevazioni fuori terra ubicato in una zona centrale del Comune di Floridia a destinazione mista, residenziale ma anche commerciale; nelle vicinanze la piazza principale, alcuni uffici comunali e attività varie. Dalle indagini effettuate emerge che l'immobile è stato edificato verso la fine degli anni settanta. Il LOTTO 2 ha destinazione commerciale. Coordinate LAT. 37° 4' 56,604''N/ LONG.15° 9' 4,222''E.



#### 4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Si tratta di un basso commerciale posizionato a piano terra di un organismo edilizio il cui piano primo e secondo sono a destinazione residenziale mentre, il piano terra, ha vocazione commerciale. L'edificazione dell'organismo edilizio nel suo complesso risale alla fine degli anni settanta, ma il negozio presenta finiture più recenti. Il prospetto del piano terra è rivestito in pietra, al bene si accede tramite porta-vetrina in alluminio e saracinesca in ferro; il basso



commerciale presenta un discreto livello di manutenzione in quanto sarà stato effettuato un intervento di ristrutturazione in tempi relativamente recenti. Entrando si trova un grande vano, sul retro è posizionato il bagno con antibagno e un vano ripostiglio. L'immobile presenta un sistema distributivo funzionale alla sua destinazione. Le pareti interne sono intonacate, quelle del bagno 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. In generale nel negozio si riscontrano in alcuni punti tracce di umidità da risalita, nel vano ripostiglio si riscontrano delle infiltrazioni in una parete, come anche qualche traccia di infiltrazione si evidenzia nel bagno. Essendo rilasciata Agibilità, nel caso in cui non siano state apportate modifiche, gli impianti dovrebbero essere conformi alla norma.

L'unità ha le seguenti caratteristiche:

Locale	Sup. calpestabile [mq]	Condizioni manutenzione
Negozio	93,32	Discrete
Ripostiglio	22,77	Discrete
Wc	3,75	Discrete
Antiwc	2,70	Discrete
<b>TOT. SUPERFICIE CALPESTABILE</b>	<b>122,54 m<sup>2</sup> ≈ 122 m<sup>2</sup></b>	

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

**LOTTO 2** N.C.E.U. F. 25 p.lla 2891 sub 2

In ditta

*OMISSIS\_ proprietà 1/1*

Il bene alla data del sopralluogo non risulta locato.

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

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

- Il bene è ubicato all'interno del centro storico di Florida pertanto resta vincolato a quanto previsto da PRG nelle Norme tecniche di attuazione.



- Resta la proporzionale comproprietà su tutti i corpi comuni dell'intero edificio con eventuali servitù attive e passive.

*vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (ALL.H2):*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 17/05/05 ai nn.:R.P. 3622/ R.G. 12091 a favore di OMISSIS Rep. 7329-3464 del 11/05/05.

- **pignoramento immobiliare** trascritto il 04/07/23 ai nn°: R.P. 9895/R.G. 12631 Rep. N°2538 del 26/06/23 del Tribunale di Siracusa a favore di OMISSIS e contro OMISSIS

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 Rio Sofio del 11/05/05 Rep. 7328 trascritto il 17/05/05 ai nn.: R.P. 6916/ R.G. 12089 (ALL.I2) a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- **Atto di Vendita** ai rogiti del Notaio S. Spada del 11/02/47 Rep. 2086 trascritto il 29/05/63 ai nn.: R.P. 12507 R.G. 11122.

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

- Il LOTTO 2 risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Floridia al F.25 particella 2891 sub 2, posto a piano terra e destinato ad attività commerciale;
- Dalle indagini effettuate presso gli Archivi Comunali emerge che l'intero organismo edilizio viene edificato con originaria C.E. n°516 del 20/03/79 (ALL.L2). In seguito risulta rilasciata C.E. in sanatoria n°67 del 26/12/03 (ALL.M2) per regolarizzare alcune opere.
- In origine il LOTTO 2 era destinato a garage, successivamente a magazzino e, con Autorizzazione 146/2005 (ALL. N2) si richiede il cambio di destinazione d'uso da magazzino a Negozio.
- Risulta rilasciato Permesso di Agibilità (ALL.O2)
- Risulta deposita la planimetria catastale del subalterno 2 che è conforme allo stato di fatto.



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

Dopo un'attenta analisi si è constatato che il LOTTO 2 presenta delle difformità rispetto al progetto oggetto di Autorizzazione n°146/2005 del 09/12/05. Sono state realizzate delle modifiche interne: è stato creato un ripostiglio, la posizione dell'antibagno è diversa e la forma del bagno è leggermente differente. Si ritiene opportuno fare delle precisazioni:

- il bene è conforme alla planimetria catastale datata 01/07/2011, tale data combacia con quella di presentazione della domanda di Agibilità acquisita con Prot. 16834;
- nel Permesso di Agibilità, rilasciato dal Comune di Floridia in data 4/10/2011, si indicano i vani dell'immobile: attività commerciale, ripostiglio, wc + antiwc e la rispettiva estensione. Le superfici dei vani coincidono con le misure desunte dalla planimetria catastale e da quanto riscontrato sui luoghi.
- Confrontando il progetto allegato all'Autorizzazione, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, emerge che il bene è conforme alla planimetria castale e a quanto indicato nell'Agibilità, ma non è conforme all'Autorizzazione.
- Permesso di Agibilità e Autorizzazione non sono coerenti, risultano realizzate delle modifiche interne rispetto quanto indicato nell'Autorizzazione.

Tali modifiche interne possono essere regolarizzate presentando CILA in sanatoria ai sensi dell'EX Art. 3 comma 5 della L.R. 16/16 // Art.4 comma 6 L.R. 23/21 e successive, ma l'Agibilità non è valida e si deve presentare SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità). In tale fase gli oneri necessari per la regolarizzazione edilizia non possono essere quantificati in modo preciso, ma solo in via orientativa:

<b>Regolarizzazione opere interne CILA in sanatoria</b>	
- Istruttoria progetto	€ 40,00
- Diritti di Segreteria	€ 0,00
- sanzione	€ 1.000,00
- oneri Tecnici	€ 500,00
	<b>€ 1.540,00</b>
<b>SCA (Segnalazione Certificata Agibilità)</b>	
- Istruttoria progetto	€ 30,00
- Diritti di Segreteria	€ 7,00
- oneri Tecnici	€ 500,00
	<b>€ 537,00</b>

**TOTALE REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA € 2.077**



#### 4.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto non si possiedono i libretti dei condizionatori installati e, tra l'altro, sembra presente nell'Archivio Elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel sistema informativo APE – SICILIA attestato di Prestazione energetica per l'Immobile oggetto di esecuzione, ma l'ufficio dichiara che non è possibile estrarne copia senza conoscere i dati del Tecnico Certificatore (ALL.P2) a cui la scrivente non è in grado di risalire.1

#### 4.9. VALUTAZIONE DEL BENE

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

vi) Caratteristiche posizionali e ubicazione	1,30
vii) Caratteristiche ambientali estrinseche	1,05
viii) Vetustà	0,75
ix) Stato conservazione	0,95
x) <u>Caratteristiche ambientali intrinseche</u>	<u>0,95</u>
<i>Coeff. Correttivo Complessivo</i>	<i>≈ 0,92</i>



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

$$\text{€/m}^2 1.000 \times 0,92 = 920,00 \text{ €/m}^2$$

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

$$\text{€/m}^2 920 - 10\% \approx \text{€/m}^2 828$$



**Calcolo della Superficie Commerciale**

***SUP. COMMERCIALE = Sup. Coperte***

***SUP. COMMERCIALE = 129,95 m<sup>2</sup> ≈ 130 m<sup>2</sup>***

$$\text{(€/mq 828 x m}^2 130) = \text{€ 107.640}$$

A tale valore bisogna detrarre gli oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica

$$\text{€ 107.640} - \text{€ 2.077} = \text{€ 105.563} \approx \text{€ 106.000}$$

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 2

**VL2 = € 106.000 (diconsi euro centoseimila,00)**



TRIBUNALE DI SIRACUSA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROC. Esecutiva immobiliare n. 165/2023 R.G. Es.

PROMOSSA DA: OMISSIS

NEI CONFRONTI DI: OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Concita Cultrera

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

- **PROPRIETA'** sita a Floridia in V. Garibaldi 79 N.C.E.U. del Comune di Floridia al F.25 p.IIa 2890/5669 sub 2 piano terra e primo.

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,



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

**Valore LOTTO 1 = € 51.000,00 (diconsi euro cinquantunomila/00)**

Avola, 11/04/24



**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



PROC. Esecutiva immobiliare n. 165/2023 R.G. Es.

PROMOSSA DA: OMISSIS

NEI CONFRONTI DI: OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Concita Cultrera



**CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA**

**LOTTO 2**

- **PROPRIETA'** sita a Floridia in V. Garibaldi 81 N.C.E.U. del Comune di Floridia al F.25 p.IIa 2891 sub 2 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 2 = € 106.000,00 (diconsi euro centoseimila/00)**

Avola, 11/04/24

L'esperto Estimatore

Dott. Ing. Manuela Grande



## 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/All.G2 – Planimetrie catastali;
- 7) All. H1, ALL.H2 – Ispezioni Ipotecarie;
- 8) All. L1– Attestazione Comune;
- 9) All. L2 – C.E. 516
- 10) All. M2 – C.E. 67;
- 11) All. N2 – Autorizzazione 146;
- 12) All. O2 – Agibilità;
- 13) All.P2 – Attestazione Catasto Energetico.



Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

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

Avola, 11/04/24



L'esperto Estimatore

Dott. Ing. Manuela Grande

