

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SOLARINO GIUSEPPE
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°194/2025 R.G. ES.

Creditore Procedente:

▪ **OMISSIS**

Con Avv. Carlo Carpinteri – V.le Teracati 158/C – 96100 Siracusa (Sr)

PEC carlo.carpinteri@cert.ordineavvocatisr.it

Debitori:

▪ **OMISSIS**

▪ **OMISSIS**

Con Avv. Angela Munafò – V. Filippo Turati 91 – 96011 Augusta (Sr)

PEC avv.angelamunafò@pecsr.it

RELAZIONE DI CONSULENZA E DI STIMA

L'Esperto Estimatore
Dott. Ing. Manuela Grande


- 1) *IMMOBILE SITO AD AUGUSTA IN C.DA PIETRE ROSSE, V. COPERNICO N.C.E.U. F. 24 P.LLA 725 SUB 28*
- 2) *IMMOBILE SITO AD AUGUSTA IN C.DA PIETRE ROSSE, V. COPERNICO N.C.E.U. F. 24 P.LLA 725 SUB 19*

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@ingpec.eu



SOMMARIO

1.	Premessa	3
2.	Descrizione generale delle operazioni	3
3.	Punto 3. Verbale di conferimento Incarico di stima	4
4.	LOTTO 1	7
5.	Elenco allegati	17

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sir)
Tel. 349/8188364
e-mail: manuela.grande3@hotmail.com
PEC: manuela.grande@ingpec.eu



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. Solarino Giuseppe, con Decreto del 06/08/25, per redigere Relazione di Consulenza e di Stima relativa al bene oggetto di pignoramento. In data 13/08/25 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 per il 3 Novembre 2025 alle ore 9,00 presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito ad Augusta in C. da Pietre Rosse – V. Copernico Coop. Archigeo. Le parti sono state regolarmente avvertite: il creditore procedente a mezzo Pec (ALL.A), i debitori eseguiti a mezzo Raccomandata A/R N°20044464313-8 e A/R N° 20044464314-9 (ALL.B). Giorno 3 Novembre si effettua l'accesso dell'Immobile, come da Verbale (ALL.C).

In tale circostanza, oltre ad aver visionato l'appartamento e il garage, si visiona il sottotetto dello stabile; si constata che tale volume è stato suddiviso arbitrariamente in porzioni, con assegnazione "de facto" dei vani ricavati alle varie unità immobiliari esistenti ai sottostanti livelli. Uno di tali vani è stato assegnato anche all'appartamento oggetto della presente stima. Tale porzione, tuttavia, non è definita né a livello giuridico, né a livello catastale.

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 e 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 le operazioni preliminari sopra menzionate si procede alla stima dei beni, come da mandato ricevuto.

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@ingpec.eu



3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Risulta essere sottoposto a pignoramento il seguente bene immobile:

- 1) 1/1 della Piena proprietà dell'Immobile censito **N.C.E.U. del Comune di Augusta al foglio 24 particella 725 subalterno 28** di proprietà della ditta:

OMISSIS_ proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

OMISSIS_ proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

Il bene sopra elencato è un appartamento collocato in un complesso edilizio destinato a residenza, ubicato in una zona sub urbana del Comune di Augusta.

- 2) 1/1 della Piena proprietà dell'Immobile censito **N.C.E.U. del Comune di Augusta al foglio 24 particella 725 subalterno 19** di proprietà della ditta:

OMISSIS_ proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

OMISSIS_ proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

Il bene indicato al punto 2 è un garage di pertinenza dell'abitazione indicata al punto 1, facente parte del medesimo complesso residenziale.

3.2 RISPONDEZZA CON LE RISULTANZE CATASTALI

- 1) **Abitazione di tipo economico in catasto fabbricati al foglio 24 particella 725 subalterno 28 consistenza 6,5 Vani cat. A/3 – classe 3, in Augusta C. da Pietre Rosse P.2.**

Dall'Estratto di Mappa (ALL.E) e dalla visura storica (ALL.F) emerge che il bene è correttamente posizionato ed individuato, risulta depositata la planimetria catastale (ALL.G) che presenta una lieve difformità con lo stato di fatto. Ovvero la parete della cucina a confine con il soggiorno, di fatto, è allineata alla parete dell'ingresso mentre, nella planimetria catastale, è arretrata rispetto al pilastro; non è stata ricavata la nicchia verso il soggiorno e la posizione della porta di accesso alla cucina è diversa. Si precisa che la lieve difformità riscontrata fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, non incide né sul numero dei vani, né sulla rendita tuttavia si prevedono i costi per l'aggiornamento della planimetria tramite presentazione di DOCFA per esatta rappresentazione grafica del bene.

Variazione Catastale	
■ Oneri Tecnici professionista per variazione catastale	€ 300,00
■ Oneri catastali per DOCFA	€ 70,00
	€ 370,00

TOTALE Aggiornamento Catastale € 370,00

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sir)
Tel. 349/8188364
e-mail: manuela.grande3@hotmail.com
PEC: manuela.grande@ingpec.eu



2) Autorimessa in catasto fabbricati al foglio 24 particella 725 subalterno 19 consistenza 35 m² sup. catastale 41 m² cat. C/6 – classe 3, in Augusta C. da Pietre Rosse s.l.

Dalla visura storica (ALL.H) e dall'Estratto di Mappa (ALL.E) emerge che il bene è correttamente posizionato ed individuato, risulta depositata la planimetria catastale (ALL.I) che è conforme allo stato di fatto.

In merito alla situazione catastale si ritiene opportuno fare una precisazione:

-come si accenna al superiore punto, in sede di accesso si constata che il volume del sottotetto condominiale, destinato progettualmente a vano tecnico, è stato suddiviso arbitrariamente in porzioni, con assegnazione dei vani ricavati alle varie unità immobiliari del Condominio. Uno di tali vani è stato assegnato anche all'appartamento oggetto della presente stima. Tale spazio, tuttavia, non è definito né a livello giuridico, né a livello catastale. Il sottotetto non è censito in Catasto né come bene comune non censibile, né come porzione autonoma; nell'elaborato planimetrico non è rappresentato e, d'altro canto, non esiste atto di proprietà che legittimi tale frazionamento o che faccia menzione di tale pertinenza nello specifico. Dall'esame dei titoli abilitativi emerge che tale spazio è considerato come volume tecnico comune e indiviso, destinato presumibilmente alla coibentazione dell'organismo edilizio. Dalle tavole di progetto si evince l'esistenza di tale volume dalle sezioni, come sorta di intercapedine, esiste una pianta della copertura ma non del sottotetto. Considerato che trattasi di complesso edilizio realizzato attraverso edilizia convenzionata, dove i volumi e le superfici sono calcolati con precisione per rispettare gli standard urbanistici, al di là del frazionamento eseguito senza alcuna autorizzazione, il mutamento di destinazione d'uso da locale tecnico a deposito privato implica un aumento della Superficie utile non previsto e quantificato nei titoli edilizi. Inoltre, dai colloqui con i competenti Uffici comunali emerge l'impossibilità di regolarizzare tale situazione per cui, in funzione di quanto esposto, il vano individuato nel sottotetto non può essere considerato come pertinenza dell'unità pignorata. Il suo utilizzo avviene a titolo precario e in forza di un accordo verbale tra condomini. Per tutte queste motivazioni non si prevede aggiornamento catastale in tal senso.



3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

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

LOTTO 1 – trattasi di appartamento destinato a residenza, facente parte di un complesso edilizio ubicato in una zona suburbana di Augusta, con relativo garage di pertinenza. Il complesso edilizio consta di tre elevazioni fuori terra a cui si aggiunge il livello seminterrato dei garage.

Il Lotto 1 risulta attualmente iscritto al N.C.E.U. del Comune di Augusta al **foglio 24 particella 725 subalterni 28 e 19.**



LOTTO 1

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sir)
Tel. 349/8188364
e-mail: manuela.grande3@hotmail.com
PEC: manuela.grande@ingpec.eu



4.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE TIPOLOGIA E DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente Procedura Esecutiva individuato con il LOTTO 1 comprende un appartamento e un garage, rispettivamente posti a secondo piano e a livello seminterrato, di un complesso residenziale ubicato in V. Copernico ad Augusta Palazzina B. Il complesso è situato in una zona collinare di Augusta nota come Monte Tauro, trattasi di una zona di espansione residenziale, caratterizzata da un tessuto misto, villette singole e a schiera e complessi realizzati da Cooperative Edilizie in regime di Edilizia Convenzionata. L'Area è caratterizzata da insediamenti intensivi ed estensivi di recente formazione, dotata di urbanizzazioni primarie e secondarie, con buona dotazione di servizi di prossimità e ottima integrazione con la viabilità extraurbana.

Il LOTTO 1 ha destinazione di residenza e autorimessa Coordinate LAT. 37° 16' 26,39''N/ LONG. 15° 12' 28,70''E.



Il LOTTO 1 comprende un appartamento destinato a residenza e un garage di pertinenza, l'unità abitativa si sviluppa su un unico livello e non è collegata internamente al garage. Entrando nell'appartamento si trova il soggiorno e la cucina; un corridoio/disimpegno consente di raggiungere la zona notte costituita da tre camere; l'unità è dotata di un bagno, di una lavanderia

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364
e-mail: manuela.grande3@hotmail.com
PEC: manuela.grande@ingpec.eu

e di un ripostiglio. Nel garage troviamo due ambienti, la zona autorimessa e la zona cantinola. L'appartamento è raggiungibile tramite vano scala comune. L'epoca di edificazione del complesso edilizio si colloca nei primi anni 2000, le finiture presenti sono quelle originarie di tipo standard, l'unità è dotata di impianto di riscaldamento con caldaia a metano e di condizionatori per il raffrescamento, gli impianti sembrano a norma. Il bene presenta un buon livello di manutenzione, non si riscontrano problematiche evidenti. Gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibile in PVC, le porte sono in legno di tipo tamburato; lo scheletro portante dell'intero stabile è in cemento armato e la copertura è a falde inclinate.

L'Unità ha le seguenti caratteristiche (ALL.G- ALL.I):

Locale	sup. calpestabile [mq]	Condizioni manutenzione
Soggiorno	30,05	buone
cucina	18,11	buone
Camera 1	13,40	buone
Camera 2	13,60	buone
Camera 3	16,66	buone
Ripostiglio	3,22	buone
Corridoio	5,48	buone
Lavanderia	4,95	buone
Bagno	5,95	
TOT. SUPERFICIE CALPESTABILE CORPO A		111,42 m²

sup. pertinenza	sup. commerciale [m ²]
Garage	41,00

Dott. Ing. Manuela Grande
 Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sir)
 Tel. 349/8188364
 e-mail: manuela.grande3@hotmail.com
 PEC: manuela.grande@ingpec.eu



sup. Ornamento	sup. commerciale [m²]
Balconi	15,57

4.2. CONVENZIONE URBANISTICA

Il bene oggetto di esecuzione viene assegnato al precedente proprietario dalla [REDACTED] [REDACTED] mediante Atto di Assegnazione del 19/04/2010 ai rogiti del Notaio Marciano Sergio Rep.69028 (ALL.L). Nell'Atto si parla di assegnazione di alloggi in piano di zona, edificati su area concessa in diritto di proprietà dal Comune di Augusta, con Convenzione ai rogiti del Notaio Sergio Marciano del 13/09/2000 Rep. 44678 (ALL.M). L'area concessa è ubicata in C.da Pietre Rosse ed è individuata nel Programma Costruttivo nel comparto Z lotto n°2. La convenzione risulta trascritta come da nota (ALL.O).

All'Art.7 della Convenzione si esplicita:

- che gli alloggi possono essere locati solo agli aventi diritto in possesso dei requisiti richiesti dalle specifiche leggi e/o decreti nazionali o regionali di finanziamento o, in assenza, dei requisiti richiesti dalle norme generali per l'edilizia economica e popolare;
- che la prima cessione degli alloggi sarà regolata dalle norme in materia di edilizia convenzionata ed agevolata ed avverrà al prezzo non superiore a quello calcolato tenendo conto di vari parametri;
- che gli acquirenti degli alloggi devono possedere i requisiti previsti dalle leggi vigenti per l'acquisto o l'assegnazione di alloggi economici e popolari;
- che il prezzo di cessione della proprietà ed eventuali oneri da corrispondere al Comune saranno determinati in base alla normativa vigente (ALL.N);
- che la locazione dell'alloggio per un canone superiore a quello previsto dalla stipula della convenzione comporta la corresponsione di una penale pari a 15 volte la differenza fra il canone annuo percepito e quello effettivamente dovuto;
- che la vendita di un alloggio ad un prezzo superiore a quello previsto dalla stipula della convenzione comporta la corresponsione di una penale pari a 4 volte la differenza fra i due prezzi.

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



4.3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

LOTTO 1

N.C.E.U. F. 24 p.III 725 subalterni 28-19

Immobili di proprietà della ditta:

OMISSIS_ proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

OMISSIS_ proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

Si precisa che all'atto del sopralluogo il bene è occupato dalla Sig.ra OMISSIS.

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

4.4) vincoli che restano a carico dell'acquirente

- L'unità fa parte di un Condominio e, secondo quanto comunicato dall'Amministratore pro tempore, non risultano spese condominiali scadute e spese straordinarie deliberate. I pagamenti sono in regola fermo restando che con la chiusura del rendiconto annuale si vedrà se ci sono conguagli da corrispondere (ALL.P).

- Le spese condominiali ordinarie per i beni oggetto di esecuzione ammontano ad un totale di € 960,00 annui.

- Restano a carico dell'acquirente i vincoli indicati nella Convenzione.

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

- **ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 11/01/2018 ai nn.:

R.P. 74/R.G. 516 del 09/01/2018 Rep. 38480 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.

- **pignoramento immobiliare** trascritto il 07/07/25 ai nn. R.P. 10325/R.G. 13733 Rep. 3068 del 01/07/25 del Tribunale di Siracusa a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.

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 Parrino Nunziata del 03/11/2005 Rep.3266 trascritto il 15/11/2005 ai nn.: R.P.15969/ R.G.28634 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]



- **Atto di Frazionamento** ai rogiti del Notaio Marciano Sergio del 29/05/2009 Rep.68017 annotato il 03/06/2009 ai nn. R.P.1306/ R.G.11998.
- **Atto di Assegnazione a socio di Cooperativa edilizia** ai rogiti del Notaio Marciano Sergio del 19/04/2010 Rep.69028 trascritto il 21/04/2010 ai nn. R.P.6578/ R.G.9911 a favore di OMISSIS in regime di comunione dei beni con OMISSIS e contro [REDACTED].
- **Atto di Vendita** ai rogiti del Notaio Concetta Messina del 09/01/2018 Rep. 38479 trascritto l'11/01/2018 ai nn. R.P.396/ R.G.515 (ALL.R) a favore di OMISSIS e OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS.

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.24 particella 725 sub 28, posto a secondo livello, Scala B, adibito a residenza; sub 19 posto a livello seminterrato adibito ad autorimessa.
- Risultano depositate le planimetrie catastali e quella dell'abitazione è leggermente difforme allo stato di fatto e va aggiornata.
- Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione risulta edificato in forza della C.E. N°20 del 12/06/2001; successive Varianti C.E. N°20 del 30/12/2004 – C.E. N°5 del 12/03/2007 e DIA Prot. 36016 dell'11/12/2008 riferimento Prat. Edil. 86/2000 (ALL.S).
- Risulta rilasciato Permesso di Abitabilità/Agibilità Prot. 6629 del 03/12/13 (ALL.T).

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

Dopo un'attenta analisi, si è constatato che:

- Il LOTTO 1 presenta delle lievi modifiche interne rispetto al progetto oggetto di Variante e di Abitabilità: di fatto la parete della cucina, confinante con il soggiorno, è allineata alla parete dell'ingresso mentre, nel progetto approvato, è arretrata rispetto al pilastro; non è stata ricavata la nicchia verso il soggiorno e la posizione della porta di accesso alla cucina è diversa.

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sir)
Tel. 349/8188364
e-mail: manuela.grande3@hotmail.com
PEC: manuela.grande@ingpec.eu



- In sede di accesso si constata che il volume del sottotetto condominiale, destinato progettualmente a vano tecnico, è stato suddiviso arbitrariamente in porzioni e i vani ricavati sono stati assegnati alle varie unità immobiliari, compresa quella oggetto della presente perizia. Dall'esame dei titoli abilitativi emerge che tale spazio è considerato come volume tecnico comune e indiviso destinato, presumibilmente, alla coibentazione dell'organismo edilizio. Considerato che trattasi di complesso edilizio realizzato attraverso edilizia convenzionata, al di là del frazionamento eseguito senza alcuna autorizzazione o titolo, il mutamento di destinazione d'uso, da locale tecnico a deposito privato, implica un aumento della Superficie utile non previsto e quantificato nei titoli edilizi.

Per ciò che riguarda le lievi modifiche interne possono essere regolarizzate presentando una CILA in sanatoria (CILA tardiva) ex Art. 6-bis comma 5 DPR 380/01 (Art. 3 comma 6 della L.R. 16/16 // Art. 4 comma 6 L.R. 23/21 e successive) pagando una sanzione pecuniaria pari a € 1.000.

Per quanto concerne il frazionamento del sottotetto e il cambio di destinazione da locale tecnico comune a deposito, dai colloqui con i competenti Uffici comunali emerge l'impossibilità di regolarizzare tale situazione che riguarda l'intero condominio, non solo l'alloggio in oggetto. Per cui, in funzione di quanto esposto, il vano individuato nel sottotetto non può essere considerato come pertinenza dell'unità pignorata, il suo utilizzo avviene a titolo precario e in forza di un accordo verbale tra condomini. Per tutte queste motivazioni non si prevedono i costi di regolarizzazione e non viene computato nel conteggio della superficie commerciale.

Oneri CILA in sanatoria Art. 6 Bis D.P.R. 380/01	
- Sanzione	€ 1.000,00
- Diritti Segreteria e di Istruttoria	€ 100,00
- Oneri professionali	€ 300,00
Parz. 2	€ 1.400,00
Variazione catastale	
■ Oneri Tecnici professionista variazione catastale	€ 300,00
■ Presentazione DOCFA	€ 70,00
Parz. 3	€ 370,00
TOTALE = € 1.770,00	

4.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato compilato il 05/01/2017 dal Geom. Maurizio Scalia, in teoria sarebbe valido fino al 05/01/2027, ma non si sa se sia stata fatta la manutenzione obbligatoria della caldaia e/o se siano state eseguite modifiche agli impianti (ALL.U).

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



4.9. 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:

- 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.

Si ritiene di applicare come valore base di stima per la zona in questione il valore di **€ 900,00 per m² di superficie commerciale**, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi per considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile:

i) Tipologia	1,00
ii) Ubicazione	1,10
iii) Livello di piano	1,10
iv) vetustà	0,95
v) manutenzione e conservazione esterna	1,00
vi) manutenzione e conservazione interna	0,90
vii) oneri per eventuale ripristino destinazione originaria sottotetto	0,95
viii) <u>regolarizzazione catastale e urbanistica</u>	<u>0,98</u>
<i>Coeff. Correttivo Complessivo</i>	<i>≈ 0,96</i>

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

$$€/m^2 900 \times 0,96 = 864 €/m^2$$

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

$$€/m^2 864 - 10\% \approx €/m^2 778$$



Calcolo della superficie Commerciale

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

sup. Coperte = 129,30 m²

sup. Pertinenza = 41 (50%) m² = 20,50 m²

sup. Ornamento = 15,57 m² (25%) = 3,89 m²

sup. Commerciale = 129,30 m² + 20,50 m² + 3,89 m² = 153,69 m² ≈ 154 m²

(€/mq 778 x 154 m²) = € 119.812 ≈ € 120.000

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 1:

Valore LOTTO 1 = € 120.000 (diconsi euro centoventimila/00)



TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. Esecutiva immobiliare n. 194/2025 R.G. Es.

PROMOSSA DA: OMISSIS

NEI CONFRONTI DI: OMISSIS e OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Solarino Giuseppe

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA
LOTTO 1

- **PROPRIETA'** sita ad Augusta in C.da Pietre Rosse – V. Copernico N.C.E.U. del Comune di Augusta al F.24 p.la 725 subalterni 28 - 19

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 = € 120.000 (diconsi euro centoventimila/00)

Avola, 05/02/26

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
PEC: 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 – Estratto di Mappa;
- 5) All. F, All. H – Visure;
- 6) All. G, All. I - Planimetrie catastali;
- 7) All. L – Atto di Assegnazione a socio di Cooperativa Rep.69028 del 19/04/2010 Notaio Marciano Sergio;
- 8) All. M – Convenzione Urbanistica Rep.44678 del 13/09/2000 Notaio Marciano Sergio;
- 9) All. N – Prezzo di Cessione;
- 10) All. O – Nota Trascrizione Convenzione;
- 11) All. P – Nota Amministratore Condominio;
- 12) All. Q – Ispezioni Ipotecarie;
- 13) All. R – Atto di Vendita Rep.38479 09/01/2018 Notaio Concetta Messina;
- 14) All. S – Titoli edilizia vari;
- 15) All. T – Abitabilità;
- 16) All. U – APE.

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

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

Avola, 05/02/2026

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: manuela.grande3@hotmail.com
PEC: manuela.grande@ingpec.eu

