TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA CHIARA SALAMONE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°321/2016 R.G. ES.

Promossa da:

- **Unicredit S.P.A.** – con Avv. Vincenzo Fazzino – V.le Teracati, 160 - 96100 Siracusa (Sr)

Nei confronti di:

- **Casa Facile Società Cooperativa –** Commissario Giudiziale pro tempore Avv. Annalisa Maria Petitto – V. Libertà, 114 – 93100 Caltanissetta (Cl)

RELAZIONE DI CONSULENZA E DI STIMA

- *IMMOBILE SITO IN PRIOLO GARGALLO – C.DA BIGGEMI* - N.C.E.U. Comune di Priolo Garlgallo F. 85 p.lla 821 sub 2

Il **CTU**

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@ordineingegnerisiracusa.it

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367841558f8649ebd5b5b9d83e7ca965

SOMMARIO

1.	Premessa	3
2.	Descrizione generale delle operazioni	3
3.	Punto 3. Verbale di conferimento Incarico di stima	4
4.	Punto 4. Verbale di conferimento Incarico di stima – LOTTO 1	5
5.	Punto 5. Verbale di conferimento Incarico di stima - Elenco Allegati LOTTO 1	12
6.	Certificato valutazione LOTTO 1	13

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

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367841558f8649ebd5bf9d83e7ca965

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 30/05/17. Viene nominata dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Chiara Salamone, al fine di redigere Relazione di Consulenza e di Stima relativa ai beni oggetto di pignoramento. In data 08/06/17, avanti al funzionario di cancelleria, presta giuramento di rito.

Il Giudice concede termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita, per il deposito telematico della perizia e per l'invio della medesima alle parti in causa. Il CTU invita creditori ed esecutati a farle pervenire eventuali note entro giorni 15 prima dell'udienza. Il Giudice assegna un fondo spese di € 500,00 che pone a carico del creditore procedente.

2.DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI

Preventivamente all'inizio delle operazioni di accertamento, il CTU esamina gli atti e i documenti della procedura esecutiva e fissa l'inizio delle operazioni peritali per il 25/10/17 alle 10,00, presso l'immobile sito in C.da Biggemi a Priolo. Le parti sono regolarmente convocate: l'Avv. Annalisa Maria Petitto, Commissario Giudiziale parte debitrice, a mezzo raccomandata A/R 15095012314-3, tornata al mittente per compiuta giacenza (ALL.A); l'Avv. Vincenzo Fazzino, per creditore procedente, a mezzo posta elettronica certificata (ALL.B). All'apertura delle operazioni peritali sui luoghi, oltre la sottoscritta, non è presente nessun altro. Successivamente il CTU invia al Commisario Giudiziale, a mezzo PEC, una comunicazione in cui le chiede di concordare una data per effettuare il sopralluogo del bene oggetto di pignoramento (ALL.C). In data 6 Febbraio 2018, dopo aver preso accordi telefonici con persona di fiducia dell'Avv. Petitto, si effettua l'accesso e si espletano le operazioni necessarie per adempiere al mandato ricevuto.

Agli atti sono disponibili tutti i verbali delle operazioni (ALL.D), 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 Priolo Gargallo, presso l'Ufficio IRSAP di Siracusa, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, presso l'Archivio Notarile di Siracusa e presso il Genio Civile di

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367841558f8649ebd5b5b9d83e7ca965

Siracusa. Inoltre, durante l'esame dei luoghi, viene realizzata opportuna documentazione fotografica (ALL.E).

La fase di rilievo ha avuto come fine quello di valutare gli immobili nel loro 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.

3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Risulta essere sottoposto a pignoramento il seguente bene immobile:

1) **N.C.E.U. del Comune di Priolo Gargallo al foglio 85 particella 821 sub 2 / Capannone**

*Immobile di proprietà della ditta Casa Facile Piccola Soc. Coop. A.R.L_* proprietà per 1/1

L' unità indicata al superiore punto è ubicata in C.da Biggemi a Priolo in una zona a vocazione industriale. Il capannone è destinato a deposito ed insiste su un'area interamente recintata a cui si accede tramite un cancello carrabile ed un altro pedonale. La proprietà confina con altre ditte e con strada di accesso.

3.2 RISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI

1) Fabbricato destinato allo svolgimento di attività industriale in catasto fabbricati al foglio 85 particella 821 sub 2 cat. D/7– in Priolo Gargallo C.da Biggemi – piano terra

Secondo quanto emerge dalle visure storiche (ALL.F), dall'estratto di mappa (ALL.G) e dall'elaborato planimetrico (ALL.H), il capannone e il terreno di pertinenza risultano correttamente ubicati ed individuati.

Le planimetrie catastali (ALL.I) necessitano di aggiornamento per il fatto che sopra la zona dei servizi è stato realizzato un ulteriore livello destinato ad uffici, rientrante nel volume complessivo del capannone. Si deve, quindi, aggiornare la planimetria attraverso DOCFA.

Regolarizzazione catastale	
- Oneri tecnici variazione catastale	€ 400,00
- Presentazione DOCFA	€ 100,00
	€ 500,00

3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

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

LOTTO 1 – Capannone attualmente destinato a deposito, il tutto sito in una zona periferica del Comune di Priolo Gargallo a vocazione industriale e produttiva. Il manufatto è censito al N.C.E.U. del Comune di Priolo Gargallo al F. 85 particella 821 sub 2.

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

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367841558f8649ebd5b9d83e7ca965

LOTTO 1

4.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE TIPOLOGIA

Trattasi di un capannone originariamente realizzato, dai precedenti proprietari, per ospitare un magazzino di profilati in alluminio ma, attualmente, utilizzato come deposito di oggettistica di vario genere. Il capannone insiste su un lotto avente una superficie complessiva di circa 2.771,50 m² mentre il capannone ha una superficie coperta di 1.000 m². Il Lotto è inserito in una zona periferica del Comune di Priolo Gargallo a confine con il territorio di Siracusa, nei pressi della SP114, più precisamente in C.da Biggemi e rientra nella Lottizzazione A.S.I. Zona B4. Alla proprietà si accede attraverso viabilità interna al piano A.S.I. che si innesta direttamente sulla SP 114. I confini del Lotto risultano interamente delimitati da un muretto con ringhiera. Il fabbricato è costituito da un unico corpo, all'interno del quale la quasi totalità della superficie è destinata a deposito mentre, una porzione esigua a uffici e servizi. Il capannone possiede un unico piano fuori terra a tutt'altezza mentre, la parte dei servizi e degli uffici è realizzata su due livelli aventi, però, altezza complessiva inferiore a quella del capannone. Il bene risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Priolo Gargallo al F.85 particella 821 subalterno 2. La zona in cui è ubicato il bene pignorato comprende aree destinate all'insediamento di piccole e medie industrie, di attività artigianali, di depositi e attività commerciali all'ingrosso. Coordinate LAT. 37°7'47,63"N / 15°12'46,73"E.



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

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367841558f8649ebd5b9d83e7ca965

4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il Lotto 1 è costituito da un'area di 2.271,50 m² su cui è stato realizzato un capannone, di 1.000 m² di superficie coperta, adibito a deposito di oggettistica di vario genere che attualmente versa in stato di abbandono. Il corpo di fabbrica originario, costituito dal subalterno 1, non oggetto del presente pignoramento, e dal subalterno 2, è stato edificato tra il 2002 ed il 2004. Tale organismo edilizio risulta ottenuto dall'assemblaggio di elementi prefabbricati in cemento, la struttura portante in cemento armato precompresso e, le pareti di tamponamento, in elementi prefabbricati non portanti. La copertura è realizzata con lastroni curvi di cemento intervallati da pannelli traslucidi per illuminare gli ambienti. All'interno troviamo, realizzati su due livelli, dei locali adibiti ad ufficio e a servizi igienici che occupano una porzione ristretta dell'intero capannone mentre, la restante superficie è costituita da due grandi ambienti destinati a deposito. Tali locali Ufficio/Servizi sono ricavati mediante la realizzazione di pareti autoportanti e tramezzi in laterizi forati mentre la copertura di detti ambienti, le pareti ed il soffitto del secondo livello sono costituiti da pannelli di coibentato. La pavimentazione è del tipo industriale nella zona magazzino, piastrelle di ceramica negli uffici e nei servizi a piano terra, parquet laminato negli uffici a secondo livello. L'edificio nel suo complesso presenta un buon livello di conservazione. Le pareti dei locali a piano terra sono intonacate, le finestre sono in alluminio mentre i portoni in ferro. Le pareti dei servizi sono in parte rivestite con piastrelle di ceramica ed in parte intonacate. Il capannone è provvisto di impianto elettrico e idrico, ma non collegati alle società di distribuzione per cui non si sa se siano o meno funzionanti. Non si possiedono garanzie sugli impianti.

Il terreno su cui insiste il fabbricato è totalmente asfaltato.

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

Locale	Sup. calpestabile [mq]	Condizioni manutenzione	Esposizione
Deposito 1	142,70	Buone	Ovest/Nord
Deposito 2	800,00	Buone	Nord/Est
Bagno1	3,96	Discrete	Ovest
Bagno2	3,96	Discrete	Ovest
Anti wc	9,00	Discrete	Nessuna
Ufficio 1	24,30	Discrete	Nessuna
Ufficio 2	18,33	Discrete	Ovest

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367841558f8649ebd5bf9d83e7ca965

Ufficio 3	25,85	Discrete	Nessuna
TOT. SUPERFICIE CALPESTABILE CAPANNONE 1.028,10 mq			

Terreno di pertinenza

F.85 particella 821 porzione graffata al subalterno 2.

1.271,5 m² / escludendo l'area su cui insiste l'edificio

4.3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Il LOTTO 1 risulta appartenere:

N.C.E.U. F.85 particella 821 sub 2

- Casa Facile Piccola Soc. Coop. A.R.L proprietà per 1/1

L'immobile alla data del sopralluogo è in stato di abbandono essendo la Casa Facile Società Cooperativa in liquidazione coatta amministrativa. E' stato possibile effettuare l'accesso attraverso persona di fiducia del Commissario Giudiziale pro tempore in possesso delle chiavi.

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

Dall'esame della Certificazione notarile e dalle visure ipotecarie per l'immobile in questione emerge quanto segue:

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

Non vi sono vincoli che restano a carico dell'acquirente.

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

- **ipoteca volontaria** del 08/10/04 Rep. n°38005 Immè Filippo iscritta l'11/10/04 ai nn° 6134/23618 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato e successiva **annotazione** N°437/76 del 08/01/2005 erogazione a saldo a favore di Banco di Sicilia S.p.A. e contro Casa Facile Piccola Soc. Coop. A.R.L;

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 12/03/08 ai nn°1068/5691 a favore di Banco di Sicilia Società per Azioni e contro Casa Facile Società Cooperativa;

- **ipoteca legale** iscritta il 01/09/10 ai nn. 3836/19332 a favore di Monte dei Paschi Se.Ri.T Siracusa e contro Casa Facile Soc. Coop. A.R.L.;

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

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367841558f8649ebd5bf9d83e7ca965

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 19/01/11 Rep. N°23/2011 del Tribunale di Taranto Sez. Distac. Martina Franca iscritta il 25/01/11 ai nn. 223/1371 a favore di General Trade S.P.A. e contro Casa Facile Società Cooperativa;
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 02/02/11 Rep. N°48/2011 del Tribunale di Taranto Sez. Distac. Martina Franca iscritta il 17/02/11 ai nn. 548/3319 a favore di General Trade S.P.A. e contro Casa Facile Società Cooperativa;
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 15/03/11 Rep. N°205/2011 del Tribunale di Siracusa iscritta il 24/03/11 ai nn. 995/5823 a favore di Unicredit S.P.A. e contro Casa Facile Società Cooperativa A.R.L.;
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 07/04/11 Rep. N°10796/2011 del Tribunale Civile di Milano iscritta il 13/05/11 ai nn. 1734/9444 a favore di Incron S.R.L. e contro Casa Facile Società Cooperativa;
- **pignoramento immobiliare** del 04/08/11 del Tribunale di Siracusa Rep.N°2354/2011 trascritto il 09/11/11 ai nn°15450/20990 a favore di General Trade S.P.A. e contro Casa Facile Società Cooperativa;
- **pignoramento immobiliare** del 05/09/16 del Tribunale di Siracusa Rep.N°3121/2016 trascritto il 15/09/16 ai nn°11169/14730 a favore di Unicredit S.P.A. e contro Casa Facile Società Cooperativa;

iii) *altre informazioni per l'acquirente:*

- individuazioni dei precedenti proprietari nel ventennio:
  - Atto di Vendita ai rogiti del Notaio Immè Filippo del 11/11/2004 Rep. 38095 trascritto il 16/11/04 ai nn. 17393/27550 a favore di Casa Facile Piccola Soc. Coop.A.R.L. e contro Siracusana Enterprice S.R.L. (ALL.N).
  - Atto di Vendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Minniti del 23/05/2002 Rep. 39898 trascritto il 17/06/2002 ai nn. 8147/10522 a favore di Siracusana Enterprice e contro Russo Vincenza;
  - Denuncia di successione di Russo Angelina del 01/07/1976 n°204 Vol.275

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

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36784155881f8649ebd5b5bf9d83e7ca965

- Il bene oggetto di pignoramento risulta iscritto al _N.C.E.U. del Comune di Priolo F.85 particella 821 sub 2.
- Il capannone è stato realizzato con C.E. n°2271 del 25/06/2002 Pratica Edilizia n°6822 (ALL.O).
- Successivamente è stata rilasciata C.E. n°2436 del 08/06/2004 per modifiche e frazionamento del manufatto esistente. (ALL.P)
- La particella 821 rientra in Piano di Lottizzazione A.S.I. zona B4.
- Non risulta rilasciato Certificato di Agibilità per il capannone.
- E' stata presentata planimetria catastale .

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

Dopo un attenta analisi, si è constatato che:

- Il capannone oggi esistente presenta delle difformità rispetto al progetto allegato alla C.E. 2436/2004. Sopra la zona destinata a servizi/Uffici e infermeria è stato realizzato un ulteriore livello sempre destinato ad uffici. Tali opere non costituiscono varianti essenziali, non incidono né sulla cubatura del capannone, né sulla sua sagoma o sui prospetti che restano conformi al progetto approvato. Tuttavia, pur rientrando tale livello aggiuntivo nell'altezza complessiva del capannone e, quindi, non incidendo sulla volumetria, sono aumentate le superfici utili. Tali interventi rientrano in quelli ricompresi nell'Art.10 comma 2-3 L.R. 16 del 10/08/16 (Recepimento art. 22 DPR 380/2001) soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.). Tali lavori eseguiti in assenza di S.C.I.A., possono ottenere il rilascio del permesso in Sanatoria, ai sensi dell'art.14 L.R. 16 del 10/08/16 (Recepimento art. 36 DPR 380/2001). Pur trattandosi di interventi esonerati dai contributi di costruzione, ai sensi dell'art.8 comma 6 e dell'art. 10 comma 7 L.R. 16 del 10/08/16, essendo una sanatoria, a titolo di oblazione, il Contributo di costruzione è dovuto in misura pari a quanto previsto dall'art.7 L.R. 16 del 10/08/16. Inoltre il Comune di Priolo Gargallo potrebbe richiedere la conformità al Consorzio A.S.I. dell'intervento realizzato. Tali oneri possono essere quantificati in maniera precisa solo al momento della presentazione della pratica presso i vari uffici competenti. In tale fase si possono quantificare solo orientativamente.
- La planimetria catastale del capannone deve essere aggiornata per inserire il secondo livello.

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

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367841558f8649ebd5bf9d83e7ca965

Regolarizzazione urbanistico-Edilizia	
- Oneri tecnici	€ 1.500,00
- Contributo Costruzione (a titolo di Oblazione)	€ 2.200,00
- Tassa Istruttoria (SCIA per immobili produttivi > 450m³)	€ 75,00
- Diritti Segreteria (SCIA per immobili produttivi > 450m³)	€ 15,00
- Marche	€ 16,00
	€ 3.806
Regolarizzazione catastale	
- Oneri tecnici variazione catastale	€ 400,00
- Presentazione DOCFA	€ 100,00
	€ 500,00
TOTALE	**€ 4.306,00**

4.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

E' stato compilato Attestato di prestazione energetica (ALL. Q).

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 del valori ottenuti con le Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – Anno 2017 – 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 per la stima il valore di **€. 650 per mq. di superficie commerciale** al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi per considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene

i) insediamento nei pressi di comuni di maggior importanza, in zona artigianale od industriale regolata da piano regolatore e perciò di massima appetibilità 1,10

ii) Adeguatezza delle aree scoperte a operazioni di manovra e posteggio 1,05

iii) Dotazione di servizi e uffici 1,05

iv) Versatilità degli spazi 1,10

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

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367841558f8649ebd5bf9d83e7ca965

v) Vetustà		0,90
vi) Vetustà impianti		0,90
vii) Regolarizzazione abuso		0,99
Coeff. Correttivo Complessivo	≈	*1,07*

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

€/mq 650 x 1,07 = €/mq 695,50 ≈ €/mq 696,00

Calcolo della Superficie Commerciale

SUP. COMMERCIALE = Sup.Principale *(100%)* ***+ Sup.accessori diretti*** *(100%)* + ***Sup. Scoperte*** *(10%)*

Sup. Principale = 960,11 m²

Sup. Accessori diretti (Uffici-locali a disposizione del personale) = 96,70 m²

Sup. Scoperte (parcheggio/carico e scarico merci) = 2.271,5 m² (Lotto) – Sup. Cop. Capannone 1.000 m² = 1.271,50 m² = 127,15 m²(10%)

SUP. COMMERCIALE = 960,11 m² + 96,70 m² + 127,15 m² = 1.183,96 ≈ ***1.184,00 m²***

V LOTTO 1 = (€/mq 696,00 x mq 1.184,00) = € 824.064,00 ≈ € 824.000,00

Si desume il più probabile valore venale del LOTTO 1

VL1 ≈ € 824.000,00 (diconsi euro ottocentoventiquattromila,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.

Avola, 23/02/2018 Il C.T.U

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@ordineingegnerisiracusa.it

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367841558f8649ebd5b5b9d83e7ca965

5. ALLEGATI:

1) All. A, All. B, All.C – Comunicazione parti;
2) All. D– Verbale
3) All. E – Documentazione fotografica;
4) All. F - Visure catastali;
5) All. G – Estratto di mappa;
6) All.H – Elaborato Planimetrico;
7) All. I – Planimetria Catastale;
8) All.L - Rilievo
9) All. M – Visure ipotecarie;
10) All. N – Atto 11/11/04 Rep. 38095;
11) All. O – C.E. 2271/02;
12) All. P – C.E. 2436/04;
13) All.Q – Attestato di prestazione energetica.

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

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367841558f8649ebd5bf9d83e7ca965

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. Esecutiva immobiliare n. 321/2016 R.G. Es.

PROMOSSA DA: Unicredit S.p.A.

NEI CONFRONTI DI: Casa Facile Società Cooperativa

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Chiara Salamone

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA LOTTO 1

- **LOTTO 1** sito in Priolo Gargallo C.da Biggemi iscritto al N.C.E.U. del Comune di Priolo Gargallo al F.85 p.lla 821 sub 2

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 procedura in epigrafe,

CERTIFICA

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

Valore LOTTO 1 = €824.000,00 (diconsi euro ottocentoventiquattromila/00)

Avola, 23/02/2018

Il C.T.U.

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@ordineingegnerisiracusa.it

Firmato Da: GRANDE MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36784155881f8649ebd5b5b9d83e7ca965