

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 268/2025

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

c/

OMISSIS

G.E.: Dott.ssa Concita CULTRERA

C.T.U.: Dott. Agr. Vincenzo CULTRERA



RELAZIONE

PREMESSA

Avanti la Seconda Sezione Civile Ufficio Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Siracusa pende la procedura esecutiva n. 268/2025 R.G. Es. in danno dei debitori eseguiti sigg. OMISSIS.

In detto giudizio di esecuzione fu disposta la stima dei beni pignorati così come infra descritto:

beni di proprietà per ½ ciascuno, in regime di comunione legale dei beni dei signori OMISSIS siti nel Comune di Lentini e di seguito descritti.

“... fabbricati censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Lentini:

- al foglio 91, P.lla 6469, sub 5 cat. A/4, vani 7, mq 129, classe 3, piano T.-1-2-3;

- al foglio 91, P.lla 6469, sub 2 cat. C/2, classe 3, mq 40, piano Terra”.

DECRETO DI NOMINA, GIURAMENTO, QUESITI

Con Decreto del 29/10/2025 il Giudice dell'Esecuzione, presso questo Tribunale, nominò Esperto Stimatore lo scrivente Dott. Agr. Vincenzo Cultrera invitandolo a depositare telematicamente la dichiarazione di accettazione dell'incarico entro giorni quindici dal suddetto provvedimento.

Il nominato C.T.U. in data 05/11/2025 depositava telematicamente l'accettazione dell'incarico con il giuramento di rito e dichiarando l'assenza di incompatibilità.

Il G.E. dato atto di quanto sopra pose all'esperto i seguenti quesiti per la stima degli immobili pignorati (artt. 568 e 569 c.p.c.):



1. **CONTROLLI**, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

3. PROVVEDA:

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del



23 ottobre 2018 n. 119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

- III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
- i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
 - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
 - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
- ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*
- *iscrizioni di ipoteche;*
 - *trascrizioni di pignoramenti;*
- iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*



- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici



industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario



diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5. ALLEGHI l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura *omissis* - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleggi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. RIFERISCA tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. RIFERISCA inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà – da motivarsi specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.



TRATTAZIONE DEI QUESITI

1 - Controlli effettuati

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E. il C.T.U. ha effettuato accessi ai seguenti Uffici Pubblici:

1) – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Siracusa Sezione Fabbricati, per effettuare ed ivi procedere a visure catastali attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare planimetria catastale al fine di riscontrare l'esatta rispondenza tra il bene esaminato, la posizione catastale relativa e la produzione documentale depositata in atti dal creditore procedente.

2) – Agenzia delle Entrate di Siracusa – per verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati non risolti, appurando l'assenza di contratti in essere.

3) – Comune di Lentini - Ufficio Tecnico Sezione Urbanistica - per ivi procedere alla ricerca sia di eventuali pratiche edilizie di qualsiasi genere che dell'avvenuto rilascio del certificato di abitabilità relativamente all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. Inoltre, attraverso l'effettuazione di ispezioni ipotecarie, ha verificato la certificazione notarile per il ventennio precedente l'atto di pignoramento redatta dal Dott. Maurizio Lunetta, Notaio da San Giuseppe Jato (PA), riscontrando il sottoscritto l'esatta rispondenza dei dati catastali tra il bene esaminato e la produzione documentale depositata in atti dal creditore procedente.

4) – Notaio Roberto Cannavò, in Lentini, per richiedere e ritirare atto di provenienza del bene oggetto di pignoramento.

2 - Comunicazioni

In esecuzione del mandato conferito, preavvertito il soggetto procedente e le parte esegutata, il C.T.U. si recò sui luoghi di perizia in data 13/01/2026



insieme al custode Avv. Vincenzo Spinali; ivi era la sig.ra OMISSIS delegata dai debitori esecutati, la quale consentiva l'accesso all'immobile. Il sottoscritto avviava le operazioni peritali provvedendo a svolgere i rilievi metrici necessari ed a raccogliere un'ampia documentazione fotografica sulla scorta delle indicazioni fornite dall'atto di pignoramento e dalla documentazione affollata all'istanza di vendita.

3.1 - Identificazione del bene oggetto del pignoramento

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un corpo di fabbrica comprendente due unità immobiliari ed ubicato in zona centrale del Comune di Lentini (SR) in via De Cristoforis nn. 5 e 7.

La palazzina con tipologia edilizia "contigua", a seguito dell'andamento altimetrico della via comunale a salire da sud in direzione est, presenta due prospetti, uno a sud ed uno ad est costituiti entrambi da quattro piani fuori terra. Confina come suddetto a sud ed est con la predetta via De Cristoforis, a nord con altro fabbricato p.lla 3945 mentre ad ovest con immobili p.lle 6707 e 6709. Risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa Ufficio del territorio Comune di Lentini secondo i seguenti dati:

N.C.E.U. COMUNE DI LENTINI								
Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
91	6469	2	-	C/2	3	40 mq	Totale 52 mq	€ 59,91
Indirizzo: Via De Cristoforis n. 5 piano T.								
Intestati: OMISSIS - Propr. per ½ in regime di comun dei beni OMISSIS - Propr. per ½ in regime di comun dei beni								



N.C.E.U. COMUNE DI LENTINI								
Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
91	6469	5	-	A/4	2	7 vani	Totale: 129 mq Totale: escluse aree scoperte mq 121	€ 173,53
Indirizzo: Via Cristoforis n. 7 - piano: T-1°-2°-3°.								
Intestati: OMISSIS - Propr. per ½ in regime di comun dei beni OMISSIS - Propr. per ½ in regime di comun dei beni								

3.II - Rispondenza dei dati specificati nel pignoramento

Dalla comparazione degli elementi riportati nell'atto di pignoramento con i dati catastali lo scrivente ha riscontrato in catasto la piena proprietà in capo agli esecutati.

Lo scrivente dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la scheda planimetrica depositata in catasto ha rilevato una diversa distribuzione degli spazi interni nell'unità immobiliare p.lla 6469 sub 5 (P.1°, 2° e 3°); tale difformità è da regolarizzare presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa con la rituale redazione di opportuna procedura "Docfa" il cui costo complessivo tra spese tecniche ed amministrative è stimabile in € 550,00. In merito al sub 2 censito con la categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) si chiarirà in seguito.

3.III - Formazione lotti di vendita

Nonostante il corpo di fabbrica catastalmente consista in due unità immobiliari con diversa destinazione d'uso, deposito a piano terra ed abitazione ai piani 1, 2 e 3, allo stato le stesse due unità immobiliari (sub 2 e sub 5) risultano internamente comunicanti costituendo nell'insieme un'unità funzionale che offre la possibilità, a potenziali acquirenti, di fruire contemporaneamente dell'abitazione e del sottostante locale, costituendo di per sé un valore aggiunto.



Pertanto il sottoscritto ritiene di identificare il locale a piano terra ed il fabbricato quali beni non divisibili e quindi vendibili in unico lotto.

4.1 - Individuazione del bene

Lotto unico

L'immobile oggetto di pignoramento risulta ubicato nella zona centrale del vecchio centro urbano del Comune di Lentini. La tipologia, rispetto ai fabbricati limitrofi, è contigua tipica dei centri urbani. A seguito dell'andamento altimetrico della via comunale, a salire da sud in direzione est, l'immobile presenta due prospetti sulla stessa via De Cristoforis, uno a sud ed uno ad est rappresentati entrambi da quattro piani fuori terra. Sul prospetto sud insiste l'ingresso del locale deposito (civ. 5) mentre dal prospetto est (civ. 7) si accede all'abitazione; E' censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa Ufficio del Territorio Comune di Lentini secondo i seguenti dati:

N.C.E.U. COMUNE DI LENTINI								
Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
91	6469	2	-	C/2	3	40 mq	Totale 52 mq	€ 59,91
Indirizzo: Via De Cristoforis n. 5 piano T.								
Intestati:								
						- Propr. per ½ in regime di comun dei beni		
						- Propr. per ½ in regime di comun dei beni		

N.C.E.U. COMUNE DI LENTINI								
Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
91	6469	5	-	A/4	2	7 vani	Totale: 129 mq Totale: escluse aree scoperte mq 121	€ 173,53
Indirizzo: Via Cristoforis n. 7 - piano: T-1°-2°-3°.								
Intestati:								
						- Propr. per ½ in regime di comun dei beni		
						- Propr. per ½ in regime di comun dei beni		



È stata rilevata l'esatta individuazione geografica del fabbricato attraverso l'utilizzo di strumento elettronico, pertanto è stata determinata la latitudine e longitudine dell'immobile con le seguenti coordinate GPS:

Latitudine Nord 37°17'16.66'' - longitudine Est 15°00'03.84''.

4.II - Descrizione complessiva e sintetica dei beni

La strada urbana via De Cristoforis si snoda a salire da sud in direzione est, per cui l'immobile *de quo* è caratterizzato con accessi aventi quote diverse.

Il fabbricato ricade su un'area con pianta quadrata di circa mq. 55; la costruzione, con struttura portante in cls armato e solai in laterizi e travetti di cemento, secondo il progetto approvato dal Comune di Lentini risale al 1965.

Le pareti esterne risultano con intonaco cementizio abbastanza datato e l'accesso all'unità immobiliare è individuato da portoncino in ferro.

Piano Terra - dal civico 5 di via De Cristoforis, si accede al locale al piano terra con accesso carrabile in lamierino zincato, costituito da un unico vano di circa mq. 43 identificabile a garage, presenta le pareti con muratura di blocchetti calcarei privi di intonaco e pavimentazione in conglomerato cementizio; l'altezza libera di piano è di m. 3,93. Da tale vano per mezzo di due scalini si accede al vano scala che corrisponde all'accesso per l'abitazione P.1-2-3 dal civico 7 di via De Cristoforis.

Dal civico 7, per mezzo di portoncino in ferro, si accede al vano scala che, come sopra riportato, collega con il locale (civ. 5) ed inoltre consente l'accesso verticale ai piani 1-2-3.

Piano 1 - è costituito da cucina di circa mq. 40 con balcone lungo il lato sud, di impegno e W.C. Presenta altezza libera di piano di m. 2,88, la pavimentazione in ceramica, gli infissi esterni in alluminio preverniciato su telaio in lamierino zincato ed avvolgibili in plastica; le porte interne sono in legno tamburato.



Piano 2 - è costituito da camera da letto, due piccoli ambienti, W.C. e ripostiglio con altezza di piano pari a m. 3,00; presenta la pavimentazione dei vani in segato di marmo mentre il W.C. ha pavimentazione e rivestimento in ceramica. Gli infissi esterni, con le stesse caratteristiche del piano primo, sono in alluminio preverniciato su telaio in lamierino zincato ed avvolgibili in plastica; le porte interne sono in legno tamburato.

Piano 3 - Copertura - è costituito dal vano scala con al soffitto segni di infiltrazioni d'acqua, un locale adibito a cucina con altezza di m. 2,72 con copertura a solaio in latero cemento e terrazza calpestabile di circa mq. 28 con balcone sul lato sud di via De Cristoforis. La cucina è rifinita con pavimentazione e pareti in ceramica mentre il terrazzo presenta il piano di calpestio con guaina cementizia; gli infissi sono in alluminio preverniciato su telai in lamierino zincato con avvolgibili in plastica. Sul terrazzino è stato realizzato, con struttura in alluminio e copertura con lastre coibentate, un locale lavanderia di circa mq. 2 ed altezza media di m. 2,30.

Il fabbricato gode degli impianti tecnologici con allaccio alle reti Comunali.

L'immobile, al momento non utilizzato, mostra un sufficiente stato di manutenzione; tutti gli ambienti si presentano asciutti, aerati e soleggiati.

4.III - Stato di possesso dei beni

L'immobile in questione al momento del sopralluogo non risulta occupato.

4.IV - Esistenza formalità, vincoli o oneri che resteranno all'acquirente

Vedasi relazione notarile allegata.

4.V - Esistenza formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

Vedasi certificazione notarile allegata.

4.V-i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, quali:

- *domande giudiziali e altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici e*



cessioni di cubatura, altri pesi anche derivanti da regolamenti condominiali;

- nessun vincolo di cui al presente punto resterà a carico dell'acquirente;

4.V-ii. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di

trasferimento ex art. 586 c.p.c. quali:

• *iscrizioni di ipoteche, trascrizioni di pignoramenti;*

- vedasi certificazione notarile allegata.

4.V-iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

• *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati, importo*

annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie

già deliberate, spese condominiali scadute e/o non pagate negli ultimi due

anni anteriori alla data della perizia, pendenza di eventuali procedimenti

giudiziari relativi al bene pignorato;

- Nessun vincolo risulta in merito al presente punto.

4.VI - Verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Dal provvedimento edilizio rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini risulta sotto il profilo urbanistico che l'immobile sopra descritto ed oggetto della presente relazione estimativa è stato edificato nell'ambito di un progetto relativo ai lavori di ricostruzione di una casa in Lentini via De Cristoforis in ditta Aletta Mercurio per il quale è stato rilasciato in data 14/09/1965 il Nulla Osta Prat. N.413/1965 per tre piani destinati ad uso abitazione, oltre al piano copertura.

- Non risulta negli atti depositati al Comune il certificato di abitabilità.

L'atto di compravendita del 25/07/2018 a favore degli attuali esecutari oltre a riportare che l'immobile è stato edificato prima del 01/09/1967, precisa che i dati



di identificazione catastale corrispondono alle planimetrie depositate in catasto in data 1 dicembre 1992 (P.T) ed in data 3 febbraio 2005 (P.T.-1°-2° e 3°).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il nulla osta del Comune si evincono le seguenti anomalie: al piano terra una diversa destinazione d'uso poiché il locale presenta le caratteristiche di garage, a piano primo e secondo si evince una differente tramezzatura dei vani ed a piano terzo (copertura) si riscontra la realizzazione di un vano di circa mq. 20 e di un piccolo vano di circa mq. 2 con struttura in alluminio realizzato sul terrazzino.

4.VII - Sanabilità irregolarità urbanistica o edilizia

Le modifiche sopra evidenziate, il cambio di destinazione d'uso a piano terra, le modifiche interne ed il vano realizzato al piano terzo diventano rilevanti al fine di consentire la regolarità urbanistica con un intervento unitario sull'immobile, per cui la possibilità di regolarizzare l'immobile secondo il P.R.G. del Comune di Lentini viene ammessa per il cambio di destinazione d'uso del piano terra a garage e per le modifiche delle tramezzature interne a P. 1° e 2° per mezzo di **Permesso di Costruire in sanatoria** (ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001); dall'analisi della sanzione da versare al comune nonché degli oneri di urbanizzazione dovuti si stima un costo di € 2.000,00. A questi vanno aggiunti i costi per le spese tecniche stimate in € 850,00 oltre oneri previsti per legge.

Ai fini catastali è necessario, con la procedura DOCFA, aggiornare la planimetria catastale relativa alla p.lla 6469 sub. 2 (da deposito a garage) per allinearla allo stato reale con ulteriore costo di € 550,00 oltre oneri di legge.

Relativamente al vano abusivo realizzato al terzo piano (piano copertura) di circa mq. 20 prospiciente sul lato sud di via De Cristoforis ed il prefabbricato sul terrazzino, visto quanto riportato dalle norme di attuazione del PRG del Comune



di Lentini, allo stato, oggettivamente non si hanno elementi per sanare detti manufatti pertanto sono da considerare insanabili e quindi da demolire.

Esaminato lo stato di fatto il costo della demolizione tenuto conto del trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e di tutte le cautele occorrenti è stimabile nell'ordine di € 2.500,00 mentre per la relativa pratica edilizia da presentare al Comune di Lentini (CILA) predisposta da tecnico abilitato, nonché gli oneri di istruttoria e segreteria si stima un costo di € 800,00. Ai fini catastali non vi sono altri costi in quanto già compresi nella variazione del sub 5 di cui al punto 3.II.

Per tutto quanto esposto si riporta il riepilogo relativo alle spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale del cespite pignorato:

RIEPILOGO DELLE SPESE:

• pratica "Docfa" immobile p.lla 6469 sub. 5	€ 550,00
• sanzione e oneri Permesso di Costruire in Sanatoria	€ 2.000,00
• stima costi spese tecniche (P.d.C.)	€ 850,00
• pratica "Docfa" p.lla 6469 sub. 2	€ 550,00
• costo per la demolizione locali a P. 3°	€ 2.500,00
• stima spese tecniche, istrutt. e segr. per la demoliz.	€ 800,00

SOMMANO I COSTI € 7.250,00

4.VIII - Attestazione di prestazione energetica

In riferimento all'unità in oggetto risulta disponibile ed allegata all'Atto di acquisto la certificazione energetica (APE) ancora efficace in quanto emessa il 20/12/2017 (durata per Legge anni 10).

4.IX - Valutazione del bene

- Calcolo della superficie commerciale

Ai fini della determinazione del valore venale dell'immobile sulla base delle misurazioni effettuate sul posto è stata rilevata la superficie commerciale di vendita, in base all'allegato C del D.P.R. n° 138/98, riassunta come di seguito:



Abitazione	Superficie lorda in mq.	Coefficiente di Raguaglio	Superf. Comm. ragguagliata
Piano Terra Garage	52,02	100%	52,02
Piano Primo Abitazione	52,02	100%	52,02
Balcone	4,50	30%	1,35
Piano Secondo Abitazione	52,02	100%	52,02
Balcone	4,50	30%	1,35
Piano Terzo Terrazza mq. 48 di cui	25,00	30%	7,50
	23,00	10%	2,30
Balcone	4,50	30%	1,35
Totale superficie commerciale dell'immobile		mq.	169,91
Superficie commerciale arrotondata		mq.	170,00

- Criterio di stima utilizzato

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in dipendenza dal criterio di stima adottato o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Detto valore, comunque, non può e non deve discostarsi significativamente da quello che il bene assumerebbe in un mercato costituito, in *astratto*, esclusivamente da ordinari compratori ed ordinari venditori. Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato per redigere la presente C.T.U., il tecnico ha ritenuto quello sintetico comparativo il più adatto alla valutazione dei fabbricati - come nel caso della presente stima - il cui andamento dei prezzi è più sensibile alla maggiore o minore dinamicità del contesto economico nel quale insistono.

Per la stima, la superficie commerciale dell'appartamento, viene moltiplicata per il valore unitario ottenuto al metro quadrato, tenendo in conto le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, con particolare riferimento all'ubicazione ed allo stato di manutenzione e conservazione attuale.



- Fonti di informazioni utilizzate per la stima

Nel procedere alla stima dell'immobile pignorato, il C.T.U. ha preso in considerazione:

- (a) i dati dei valori immobiliari relativi ai fabbricati della zona, desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare Nomisma e dal Borsino Immobiliare dei Prezzi;
- (b) questi sono stati, inoltre, opportunamente trattati mediante l'adozione di coefficienti di differenziazione affinché potesse tenersi conto dell'ubicazione, della qualità e dello stato dell'immobile, così come consigliato dall'ampia pubblicistica al riguardo (come la rivista "Il consulente immobiliare" edita da "Il Sole 24 ore");
- (c) i dati dei valori immobiliari dall'OMI nel Comune di Lentini zona "B2 centrale" per il rispettivo segmento di mercato al solo fine di valutarne la variabilità temporale in termini percentuali;
- (d) i valori dichiarati di compravendita riferiti ad immobili compravenduti nelle vicinanze aventi caratteristiche similari estrapolati dal database dell'Agenzia delle Entrate;
- (e) successivamente, i valori sono stati corretti, integrati e mediati, con le risultanze di un'accurata indagine con beni similari al bene da stimare effettuata dal C.T.U. nel circondario ove insistono le unità immobiliari in esame (ciò ha consentito di tener conto anche di alcune caratteristiche peculiari dell'immobile riscontrate in sede di sopralluogo);
- (f) al fine di ottenere parametri di confronto attendibili per una maggiore congruenza della stima tesa al raggiungimento di un valore finale dei cespiti più corrispondente ad una compravendita e, dunque, effettuare la migliore stima possibile del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare *de*



quo lo scrivente ha effettuato anche un'analisi comparativa di annunci apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili. L'analisi ha coperto un arco temporale di sei mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

- Valore per metro quadro e valore complessivo del bene

I valori accertati procedendo come sopra descritto sono stati, in ultimo, riferiti all'unità di consistenza (metri quadrati, trattandosi di u.i. ad uso residenziale) ed organizzati in serie omogenee nella costruzione delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti.

Considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile garage a piano terra ed abitazione dislocata su tre piani, la determinazione del prezzo unitario espresso dalle risultanze di cui sopra viene stabilito in € 375,00/mq.

Pertanto applicando i valori unitari sopra determinati alla superficie commerciale ragguagliata (calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138/98) si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Lentini in via De Cristoforis nn. 5 e 7, in catasto al foglio 91 p.lla 6469 sub 2 e sub 5:

Valore immobile P. T -1°- 2° e 3° mq. 170,00 x €/mq. 375,00 = € 63.750,00

Diconsi euro sessantatremilasettecentocinquanta/00

- Analitica indicazione adeguamenti e correzioni della stima

• pratica "Docfa" immobile p.lla 6469 sub. 5	€ 550,00
• sanzione e oneri Permesso di Costruire in Sanatoria	€ 2.000,00
• stima costi spese tecniche (P.d.C.)	€ 850,00
• pratica "Docfa" p.lla 6469 sub. 2	€ 550,00
• costo per la demolizione locali a P. 3°	€ 2.500,00
• stima spese tecniche, istrutt. e segr. per la demoliz.	€ 800,00

SOMMANO I COSTI € 7.250,00



- Valore finale del bene, al netto delle spese stimate

Valore complessivo netto del bene € 63.750,00 - € 7.250,00 = **€ 56.500,00**

Diconsi euro cinquantaseimilacinquecento/00.

- Caso di immobile totalmente abusivo

Non ci si trova nel caso del presente quesito.

- Valore locativo dell'immobile

Lo scrivente, infine, a seguito di puntuale ricerca di mercato effettuata nella zona d'interesse ha potuto stimare un valore locativo pari a **250,00 €/mese** ovvero **3.000,00 €/anno** complessivi.

4.X - Relazione nel caso di quota indivisa

- non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non ha alcuna risposta.

4.XI - Nel caso di pignoramento di nuda proprietà o usufrutto o di diritto di superficie

- non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non ha alcuna risposta.

CONSIDERAZIONI FINALI

Lo scrivente, ringraziando l'Ill.mo G.E. per la preferenza espressa, rassegna le conclusioni estese *ut supra* nella serena convinzione di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitogli con prontezza nel fornire riscontro ad ogni richiesta di chiarimenti che il Magistrato dovesse formulare.

Ad ausilio del sig. Magistrato si allegano i seguenti atti e documenti:

ALLEGATI

-  Verbale di sopralluogo;
-  Elaborato fotografico contenente n. 16 istantanee;
-  Visure catastali storiche e planimetrie catastali;
-  Nulla Osta edilizio e progetto approvato;
-  Copia Titolo di proprietà con allegato Certificato di Prestazione Energetica;



-  Risposta accesso atti Agenzia Delle Entrate;
-  Richiesta accesso Atti Ufficio Tecnico del Comune di Lentini;
-  Copia Relazione notarile;
-  Attestazione di invio del presente elaborato peritale e contestualmente invito alla trasmissione di eventuali note mediante raccomandata con ricevuta di ritorno;

Con prontezza a rispondere ad ogni richiesta di chiarimenti il sig. Giudice dovesse formulare.

Siracusa, 24 Aprile 2026

Il C.T.U.

Dott. Agr. Vincenzo Cultrera

