

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.O.T. dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Solarino

PROCEDURA ESECUTIVA N. [REDACTED]

Promossa da: [REDACTED] nella persona della procuratrice [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED], con le seguenti rispettive PEC: a [REDACTED] e a [REDACTED]

Nei confronti di: [REDACTED] piena proprietà per 1/1 degli immobili oggetto di pignoramento.

Immobili oggetto di pignoramento:

- Lotto 1 – Immobile A – Abitazione indipendente disposta su due livelli (P1-2), nel Comune di Lentini (SR), in Via Montegrappa n. 108/A (oggi civ. 106/B), cat. A/4, classe 2, consist. 4 vani, sup. Catast. totale 66 mq, sup. catast. totale escluse aree scoperte 60 mq, riportato al C.F. al F. 78, p.lla 297, sub. 2;
- Lotto 1 – Immobile B – Garage di pertinenza posto al piano terra, nel Comune di Lentini (SR), in Via Montegrappa n. 109/A (oggi civ. 106/A), cat. C/6, classe 2, consist. 37 mq, riportato al C.F. al F. 78, p.lla 297, sub. 1;

Coord. Google maps: 37.284774, 15.006838

L'esperto per la stima

(dott. arch. Antonino Merendino)

SOMMARIO

1. Premessa	3
2. Breve Sintesi sullo svolgimento delle operazioni peritali	3
3. Punto 3) del verbale: Individuazione del bene oggetto del pignoramento, accertamento di rispondenza tra i dati dell'atto di pignoramento e le risultanze catastali e formazione dei lotti di vendita	4
4. Punto 4) del Verbale:	
Relazione di stima Lotto 1	5
Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)	13
Punto 4.IX) Valutazione dei beni:	14
Valore finale del Lotto 1 – Immobili A e B	21
5. Elenco Allegati	22
6. Certificato di Valutazione definitiva	23



Premessa

Il sottoscritto Arch. Antonino Merendino, iscritto al n. 751 dell'Albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa, nato a Siracusa il 03/04/1978, C.F. MRNNNN78D03I754X, con studio in Siracusa, Via Trapani n. 5, iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Siracusa, è stato incaricato esperto per la stima della suddetta esecuzione immobiliare n. [REDACTED] dalla dott.ssa Alessia Romeo, con decreto di nomina del 13/02/2025 composto dai punti da 1 a 9. Il sottoscritto accettava l'incarico e sottoscriveva il verbale di giuramento per conferimento incarico di stima in data 19/02/2025.

Il Giudice concedeva il termine sino a 30 giorni prima dalla successiva udienza per il deposito della relazione e l'invio ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore; veniva assegnato un fondo spese di € 500,00 posto a carico del ricorrente e consegnati i fascicoli di parte.

Breve sintesi sullo svolgimento delle operazioni peritali

Il perito, dopo aver svolto il controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., e aver verificato la documentazione ipocatastale, fissava la data di inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo, comunicata tramite PEC al creditore e tramite avviso inviato dal Custode Nominato al debitore (ALL. A).

In data 14/03/2025, il CTU in presenza del debitore e del custode nominato n.p. dell'avv. , effettuava l'accesso previsto agli immobili pignorati, effettuando la misurazione e fotografando tutti i locali interni.

In data 15/05/2025 con prot. n. 0011267 veniva acquisita la PEC di richiesta per rilascio della documentazione esistente presso gli archivi dell'ufficio urbanistica del Comune di Lentini. Successivamente in data 24/09/2025, dopo vari solleciti telefonici, il perito riceveva la seguente documentazione tecnica:

Edificio in Via Montegrappa n. 108/A e 109/A piani T-1-2 – Comune di Lentini:

- Richiesta di Licenza edilizia per Edificio a due piani fuori terra con relativo elaborato grafico allegato, progetto n. 120 del 1971, presentata al Comune di Lentini in data 20/05/1971, registrata con prot. 11292 del 21/05/1971, poi archiviata;
- Licenza edilizia per la realizzazione di una costruzione al piano terra, progetto n. 219 del 1971, rilasciata in data 16/11/1971, con relativo elaborato grafico allegato;
- Nulla Osta per la realizzazione di una costruzione al piano terra, p.primo e p. terrazza, pratica edilizia n. 49 del 1973, rilasciato in data 04/03/1973, con relativo elaborato grafico allegato.

L'immobile risultava sprovvisto di Certificato di Agibilità/Abitabilità.

Infine, da un confronto sintetico tra documentazione urbanistica reperita e stato dei luoghi il perito constatava la presenza di alcune difformità, la cui situazione sarà esaminata nel dettaglio nei paragrafi successivi (ALL-C, ALL-D, ALL-E, ALL-F).

Per quanto riguarda l'APE, l'immobile risultava sprovvisto di attestato di prestazione energetica, pertanto il perito provvedeva ad emettere il relativo certificato esclusivamente per i locali dotati di titolo concessorio e/o licenza edilizia.

Eseguite le operazioni preliminari, come sopra menzionate, si è provveduto alla stima dei beni, come da mandato ricevuto.

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, ACCERTAMENTO DI RISPONDENZA TRA I DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E LE RISULTANZE CATASTALI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

3.a) Risultano essere sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

- Immobile A – Unità residenziale indipendente posta al piano primo e secondo, in Lentini (SR), via Montegrappa n. 108/A, cat. A/4, classe 2, 4 vani, sup. Catast. totale 66 mq, sup. catast. totale escluse aree scoperte 60 mq, riportato al C.F. al F. 78, p.lla 297, sub. 2, rendita catastale pari a euro 99,16 – proprietà per 1/1 intestata a Emanuele Tiralongo;
- Immobile B – Unità adibita a Garage di pertinenza al piano terra nel Comune di Lentini (SR), in Via Montegrappa n. 109/A, cat. C/6, classe 2, consist. 37 mq, riportato al C.F. al F. 78, p.lla 297, sub. 1, rendita catastale pari a euro 63,06 – proprietà per 1/1 intestata a Emanuele Tiralongo;

Entrambi gli immobili sono posso essere individuati tramite le seguenti coord. Google maps: 37.284774, 15.006838.

3.b) Dal confronto tra il certificato notarile (ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c.) presente nel fascicolo, la documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio ed al Comune di Lentini, consistente nelle visure storiche (ALL-G), planimetrie catastali (ALL-H) e negli elaborati e contenuti delle pratiche edilizie (ALL-F), il perito constatava la corretta corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento ed i dati catastali che identificano l'immobile in oggetto.

3.c) Come accennato poc'anzi, le unità in oggetto costituivano bene autonomo confinanti con altre ditte proprietarie, il cui accesso era garantito dall'ingresso su via Montegrappa n. 108/A e 109/A.

Infine, riguardo al *punto 3.III del D.d.N.*, il perito evidenziava che gli immobili non risultavano divisibili e pertanto lo scrivente costituiva un unico lotto di vendita includendo gli immobili A e B, come descritto nei successivi paragrafi.

RELAZIONE DI STIMA

4.Ia) INDICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI

LOTTO 1 – IMMOBILE A e B

- **Unità A** – residenziale indipendente, posta al piano primo e secondo, ubicata a Lentini (SR), Via Montegrappa n. 108/A, censita al C.F. al F. 78, p.lla 297, sub. 2;
- **Unità B** – pertinenza adibita a garage, posta al piano terra, ubicata a Lentini (SR), Via Montegrappa n. 109/A, censita al C.F. al F. 78, p.lla 297, sub. 1.

4.Ib) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI E DEL CONTESTO

Dal lavoro di ricerca e acquisizione della documentazione inerente l'immobile in oggetto presso gli uffici preposti (Agenzia del Territorio e Ufficio urbanistica) e dall'attività di sopralluogo svolta all'interno dell'u.i., il tecnico accertava quanto segue:

Caratteristiche del contesto e dell'edificio in cui erano ubicati gli IMMOBILI 'A' e 'B':

- Edificio composto da un unico corpo di fabbrica (A e B) con unità disposte al piano terra e sui livelli superiori: al piano terra erano presenti gli ingressi alle rispettive u.i.. L'immobile ricade in zona urbana, nella fascia C del PRG, sviluppatasi negli anni '70, nelle immediate vicinanze dell'arteria composta dalle Vie G. Matteotti, Via Cirene e Via Carlo Rosselli direzione Nord-Sud della città, in una zona caratterizzata da funzioni miste: residenziale-uffici-servizi e attività commerciali.

Le Coordinate di Google maps per individuare la posizione dei beni sono le seguenti:

- Immobili A e B - Coordinate Google maps: 37.284774, 15.006838.

4.Ic) EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA

Gli immobili oggetto della presente procedura non rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

4.II) VERIFICA DELLA PROPRIETA' E DELLO STATO DI POSSESSO

Dalle risultanze catastali, dagli atti disponibili e dal Certificato notarile presente nel fascicolo, l'immobile in oggetto risultava intestato a:

- [REDACTED] piena proprietà per 1/1 degli immobili oggetto di pignoramento.

In occasione del sopralluogo effettuato in data 14/03/2025 il perito estimatore constatava che l'immobile era in uso al proprietario, che poteva disporre liberamente (ALL-B);

4.III-IV) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

LOTTO 1 - IMMOBILE A

1. VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Dalle risultanze dei controlli effettuati in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non sussistono vicoli di questa natura.

2. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- ISCRIZIONE nn. 15285/3187 del 30/06/2010 – IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo del 28/06/2010 numero di repertorio 3787/2328, notaio Cannavò Roberto di Lentini, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede a Ragusa cod. fiscale 00026870881 a carico [REDACTED] su quota intera di proprietà, gravante sull'immobile in Lentini (SR), via Montegrappa n. 108/A e 109/A, Foglio 78, particella 297 sub.ni 1 e 2 (Abitazione+garage).
- TRASCRIZIONE nn. 136/96 del 08/01/2025 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 31/12/2024 Numero di repertorio 5655 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa a favore di Dioniso SPV srl sede a Milano, cod. Fiscale 12982900966 a carico di [REDACTED] su quota intera di proprietà, gravante sull'immobile in Lentini (SR), via Montegrappa n. 108/A e 109/B, p. T-1-2, Foglio 78, particella 297, sub.ni 1 e 2, (Abitazione+garage).

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (SPESE ORDINARIE)

Per l'immobile in oggetto non erano previste spese ordinarie di gestione, su parti in condivisione o in comproprietà con altri immobili e spazi condominiali.

EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

Anche in questo caso per l'immobile in oggetto non erano previste spese straordinarie

su parti in condivisione o in comproprietà con altri immobili e spazi condominiali.

EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE, NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

Anche in questo caso per l'immobile in oggetto non erano previste spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni su parti in condivisione o in comproprietà con altri immobili e spazi condominiali.











EVENTUALI CAUSE IN CORSO

In base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non risultavano cause in corso riguardanti gli immobili in oggetto.

4. INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE E ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO

I proprietari degli immobili in oggetto nel Ventennio ed oltre che precede la data dell'atto di pignoramento sono (ALL. I, ALL. L):

IMMOBILI A e B – al C.F. al F. 78, p.lla 297, sub.ni 1 e 2:

-   nuda proprietà per 1/2 fino al 12/09/1989; proprietà per 1/2 dal 12/09/1989 al 05/12/2001;
-  (*), nata a   nuda proprietà per 1/2 fino al 12/09/1989; proprietà per 1/2 dal 12/09/1989 al 05/12/2001; proprietà per 4/6 dal 05/12/2001 fino al 01/02/2009;
-  usufrutto per 1/1 fino al 12/09/1989;
-  proprietà per 1/6 dal 05/12/2001 fino al 14/08/2011;
-  proprietà per 1/6 dal 05/12/2001 fino al 01/02/2009; proprietà per 3/18 dal 01/02/2009 fino al 15/05/2015;
-  proprietà per 4/6 dal 01/02/2009 fino al 14/08/2011; proprietà per 13/18 dal 14/18/2011 fino al 15/05/2015; proprietà per 1/1 dal 15/05/2015.
-  proprietà per 1/18 dal 14/18/2011 fino al 15/05/2015.

- o [REDACTED] proprietà per 1/18 dal 14/18/2011 fino al 15/05/2015.

(*) NB: nel certificato notarile presente nel fascicolo è stata rilevata una incongruenza relativamente ai dati anagrafici e del codice fiscale della s [REDACTED]

Dall'esame della visura storica, della documentazione in atti, della relazione notarile e dell'ispezione ipotecaria per l'immobile in questione negli ultimi venti anni ed oltre risultano trascritti i seguenti documenti in ordine cronologico (ALL. I, ALL. L e ALL. M):

IMMOBILE A

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/09/1989 - RIUNIONE D'USUFRUTTO Voltura n. 7915.1/1989 - in atti dal 12/09/1998;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/01/2002 – in morte di [REDACTED] decesso avvenuto in data 05/12/2001, Certificato di denuncia di successione del 31/01/2002 rep. 37/182/2 ufficio del registro di Lentini, trascritto in data 20 maggio 2008 ai nn. 11433/7556 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno della proprietà dei seguenti beni: a Lentini, Via Montegrappa n.ri 108/A e 109/A C.F. al Foglio 78, mapp. 297, sub.ni 1 e 2, cat. C/6 (garage) e cat. A/4 (abitazione). Accettazione tacita di eredità in forza di atto del 28/06/2010 rep. 3787/2328 Not. Cannavò Roberto di Lentini, trascritta in data 30/06/2010 ai nn. 15283/10412 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno delle suddette proprietà.
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/04/2009 – in morte di [REDACTED] (*), decesso avvenuto in data 01/02/2009, Certificato di denuncia di successione del 03/04/2009 rep. 29/211/9 ufficio del registro di Lentini (eredità devoluta per testamento registrato il 24 febbraio 2009 al n. 238), trascritto in data 29 maggio 2009 ai nn. 11468/7718, nonché accettazione tacita di eredità in forza di atto del 28/06/2010 rep. 3787/2328 Not. Cannavò Roberto di Lentini, trascritta in data 30/06/2010 ai nn. 15283/10412 a favore del nipote [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 4/6 ciascuno delle suddette proprietà.
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/10/2012 – in morte di [REDACTED] decesso avvenuto in data 14/08/2011, Certificato di denuncia di successione del 10/10/2012 rep. 432/9990/12 ufficio del registro DPSR UT di Lentini, trascritto in data 26 novembre 2012 ai nn. 19111/15140, nonché accettazione tacita di eredità in forza di atto del 15/05/2015 rep. 8160/5718 Not. Cannavò Roberto di Lentini, trascritta in data

25/05/2015 ai nn. 6957/5352 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] (coniuge e figli) per la quota di 1/18 ciascuno delle suddette proprietà.

▪ DONAZIONE in forza di atto del 15/05/2015 rep. 8160/5718 Not. Cannavò Roberto di Lentini, trascritta in data 25/05/2015 ai nn. 6958/5353, [REDACTED] il 31/01/1959, c.F. [REDACTED]

[REDACTED], nata a Lentini [REDACTED]

[REDACTED] donano a [REDACTED] che accetta la quota di 5/18 della proprietà (bene personale) relativa alle suddette proprietà.

▪ ISCRIZIONE nn. 15285/3187 del 30/06/2010 – IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo del 28/06/2010 numero di repertorio 3787/2328, notaio Cannavò Roberto di Lentini, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede a Ragusa cod. fiscale 00026870881 a carico [REDACTED] su quota intera di proprietà, gravante sull'immobile in Lentini (SR), via Montegrappa n. 108/A e 109/A, Foglio 78, particella 297 sub.ni 1 e 2 (Abitazione+garage).

▪ TRASCRIZIONE nn. 136/96 del 08/01/2025 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 31/12/2024 Numero di repertorio 5655 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa a favore di Dioniso SPV srl sede a Milano, cod. Fiscale 12982900966 a carico di [REDACTED] su quota intera di proprietà, gravante sull'immobile in Lentini (SR), via Montegrappa n. 108/A e 109/B, p. T-1-2, Foglio 78, particella 297, sub.ni 1 e 2, (Abitazione+garage).

(*) NB: nel certificato notarile presente nel fascicolo è stata rilevata una incongruenza relativamente ai dati anagrafici e del codice fiscale della sig.ra Fangano Maria.

4.V) ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI A e B DEL LOTTO 1, REGOLARITA' DEGLI STESSI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CATASTALE

In occasione dell'attività svolta con l'ufficio tecnico del Comune di Lentini e l'Agenzia del Territorio di Siracusa per la ricerca e l'acquisizione della documentazione tecnica, riguardante l'immobile in oggetto, nonché dal sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto in data 14/03/2025, il perito acquisiva le informazioni sulla regolarità urbanistica dello stesso, riportando quanto segue:

Immobili A e B in Via Montegrappa n. 108/A e 109/A piani T-1-2– Comune di Lentini (SR)
(al C.F. al F. 78, p.la 297, sub.ni 1 e 2), documenti disposti in ordine cronologico (ALL. F):

- **Richiesta di Licenza edilizia** presentata al Comune di Lentini in data 20/05/1971,

registrata con prot. 11292 del 21/05/1971, per la realizzazione di un nuovo edificio a due piani fuori terra con relativo elaborato grafico allegato, progetto n. 120 del 1971, **poi archiviata**;

- **Licenza edilizia in data 16/11/1971**, per la realizzazione di una costruzione al piano terra, progetto n. 219 del 1971, con relativo elaborato grafico allegato;
- **Nulla Osta in data 04/03/1973**, per la realizzazione di una costruzione al piano terra, p.primo e p. terrazza, pratica edilizia n. 49 del 1973, con relativo elaborato grafico allegato.

- In generale dal confronto tra il rilievo effettuato in loco e l'ultimo progetto approvato emergeva (ALL. C, ALL. F, ALL. G e ALL. H) quanto segue:

In uno dei due immobili in oggetto risultavano difformità interne ed esterne tra stato attuale ed elaborati depositati in Comune (e vedi ALL-D, ALL-E e ALL-F). Si riportano in dettaglio le incongruenze che il perito appurava:

- Immobile B, piano terra (ingresso al civico 106/B ex 109/A) – Garage di pertinenza:
 - Nessuna incongruenza rilevata;
- Immobile A, piano terra (ingresso al civico 106/A ex 108/A) – unità residenziale: zona di ingresso e vano scala alla abitazione disposta ai piani superiori. Il perito rileva le seguenti incongruenze:
 - nell'atrio ingresso del portone la disposizione del muro di confine con il garage di pertinenza non è obliqua (come da progetto approvato) ma disposta in maniera ortogonale;
 - nell'atrio ingresso del portone manca la porta di collegamento interna tra abitazione e garage di pertinenza (come da progetto approvato);
- Immobile A, piano primo. unità residenziale: abitazione. Il perito rileva le seguenti incongruenze:
 - Nessuna incongruenza rilevata;
- Immobile A, piano primo. unità residenziale: abitazione. Il perito rileva le seguenti incongruenze:
 - il vano 6 possedeva una superficie utile di 12,20 mq anziché 7,5 mq, inoltre una porzione dell'attuale vano 6 costituiva il terrazzo di copertura in base all'ultimo progetto approvato (anno 1973);

- il vano 7 in base all'ultimo progetto approvato (anno 1973) costituiva il terrazzo di copertura;
- il vano 8 in base all'ultimo progetto approvato (anno 1973) costituiva il terrazzo di copertura;

La planimetria catastale del piano terra (immobile B), depositata in data 08/07/1978. Riportava fedelmente lo stato di fatto del Garage. Nell'ultimo progetto approvato (Licenza del 1973) la parete di confine con l'atrio di ingresso del piano terra (immobile A) riportava una disposizione obliqua della parete stessa ed una porta d'accesso diretta al garage. Trattandosi di modifiche interne, il perito riteneva più opportuno sanare l'attuale stato di fatto, mantenendo l'attuale planimetria catastale del piano terra.

La planimetria catastale del piano primo, depositata in data 08/07/1978. Il perito constatava la corrispondenza del piano primo con l'elaborato dell'ultimo progetto approvato (Licenza del 1973).

Riguardo al piano secondo, essendo presenti evidenti incongruenze con il progetto approvato nel 1973, trattandosi di incremento di superficie utile e di volumi non autorizzati, il perito riteneva non sanabile l'attuale stato di fatto del secondo piano, pertanto proponeva l'opportuna l'eliminazione degli abusi e l'aggiornamento della planimetria catastale di quest'ultimo piano.

L'immobile risultava sprovvisto di **pratica di Agibilità**. Pertanto il perito, alla luce della suddetta situazione al piano secondo, **riteneva necessario effettuare il deposito di una pratica di agibilità** per l'immobile in oggetto.

4.VI) IRREGOLARITA' URBANISTICHE, PRATICHE EDILIZIE O CATASTALI: Sanabilità o meno delle opere realizzate abusivamente e loro eventuale regolarizzazione

Di seguito si riporta la tabella di sintesi riguardo la previsione dei costi da sostenere per la **Regolarizzazione del LOTTO 1:**

Tab. 1 - LOTTO 1 - IMMOBILE A – Abitazione indipendente (A/4) – Piani T-1-2 – ingresso da Via Montegrappa n. 106/A e 106/B – Comune di Lentini (SR)	
<p>A) Demolizione opere abusive relativamente al piano secondo. <i>Le difformità riguardano il piano secondo attualmente difforme rispetto al progetto approvato nel 1973. Nello specifico: il vano 6 va riportato alle dimensioni previste dal progetto; il vano 7 e il vano 8 dovranno tornare destinazione terrazzo.</i> La stima dei costi comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Intervento di demolizione e/o smontaggio parti edili realizzate abusivamente rispetto al progetto del 1973;</i> – <i>intervento con opere di ripristino dello stato dei luoghi come da progetto approvato nel 1973;</i> – <i>trasporto e conferimento in discarica dei materiali rimossi.</i> 	6.000,00
<p>B) Pratica CILA ONEROSA riguardante le modifiche interne attualmente sanabili relative all'atrio d'ingresso al piano terra: disposizione del muro e porta di accesso al garage, attualmente difformi rispetto <i>al progetto approvato nel 1973.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Competenze tecniche per la redazione della pratica - Sanzione <i>una tantum</i> per le difformità interne da sanare; -Valori Bollati, diritti di segreteria e esame progetto da versare per l'invio telematico. Oneri da versare per l'invio telematico o cartaceo; 	2.200,00
<p>C) Pratica DOCFA di variazione per aggiornamento della planimetria catastale <i>in base al progetto approvato nel 1973.</i></p> <p>La stima dei costi comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Competenze tecniche per lo svolgimento completo dell'incarico - Oneri da versare al Catasto per trasmissione pratica telematica 	500,00
<p>D) Pratica di Agibilità (<i>solo dopo aver presentato la pratica CILA e DOCFA ed aver eliminato le opere abusive</i>):</p> <p>La stima dei costi comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Competenze tecniche per la redazione della pratica - Emissione certificati di conformità degli impianti esistenti; -Valori Bollati, diritti di segreteria e esame progetto da versare per l'invio telematico. Oneri da versare per l'invio telematico o cartaceo; 	4.200,00
Totale Costi Regolarizzazione Lotto 1 – Immobile A – stimato	12.900,00

4.VII) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Come richiesto *al punto VIII) del D.d.N.*, l'esperto estimatore provvedeva all'emissione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) riferito ai soli volumi dell'immobile A autorizzati dalla Licenza edilizia rilasciata nell'anno 1973. Per il codice identificativo, la data di emissione e la relativa classe energetica consultare il Certificato allegato alla presente relazione (vedi ALL .I).



4.VIII) VALUTAZIONE DEI BENI**4.VIII.a) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO 1****IMMOBILE A – Abitazione indipendente disposta su due livelli.**

Si riportano di seguito le caratteristiche dei locali poc'anzi descritti:

TAB. 2a – IMMOBILE A – Abitazione indipendente su due livelli - Superfici nette, lorde e commerciali dei locali interni e degli spazi esterni.						
Ubicazione Locale (a)	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Pertinenziale o anomalie	Sup. Commerciale convenzionale (mq) SLC	Stato di manutenzione	Esposizione aperture
Vano 1/ingresso	3,30	4,90	1.00	4,90	Buono	Nord-Est
Vano 2/vano scala	8,00	9,05	1.00	9,05	Buono	-
Vano 3/disimp.	8,30	10,25	1.00	10,25	Buono	-
Vano 4/	14,00	15,80	1,00	15,80	Buono	Nord-Est
Vano 5/bagno	3,90	5,00	1,00	5,00	Buono	Nord-Est
Vano 6 (*)	6,50	8,00	1,00	8,00	Buono	-
TOTALE (a)	44,00	53,00	1.00	53,00	Buono	-
Ubicazione/ Pertinenza esterna (b)	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Pertinenziale o anomalie	Sup. Commerciale convenzionale (mq) SLC	Stato di manutenzione	Esposizione
Balcone1	5,00	6,80	0.25	1,50	Buono	Sud-Ovest
Balcone2	5,00	6,80	0.25	1,50	Buono	Sud-Est
(Vano 6) (*)	(5,70)	(7,40)	0,25	1,75	Buono	-
(Vano 7) (*)	(10,80)	(12,00)	0,25	3,00	Buono	Nord-Est
(Vano 8) (*)	(4,70)	(6,20)	0,25	1,50	Buono	Nord-Est
TOTALE (b)	31,20	39,20	0,25	9,80	Buono	-
SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE (a+b)= 62,80 ≈ (arrotondamento) 63,00 mq SLC IMMOBILE A						

(*) in base al progetto approvato nel 1973, una porzione del vano 6, ma anche i vani 7 e 8, per intero, costituivano spazi aperti destinati a terrazzo anziché vani coperti inglobati all'abitazione. Pertanto, le superfici destinate a 'terrazzo' sono state indicate tra parentesi (-).

IMMOBILE B – Garage di pertinenza dell'abitazione.**TAB. 2b – IMMOBILE B – Garage pertinenza dell'abitazione - Superfici nette, lorde e commerciali dei locali interni e degli spazi esterni.**

Ubicazione Locale (a)	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Pertinenziale o anomalie	Sup. Commerciale convenzionale (mq) SLC	Stato di manutenzione	Esposizione aperture
Vano 1/ Garage	26,75	30,60	1,00	30,60	Buono	Nord-Est
Vano 2/ sottoscala (h. ≤ 2.00 ml)	3,60	4,80	0,25	1,20	Buono	-
TOTALE (a)	30,35	35,40	-	31,80	Buono	Nord-Est
SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE (a)= 31,80 ≈ (arrotondamento) 32,00 mq SLC IMMOBILE B						

Informazioni generali sulla struttura e le tipologie di materiali dell'edificio:

Dal punto di vista strutturale si può constatare, dall'esame visivo condotto in loco, che l'edificio è costituito da una struttura mista (spessori variabili), con blocchi di tufo su strati di malta cementizia, travi in c.a. interpiano e solai in latero-cemento armato, spessore 22/25 cm. I tramezzi interni in laterizio, hanno tutti lo stesso spessore variabile tra i 10 a 15 cm circa. Gli ingressi e le finestre sono costituiti da elementi in alluminio o ferro. Infine, gli immobili risultano allacciati alle utenze elettrica, idrica e fognaria.

4.VIII.b) CRITERI DI STIMA UTILIZZATI

La stima immobiliare del bene si fonda sull'uso di due metodi:

- **Metodo di stima per capitalizzazione del reddito netto annuo** in base alle locazioni per immobili simili a quello oggetto di stima;
- **Metodo di stima sintetico comparativo** basato su un'analisi comparativa tra beni aventi caratteristiche simili e collocati nella stessa zona.

Fonti d'informazione utilizzate

- ❖ *Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio – 2° semestre - Anno 2024 Comune di Lentini:*
 - *Fascia Periferica– codice di zona D1 – Destinazione Residenziale – Civili abitazioni.*
- ❖ *'Come si stima il valore degli Immobili - Quotazioni dei capoluoghi di provincia e di altri 1.100 comuni', di Marina Tamborrino, Anno 2014 – editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.*
- ❖ *Agenzie immobiliari e portali web sui maggiori motori di ricerca;*

4.VIII.b.1) Stima per capitalizzazione del reddito netto annuo

Attraverso questo metodo si calcola il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante l'attualizzazione della rendita, dove per rendita si intende il reddito medio annuo netto dell'immobile, ovvero quel reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte, da periodi di sfitto ed inesigibilità. Il reddito annuo netto viene capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato.

4.VIII.b.2) Stima sintetico comparativa

Tale metodo di stima si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. A tale valore di dovranno eseguire le eventuali aggiunte/detrazioni per ricondurre l'immobile alle condizioni in cui si trova al momento della stima. Il valore dell'immobile viene determinato anche in funzione della sua consistenza e si arriverà alla stima per confronto considerando i seguenti punti:

- Individuazione di un valore medio da attribuire alla zona in base alle indagini effettuate;
- Individuazione di parametri intrinseci ed estrinseci che incidono, positivamente o negativamente, sul valore dell'immobile;
- Comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento medio così da stabilire gli opportuni coefficienti correttivi da applicare.

STIMA DEL LOTTO 1 – Stima per capitalizzazione del reddito – stima sintetico comparativa**IMMOBILE A – Stima per capitalizzazione del reddito netto annuo**

Abitazione indipendente disposta su due livelli, in zona periferica nel Comune di Lentini.

Stima per capitalizzazione del reddito

Calcolo del valore unitario (Periferica – D1) = 2,50 €*mq * 12 mesi = 30 (€*mq/anno)

TAB. 003.1a – Calcolo RLma (Reddito Lordo medio annuo) = Sup. Lorda comm. X Valore unitario
IMMOBILE A: Abitazione indipendente - Sup. commerciale: 63,00 mq.

Sup. Lorda commerciale (mq) - SLC	Coefficiente di correzione	Valore unitario= € * mq/anno	RLma (€)
63,00	1,00	30	1.890,00

TAB. 003.2a - Calcolo RNma (Reddito Netto medio annuo) = RLma – (Q+Imp+Sf/Ines) =
IMMOBILE A: – Sup. commerciale: 63,00 mq. Valore Unitario = 30,00 (€*mq/anno);

Parametro considerato	Calcolo	Importo
RLma	Sup. Lorda comm. x Valore unitario = 63,00 x 1,00 x 30 =	1.890,00
Q	manutenz. ordinaria e straord. (6% di RLma) + quota reintegrazione (4% di RLma) = 10% di RLma	-189,00
Imp.	Imposte e tributi vari = 11% di RLma	-207,90
Sf. e Ines.	Sfitto (10% di RLma) + inesigibilità (2% di RLma) = 12% di RLma	-226,80
RNma	RLma – (Q+Imp+Sf/Ines) = [1.890,00-(189+207,90+226,80)] =	1.266,30

RNma = 7.014,90 euro

r= saggio di capitalizzazione determinato in funzione dell'andamento del mercato immobiliare (3-8%)= per la Fascia periferica di Lentini (D1) può essere considerato pari a 3,5 %.

VA1= Valore di stima = RNma x 100 /r = 1.266,30 x 100/3,5 = € 36.180,00 = **VA1**

VA1= € 36.180,00

IMMOBILE B – Stima per capitalizzazione del reddito netto annuo

Garage di pertinenza all'abitazione, in zona periferica nel Comune di Lentini.

Stima per capitalizzazione del reddito

Calcolo del valore unitario (Periferica – D1) = 1,8 €*mq * 12 mesi = 21,60 (€*mq/anno)

TAB. 003.1b – Calcolo RLma (Reddito Lordo medio annuo) = Sup. Lorda comm. X Valore unitario
IMMOBILE B: Garage di pertinenza - Sup. commerciale: 32,00 mq.

Sup. Lorda commerciale (mq) - SLC	Coefficiente di correzione	Valore unitario= € * mq/anno	RLma (€)
32,00	1,00	21,60	691,20

TAB. 003.2b - Calcolo RNma (Reddito Netto medio annuo) = RLma – (Q+Imp+Sf/Ines) =
IMMOBILE B: – Sup. commerciale: 32,00 mq. Valore Unitario = 21,60 (€*mq/anno);

Parametro considerato	Calcolo	Importo
RLma	Sup. Lorda comm. x Valore unitario = 32,00 x 1,00 x 21,60 =	691,20
Q	manutenz. ordinaria e straord. (6% di RLma) + quota reintegrazione (4% di RLma)= 10% di RLma	-69,12
Imp.	Imposte e tributi vari = 11% di RLma	-76,03
Sf. e Ines.	Sfitto (10% di RLma) + inesigibilità (2% di RLma) = 12% di RLma	-82,94
RNma	RLma – (Q+Imp+Sf/Ines) = [691,20-(69,12+76,03+82,94)]=	463,11

RNma = 463,11 euro

r= saggio di capitalizzazione determinato in funzione dell'andamento del mercato immobiliare (3-8%)= per la Fascia periferica di Lentini (D1) può essere considerato pari a 3,5%.

VB1= Valore di stima = RNma x 100 / r = 463,11 x 100/3,5 = € 13.231,07 ≈ (arrotondamento) = euro 13.230,00 = VB1

VB1= € 13.230,00

Stima sintetico comparativa

Allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato (portali web commerciali) di beni simili a quello da stimare, tenendo conto altresì dei valori proposti dall'Osservatorio Immobiliare per la zona, del grado di urbanizzazione e della disponibilità di servizi (zona periferica poco servita) e della destinazione urbanistica della zona di tipo omogeneo: residenziale.

IMMOBILE A – STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Da tale indagine si è potuto accertare che il valore dell'immobile *adibito a civile abitazione*, in *buone condizioni* (cioè che per il suo utilizzo è necessario attuare solo parziali interventi manutentivi), provvisto di impianti funzionanti (o che necessitano di una normale revisione o parziale manutenzione), **varia tra 700 €/mq e 900 €/mq**, per la zona periferica D1 del Comune di Lentini, in prossimità di viale G. Matteotti, a media distanza dai vari servizi essenziali (sia offerti dal Comune sia altri Enti pubblici o privati).

Trovandosi l'IMMOBILE A nella suddetta zona, con accesso su strada pubblica principale, in un edificio costruito agli inizi degli anni '70, si ritiene di applicare come base per la stima il valore medio di € 800 per mq di superficie lorda commerciale:

Applicazione dei coefficienti correttivi:

- Coefficiente di età del fabbricato: edificio di età maggiore > di 40 anni= -0,05
 - Coefficiente di conservazione: edificio con parti deteriorate nelle facciate= -0,10
- Totale coefficienti correttivi = -0,15

Coefficiente da applicare = 1-0,15 = 0,85;

Sup. commerciale: 63,00 mq;

VA2= 800 €/mq x 63,00 mq x 0,85 = € 42.840 = VA2

VA2= € 42.840,00

Infine, facendo la media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti di stima si desume che il più probabile valore venale dell'IMMOBILE A è il seguente:

VA= (VA1+VA2)/2= (36.180+42.840)/2 = € 39.510,00 (diconsi euro trentanovemilacinquecentodieci/00) IMMOBILE A

IMMOBILE B – STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Da tale indagine si è potuto accertare che il valore dell'immobile *adibito a garage di pertinenza, in buone condizioni (cioè che per il suo utilizzo è necessario attuare solo parziali interventi manutentivi)*, provvisto di impianti funzionanti (*o che necessitano di una normale revisione o parziale manutenzione*), **varia tra 400 €/mq e 800 €/mq**, per la zona periferica D1 del Comune di Lentini, in prossimità di viale G. Matteotti, a media distanza dai vari servizi essenziali (sia offerti dal Comune sia altri Enti pubblici o privati).

Trovandosi l'IMMOBILE B nella suddetta zona, con accesso su strada pubblica principale, in un edificio costruito agli inizi degli anni '70, si ritiene di applicare come base per la stima il valore medio di € 600 per mq di superficie lorda commerciale:

Applicazione dei coefficienti correttivi:

- Coefficiente di età del fabbricato: edificio di età maggiore > di 40 anni= -0,05
 - Coefficiente di conservazione: edificio con parti deteriorate nelle facciate= -0,10
- Totale coefficienti correttivi = -0,15

Coefficiente da applicare = 1-0,15 = 0,85;

Sup. commerciale: 32,00 mq;

VB2= 600 €/mq x 32,00 mq x 0,85 = € 16.320 = VB2

VB2= € 16.320,00

Infine, facendo la media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti di stima si desume che il più probabile valore venale dell'**IMMOBILE B** è il seguente:

VB= (VB1+VB2)/2= (13.230+16.320)/2 = € 14.775,00 (diconsi euro quattordicimilasettecentosettantacinque/00) **IMMOBILE B**

Pertanto considerando la detrazione dei costi di regolarizzazione avremo:

TAB. 4 – Valore complessivo finale del <u>lotto 1</u> – <u>Immobili A e B</u>	a detrarre	Somma Euro
IMMOBILE A – Valore totale – Civile Abitazione indipendente disposta su due livelli (VA)		39.510,00
IMMOBILE A - a detrarre spese per la regolarizzazione – Vedi tab.1 (Demolizioni, pratiche CILA, DOCFA e S.C.AGI.)	- 12.900,00	
Valore complessivo finale dell' <u>Immobile A</u>		26.610,00
IMMOBILE B – Valore totale – Garage di pertinenza (VB)		14.775,00
Valore complessivo finale degli <u>Immobili (A + B)</u>		41.385,00
<u>VALORE FINALE DEL LOTTO 1 = € 41.385,00</u>		
(EURO QUARANTUNOMILATRECENTOTTANTACINQUE/00)		

Infine, dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della distribuzione interna, si precisa che l'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile.

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

Per tutto quanto non espressamente detto nella presente relazione si fa riferimento agli elaborati allegati alla stessa. Il sottoscritto resta a vostra disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione.

Siracusa, 25/09/2025

L'esperto per la stima

dott. arch. Antonino Merendino

ALLEGATI:

All. A – Comunicazioni Inizio operazioni peritali e sopralluoghi;

All B – Verbale inizio operazioni peritali e sopralluogo;

All. C – Individuazione del Lotto 1, degli Immobili A e B;

All. D – Elaborato grafico dello Stato attuale degli immobili A e B;

All.E – Doc. fotografica dello stato attuale degli immobili A e B;

All. F – Doc. urbanistica degli immobili fornita dal Comune di Lentini;

All.G – Visure catastali degli immobili A e B;

All. H – Planimetrie catastali degli immobili A e B;

All. I – Attestato di prestazione energetica (APE).

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Esecuzioni immobiliari
dott. Giuseppe Solarino

PROCEDURA ESECUTIVA N. 406/2024 E.I.	
Promossa da:	[REDACTED]
Nei confronti di:	T [REDACTED] piena proprietà per 1/1 degli immobili oggetto di pignoramento.
Immobili oggetto di pignoramento: <ul style="list-style-type: none"> • Lotto 1 – Immobile A – Abitazione indipendente disposta su due livelli (P1-2), nel Comune di Lentini (SR), in Via Montegrappa n. 108/A (oggi civ. 106/B), cat. A/4, classe 2, consist. 4 vani, sup. Catast. totale 66 mq, sup. catast. totale escluse aree scoperte 60 mq, riportato al C.F. al F. 78, p.lla 297, sub. 2; • Lotto 1 – Immobile B – Garage di pertinenza posto al piano terra, nel Comune di Lentini (SR), in Via Montegrappa n. 109/A (oggi civ. 106/A), cat. C/6, classe 2, consist. 37 mq, riportato al C.F. al F. 78, p.lla 297, sub. 1; 	
Coord. Google maps: 37.284774, 15.006838	

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA

Il sottoscritto dott. arch. Antonino Merendino, nato a Siracusa il 03/04/1978, C.F. MRN NNN 78D03 I754X, iscritto all’Albo Architetti della Provincia di Siracusa al n. 751, con Studio in Siracusa Via Trapani n. 5, nominato esperto estimatore nella causa in epigrafe,

CERTIFICA

Che il più probabile valore di mercato per la quota di possesso pignorata dei suddetti immobili, al netto dei costi di regolarizzazione, è la seguente:

- **VALORE LOTTO 1 = € 41.385,00 (QUOTA 1/1)**

Il sottoscritto dichiara, infine, che il valore complessivo degli immobili pignorati è pari alla seguente cifra:

il valore complessivo del lotto 1 è pari a € 41.385,00

(EURO QUARANTUNOMILATRECENTOTTANTACINQUE/00)

Siracusa, 25/09/2025

L’esperto per la stima

 dott. arch. Antonino Merendino