

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento: **n°141/2025 R.G.Es.**

Omissis

contro

Omissis

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Giuseppe Solarino**

C.T.U.: **Ing. Giovanni Riscica**

Tribunale Civile di Siracusa **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale Civile di Siracusa, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Dott.
Giuseppe Solarino;

in data 2 luglio 2025 il sottoscritto Ing. Giovanni Riscica, con Studio Tecnico in Siracusa al Ronco II a Viale Zecchino n°27, veniva nominato dalla S.V. C.T.U. nel procedimento n°141/2025 R.G.Es. promosso da *Omissis* contro *Omissis*, al fine di redigere una perizia di stima relativamente all'immobile pignorato a quest'ultimo, dovendomi scrupolosamente attenere a quanto riportato nel "*Decreto di nomina dell'esperto stimatore e di fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita*". In data 05/07/2025 il sottoscritto provvedeva all'accettazione e al giuramento mediante deposito telematico di atto sottoscritto con firma digitale.

Individuazione lotti

L'immobile pignorato, di proprietà dell'esecutato, consiste in un'abitazione indipendente di tipo economico con autorimessa, sita a Lentini (SR) in Via Ionio nn. 17 e 19 e pertanto, in considerazione del fatto che l'autorimessa non è soggetta a quanto previsto dalla Legge Tognoli, ha catastalmente un suo subalterno ed è facilmente divisibile dall'abitazione murando al piano terra la porta interna di comunicazione, si possono individuare **due lotti**.

Gli immobili pignorati

(LOTTO n°1: Abitazione indipendente di tipo economico sita a Lentini in Via Ionio n°19)

QUESITO I

INDIVIDUAZIONE: Abitazione indipendente di tipo economico sita a Lentini in Via Ionio n°19.

Dati catastali: F. *Omissis* P.la *Omissis* Sub. *Omissis* Cat. A/3 Classe 2. (*vedasi all. 3/a - Visura storica catastale*).

DESCRIZIONE SINTETICA: L'immobile pignorato, che **non rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata**, consiste in un'abitazione indipendente di tipo economico che si trova

a Lentini al civico n°19 della Via Ionio, ovvero in una zona periferica a sud-est del paese. In particolare, nelle sue vicinanze si trova il Liceo Classico Gorgia ed il Museo Archeologico di Lentini ed alcune attività commerciali di vario genere.

L'immobile, edificato nell'anno 1958 (*vedasi all. 4 – Autorizzazione di Abitabilità*), consta di quattro piani fuori terra con copertura in parte del tipo piano a terrazza non praticabile (*lastrico solare*) ed in parte a tetto ad una sola falda. In particolare al piano terra troviamo il solo ingresso dell'abitazione che si articola poi nei tre livelli superiori raggiungibili tramite un corpo scala.

La sua struttura portante è in muratura dello spessore variabile da 20 a 55 cm, i tramezzi hanno uno spessore di 10 cm ed i solai sono del tipo latero-cementizio gettati in opera, mentre sia le rampe delle scale che le mensole dei balconi aggettanti in tutti i piani sono in cemento armato. Inoltre, la suddetta porzione di copertura a tetto ad una sola falda è stata realizzata con pannelli di termo copertura sostenuti da una struttura in scatolari d'acciaio zincati.

Il suo unico prospetto, ovvero quello sulla pubblica via, che presenta principalmente una finitura con tonachina colorata, appare in un più che discreto stato di conservazione e di decoro generale.

L'abitazione pignorata che si presenta a tutti i livelli di forma regolare in quanto è a pianta rettangolare, confina ad ovest con la Via Ionio, mentre sugli altri tre lati con altri fabbricati, in merito ai quali non è stato possibile risalire alla loro proprietà. Ciò comporta che l'immobile, avendo un'unica esposizione ed essendo anche privo di un pozzo luce interno, appare ovviamente nel suo complesso poco luminoso e non sufficientemente arieggiato, soprattutto in corrispondenza di un vano buio esistente al 2° piano. L'abitazione ha complessivamente una superficie lorda pari a circa 138 mq che, al netto dei muri perimetrali, dei tramezzi interni e del vano scala, discende a circa 95,50 mq utili ed al suo interno attualmente comprende, al piano terra, come già detto in precedenza, un piccolo ingresso, al 1° piano un unico grande vano inutilizzato che era in fase di ristrutturazione ed un ripostiglio, al 2° piano una camera da letto, un bagno ed un vano buio adibito a camera da letto matrimoniale ed infine al 3° ed ultimo piano una cucina ed un doppio servizio

ricavato esternamente in una veranda coperta avente una superficie pari a circa 7 mq. Inoltre nella facciata aggettano: al 1° piano un balconcino di poco superiore a 2 mq e nei due piani superiori un identico balcone di circa 3,50 mq (vedasi all. 5 - Planimetrie immobili da rilievo).

Per ulteriori indicazioni tecniche sui vani interni, vedasi la seguente tabella:

Ambiente	Sup. netta (mq)	H interna (m)	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA				
Ingresso	2,49	2,80	ovest	+ che discrete
PRIMO PIANO				
Vano (in ristrutturazione)	29,58	3,15	ovest	pesime
Ripostiglio	3,00	H media 2,00	nessuna	pesime
PRIMO SECONDO				
Camera da letto 1	9,65	3,10	ovest	+ che discrete
Bagno	5,13	Controsoff. 3,00	ovest	ottime
Camera da letto 2	17,94	3,10	nessuna	buone
PRIMO TERZO				
Cucina	25,85	Controsoff. 2,70 ed in parte 2,50	ovest	ottime
Doppio servizio	1,86	H media 2,45	ovest	+ che discrete

In riferimento ai suddetti ambienti bisogna altresì specificare:

PIANO TERRA

INGRESSO

- **INFISSI:** portoncino d'ingresso in ferro ad un'anta e ½ con l'anta più piccola in parte a vetri e munita di grata esterna.
- **PAVIMENTO:** ceramica smaltata.
- **RIVESTIMENTI e TINTEGGIATURE:** le pareti si presentano rivestite con delle

piastrelle in gres ceramico effetto marmo per un'altezza di 140 cm, mentre la loro rimanente altezza, il soffitto ed il sotto rampa sono tinteggiati con idropittura.

PIANO PRIMO

VANO (non utilizzato in ristrutturazione)

- **INFISSI:** 1) porta-finestra a due ante in alluminio preverniciato bianco e vetro camera, munita di persiana anch'essa in alluminio preverniciato effetto legno (*infisso tipo 1*); 2) finestra a due ante in legno e vetro singolo, munite di antine interne oscuranti ed all'esterno di una persiana ad un'anta in alluminio preverniciato effetto legno.
- **PAVIMENTO:** segati di marmo.
- **RIVESTIMENTI e TINTEGGIATURE:** alcune pareti si presentano rivestite con della carta da parati ed altre, così come il soffitto, sono tinteggiate con idropittura.

RIPOSTIGLIO

- **PAVIMENTO:** segati di marmo.
- **TINTEGGIATURE:** le pareti, il soffitto ed i sotto rampa sono tinteggiati con idropittura.

PIANO SECONDO

CAMERA DA LETTO 1

- **INFISSI:** (*infisso tipo 1*).
- **PAVIMENTO e BATTISCOPA:** gres porcellanato.
- **TINTEGGIATURE:** le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura.

BAGNO

- **INFISSI:** finestra ad un'anta in alluminio preverniciato bianco e vetro camera, munita di persiana anch'essa in alluminio preverniciato effetto legno.
- **PAVIMENTO:** ceramica smaltata.
- **RIVESTIMENTI e TINTEGGIATURE:** le pareti presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata per un'altezza di 150 cm tranne in corrispondenza della

doccia dove è di 210 cm, mentre la loro rimanente altezza, ad eccezione della parete nord che presenta una pittura con effetto spugnato, ed il controsoffitto, munito di faretti da incasso, sono tinteggiati con idropittura.

- ACCESSORI: vaso igienico con cassetta in ceramica, bidet, lavabo con mobiletto in legno ed un piatto doccia delle dimensioni di 100 x 80 cm, munito di box in alluminio preverniciato e vetro con doppia apertura ad ante scorrevoli.

CAMERA DA LETTO 2 (vano buio)

- PAVIMENTO e BATTISCOPA: gres porcellanato.
- TINTEGGIATURE: le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura ad eccezione di quella lato nord che presenta una pittura con effetto spugnato.

PIANO TERZO

CUCINA

- INFISSI: 1) porta finestra ad un'anta in alluminio preverniciato bianco e vetro camera, munita di persiana anch'essa in alluminio preverniciato bianco; 2) n°2 finestre a giorno ad un'anta in alluminio preverniciato bianco e vetro camera.
- PAVIMENTO e BATTISCOPA: gres porcellanato.
- RIVESTIMENTI e TINTEGGIATURE: ad eccezione dell'intera parete lato est e di piccole porzioni di quelle nord e sud, che presentano una pittura con effetto spugnato, le altre pareti ed il controsoffitto, munito di faretti da incasso, sono tinteggiati con idropittura. Esiste nella parete nord, per una lunghezza di 3 m, un rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata di altezza pari a 80 cm, localizzato al disopra del piano di lavoro, della piastra di cottura e del lavello.

DOPPIO SERVIZIO

- INFISSI: finestra a giorno a due ante scorrevoli in alluminio preverniciato bianco con vetro singolo opaco.

- PAVIMENTO: ceramica smaltata.
- RIVESTIMENTI e TINTEGGIATURE: le pareti presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata per un'altezza di 90 cm, mentre la loro rimanente altezza è tinteggiata con idropittura.
- ACCESSORI: vaso igienico con cassetta in pvc e punto idrico ed elettrico per la lavatrice ed il boiler.

A completamento della descrizione dell'immobile occorre dire che: 1) le porte interne, dove esistenti, sono del tipo in legno tamburato e tutte ad un'anta cieca, ad eccezione di quella per accedere al vano inutilizzato al 1° piano che consiste in un vecchio portoncino in legno ad un'anta. Mancano invece nel ripostiglio al 1° piano, nel bagno e nel vano buio adibito a camera da letto matrimoniale al 2° piano e nel doppio servizio al 3° piano; 2) il vano scala in corrispondenza del 1° piano prende aria e luce da una finestra a due ante in alluminio preverniciato bianco con vetro camera, munita di persiane esterne a due ante anch'esse in alluminio preverniciato ad effetto legno, mentre all'ultimo livello prende solo luce da due piccoli lucernari realizzati in vetrocemento nel solaio di copertura; 3) le rampe della scala presentano i gradini ed i battiscopa in marmo, esistente anche nei pianerottoli ad eccezione di quelli di arrivo al 2° e 3° piano che sono in gres porcellanato, e sono munite di una ringhiera in ferro; 4) i balconi del 1° e 2° piano presentano il pavimento in piastrelle di ceramica smaltata, l'orlatura in marmo e la ringhiera in ferro; mentre diversamente, quello dell'ultimo livello non presenta l'orlatura in marmo ed ha il pavimento in gres porcellanato che troviamo anche nella veranda coperta della quale esso rappresenta in un unico piano di calpestio il suo prolungamento in aggetto; 5) la veranda coperta, nelle porzioni in cui non vi è il balcone è delimitata da parapetti alti 105 cm rivestiti superiormente in marmo; 6) il doppio servizio è interamente rialzato di 15 cm; 7) nella copertura della veranda esiste una botola in plexiglass che consente di accedere al tetto; 8) l'impianto elettrico non è a norma solamente al 1° piano, ovvero in quel livello che era in fase di ristrutturazione, mentre negli altri piani, che invece sono stati già

ristrutturati dall'esecutato nell'anno 2017, è a norma ma non certificato; 9) non è presente un impianto di riscaldamento.

QUESITO II

STATO DI POSSESSO: L'immobile si presenta abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia e pertanto nella sua piena disponibilità.

QUESITO III

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE: Attualmente non ce ne sono.

QUESITO IV

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE: L'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 27/10/2025 conferma quanto riportato nella Certificazione Notarile in atti redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia e precisamente:

pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** n. *Omissis* del *Omissis*, derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto del *Omissis* nn. di rep. *Omissis/Omissis* a rogito del Dott. Nicola Guarino, Notaio in Siracusa, a favore di Unicredit S.p.A. per la somma complessiva di €89.309,00 a garanzia della somma di €59.537,51, durata 25 anni, contro *Omissis*.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** n. *Omissis* del *Omissis* a favore di *Omissis* e contro *Omissis*, notificato da UNEP Tribunale di Siracusa il *Omissis* al n. *Omissis* di rep..

altre informazioni per l'acquirente:

- A *Omissis* l'immobile pignorato è pervenuto in virtù dell'Atto di Compravendita a rogito del Dott. Nicola Guarino, Notaio in Siracusa, del *Omissis* nn. di rep.

Omissis/Omissis, trascritto in data *Omissis* al n. *Omissis* di formalità da potere di *Omissis* (vedasi all. 6 - Atto di provenienza).

- A *Omissis* pervenne per i diritti di ½ di piena proprietà per successione in morte della madre *Omissis*, devoluta per legge, presentata UR di Siracusa al n. *Omissis* vol. *Omissis*, trascritta il *Omissis* al n. *Omissis* di formalità e per i diritti di ½ di piena proprietà per successione in morte del padre *Omissis*, devoluta per legge, presentata UR di Lentini al n. *Omissis* vol. *Omissis*, trascritta il *Omissis* al n. *Omissis* di formalità.

QUESITO V

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE: In relazione alla regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile pignorato, a seguito di una verifica effettuata dallo scrivente presso l'Ufficio Urbanistica e Sanatorie Edilizie del Comune di Lentini in data 08/09/2025 con successivo accesso agli atti, si è riscontrata l'esistenza della seguente documentazione e precisamente:

1. **Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili** del *Omissis* (all. n. 7) rilasciato a nome del Sig. *Omissis*, con il quale veniva autorizzata l'edificazione dei piani terra, 1° e 2°, tutti destinati a civile abitazione (vedasi all. n. 8 – Progetto approvato);
2. **Autorizzazione di Abitabilità** del *Omissis* (all. n. 4) rilasciata a nome del *Omissis* su quanto edificato con il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del *Omissis*;
3. **Approvazione progetto di sopraelevazione** del *Omissis* (all. n. 9) rilasciata a nome del Sig. *Omissis*, con la quale veniva autorizzata l'ampliamento del 2° piano con variazione della tramezzatura interna, la realizzazione del 3° piano e la modifica di alcune rampe del corpo scala esistente (vedasi all. n. 10 – Progetto approvato).

Dopo i lavori di ampliamento con modifiche interne e sopraelevazione del fabbricato, non è stata richiesta dal Sig. *Omissis* la nuova Autorizzazione di Abitabilità.

Attualmente l'immobile non è più conforme dal punto di vista urbanistico al suddetto ultimo atto autorizzativo del *Omissis* e non lo è anche dal punto di vista catastale, nonostante le planimetrie siano state aggiornate in data 09/11/2015 dall'allora proprietario, Sig. *Omissis*, ovvero un paio di mesi prima che si stipulasse l'atto di compravendita con l'esecutato (*all. n. 11/a*). Infatti, nel tempo il fabbricato è stato interessato da ulteriori modifiche interne, soprattutto ai piani 1° e 2°, e dalla chiusura di una finestra al 2° piano, mentre, in tempi più recenti, ovvero successivamente all'acquisto dell'abitazione da parte dell'esecutato ed esattamente nell'anno 2017, da un ampliamento con modifiche interne del 3° piano, dalla demolizione di quasi tutti i tramezzi esistenti al 1° piano e dall'ampliamento del bagno al 2° piano a scapito della confinante camera da letto singola. Inoltre, sia l'ampliamento al 3° piano che la chiusura della finestra al 2° piano hanno anche comportato la variazione dell'unico prospetto.

In merito alle attuali planimetrie catastali, bisogna anche aggiungere che esse presentano diversi errori dimensionali ed un balcone errato, di conseguenza si sarebbero dovute rifare a prescindere dalle ulteriori modifiche apportate dall'esecutato dopo l'anno 2015.

QUESITO VI

POSSIBILITA' DI REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI E DELLE DIFFORMITA': Premesso che sull'immobile non esistono procedure amministrative o sanzionatorie, la regolarizzazione urbanistica dell'immobile potrà riguardare esclusivamente la chiusura della finestra al 2° piano, tutte le modifiche interne ai vari piani e la sola tettoia esistente al 3° nonché ultimo livello in quanto avendo una superficie pari a circa 20,50 mq è di molto inferiore al massimo consentito di 50 mq. Per quanto riguarda invece l'ampliamento di circa 13,5 mq che è stato realizzato dall'esecutato al 3° piano, occupando parte della superficie coperta dalla suddetta tettoia, questo non potrà essere sanato in quanto, a detta del tecnico dell'ufficio urbanistica con il quale mi sono confrontato, non viene rispettata la doppia conformità visto che oggi a Lentini in quella zona non è consentita la realizzazione di una terza elevazione.

Pertanto, detto ciò, si dovrà innanzi tutto provvedere al disotto della tettoia esistente al 3° piano alla demolizione dell'ampliamento, per la qual cosa servirà istruire un'opportuna pratica, che andrà ad interessare una parte marginale dell'attuale cucina ed il doppio servizio, riproponendo poi in posizione arretrata l'originaria facciata in conformità al progetto approvato con Autorizzazione Edilizia del *Omissis*. Dopodiché, tramite la redazione ed il deposito al Comune di Lentini di una S.C.I.A. in Sanatoria si potranno regolarizzare sia la chiusura della finestra al 2° piano che tutte le modifiche interne, mentre la tettoia al 3° piano si potrà regolarizzare ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. 4/2003 che prevede a corredo anche la presentazione di una semplice pratica presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa. Inoltre, dopo aver regolarizzato l'immobile, a completamento dell'intero iter autorizzativo, si dovrà ottenere il rilascio della S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) ex Certificato di Abitabilità che presuppone oltre alla regolarità urbanistica anche la conformità catastale dello stesso. Pertanto per ottenere la S.C.A. sarà necessario eseguire i seguenti ulteriori interventi ed adempimenti e precisamente:

- il rifacimento a norma di legge, a cura di un'impresa abilitata, dell'impianto elettrico del 1° piano che dovrà anche essere certificato, così come quelli già a norma degli altri piani;
- la redazione, da parte di un tecnico abilitato della Dichiarazione di rispondenza relativa agli impianti idrici e di scarico esistenti;
- il rifacimento delle planimetrie catastali in quanto dovranno essere conformi allo stato attuale dell'immobile.

Da ciò ne consegue, che in fase di valutazione dell'immobile, si dovranno considerare a decurtazione del valore di mercato, ricavato con i criteri di stima che verranno adottati, i seguenti costi per: **a)** la demolizione delle sole pareti riguardanti l'ampliamento e quindi anche l'intero doppio servizio, il trasporto e conferimento a discarica degli sfabbricidi e la realizzazione della nuova parete di facciata i cui costi, comprensivi delle competenze tecniche per la pratica necessaria

per effettuare la demolizione, sono stimabili in **€3.500,00**; **b)** la redazione ed il deposito da parte di un tecnico abilitato della S.C.I.A. in Sanatoria che è stimabile, considerando anche l'applicazione per gli abusi in specie della sanzione minima, in **€1.500,00**; **c)** la regolarizzazione ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. 4/2003 della tettoia al 3° piano che è stimabile, comprendendo anche le competenze tecniche riguardanti anche la pratica da presentare al Genio Civile ed il pagamento al comune di €mq 50,00, in **€2.000,00**; **d)** le competenze tecniche e le spese vive necessarie per l'aggiornamento delle planimetrie catastali che sono stimate in **€850,00**; **e)** il rifacimento a norma di legge del solo impianto elettrico del 1° piano e la sua certificazione che deve essere estesa anche agli altri piani già a norma, che è stimabile in **€1.250,00**; **f)** la redazione da parte di un tecnico abilitato della Dichiarazione di Rispondenza sugli esistenti impianti idrico e di scarico che si può stimare in **€250,00**; **g)** la redazione ed il deposito della S.C.A. che è stimabile, compresi i diritti di segreteria e di esame progetto, in **€1.250,00**. Pertanto, per regolarizzare l'immobile sia dal punto di vista urbanistico che catastale e per ottenere il rilascio della S.C.A., bisognerà affrontare un costo totale stimabile in **€10.600,00**.

QUESITO VII

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA: L'immobile pignorato, è già dotato dell'attestato di prestazione energetica che è parte integrante dell'Atto di provenienza (*all. 6*), ma in considerazione del fatto che esso scade a breve, ovvero in data 19/01/2026, e pertanto addirittura prima dell'udienza del 26/02/2026 fissata per la determinazione delle modalità della vendita, lo scrivente ha provveduto a rielaborarlo, anche perché nel corso dei suoi 10 anni di validità, ormai, come già detto, quasi del tutto trascorsi, l'abitazione, così come riportato in risposta al precedente *QUESITO V*, è stata oggetto di un ampliamento, di numerose modifiche interne ed esterne e sono stati sostituiti diversi infissi (*vedasi all. 12 - A.P.E. dell'immobile*).

QUESITO VIII

VALUTAZIONE DEL BENE: La valutazione dell'immobile verrà eseguita in base a due criteri: "Stima per capitalizzazione dei redditi netti" e "Stima sintetica in base al valore di libero mercato", assumendo poi come risultato effettivo il valore corrispondente alla media aritmetica delle due stime così ricavate, decurtando poi, come già riportato in risposta al precedente *QUESITO VI*, i costi, elencati in 7 punti, che si dovranno affrontare al fine della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, nonché per il rilascio della S.C.A..

"Stima per capitalizzazione dei redditi netti"

In base al mercato dei fitti di immobili con caratteristiche simili a quello da stimare si determinerà il reddito annuo lordo di questo che verrà successivamente decurtato di una percentuale per manutenzione ordinaria, sfitti ed inesigibilità ottenendo così un reddito netto che a sua volta verrà capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento e all'andamento del mercato immobiliare.

Basandomi innanzi tutto sulle mie conoscenze in merito al mercato immobiliare della zona, confermate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, nonché da alcune agenzie immobiliari locali, si è stimato il valore locativo dell'immobile in €350,00 mensili e pertanto si potrà procedere alla valutazione del reddito netto annuo assumendo i seguenti parametri:

- 20 % la percentuale stimata per le decurtazioni;
- 5 % saggio di capitalizzazione.

Applicando in cifre il metodo utilizzato risulta:

- Reddito annuo lordo	12 x €350,00 = €4.200,00
- Decurtazioni	20 % x €4.200,00 = <u>€ 840,00</u>
- Reddito annuo netto	€4.200,00 - €840,00 = €3.360,00

Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$$€3360,00 \times 100/5 = €67.200,00$$

"Stima sintetica in base al valore di libero mercato"

Si tratta di determinare il valore di libero mercato ovvero l'elementare legge economica della domanda e dell'offerta. A tale scopo la teoria dell'Estimo suggerisce un procedimento di stima sintetica che si esegue prendendo a confronto immobili simili, per sito, rifiniture, caratteristiche e condizioni, di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato, utilizzando come parametro tecnico la **superficie commerciale**. Per il calcolo della superficie commerciale i balconi verranno considerati al 25 % e la veranda coperta al 60 % e pertanto essa sarà pari, con arrotondamento al mq, a **144,50** mq, secondo il seguente calcolo:

- superficie lorda abitazione mq 138,00 pari a 100 % = mq 138,00
- superficie balconi mq 9,00 pari a 25 % = mq 2,25
- veranda coperta mq 7,00 pari a 60 % = mq 4,20

Totale mq 144,45

arrotondamento mq 0,05

Superficie commerciale **mq 144,50**

Basandomi innanzi tutto sulle mie conoscenze in merito al mercato immobiliare della zona, confermate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nonché da alcune agenzie immobiliari locali e considerando sia l'aspetto positivo dato dal fatto che due dei tre piani sono stati ristrutturati recentemente, ovvero nell'anno 2017, e quelli negativi dovuti al fatto che l'intero 1° piano è da ristrutturare, che esiste un ampio vano buio al 2° piano e che l'abitazione, confinando su tre lati con altri fabbricati, nel suo complesso è poco luminosa e non sufficientemente arieggiata, si può tranquillamente stabilire che il suo giusto valore al mq è pari ad €450,00.

Superficie commerciale dell'immobile: 144,50 mq

Valore per unità di misura: €mq 450,00

Probabile valore venale: mq 144,50 x €mq 450,00 = €65.025,00

Pertanto, il valore dell'immobile che scaturisce dalla media aritmetica dei valori prima calcolati mediante i due criteri di stima considerati, sarà pari a:

$$1/2 (67.200,00 + 65.025,00) = €66.112,50$$

Occorre considerare a questo punto la decurtazione da effettuare sulla stima appena calcolata che, come già detto in precedenza, sarà pari ai costi che si dovranno affrontare al fine della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, nonché per il rilascio della S.C.A. stimati complessivamente in **10.600,00**.

Di conseguenza il probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima scaturirà dalla seguente sottrazione:

$$(66.112,50 - 10.600,00) = €55.512,50$$

VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

in cifra tonda: **€55.500,00 (diconsi Euro Cinquantacinquemilacinquecento/00)**

QUESITI IX e X

PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA, NUDA PROPRIETA', USUFRUTTO O DIRITTO DI SUPERFICIE: Nel caso in specie non ci troviamo in questi casi.

(LOTTO n°2: Autorimessa sita a Lentini in Via Ionio n°17)

QUESITO I

INDIVIDUAZIONE: Autorimessa sita a Lentini in Via Ionio n°17. Dati catastali: F. *Omissis* P.IIIa *Omissis* Sub. *Omissis* (ex F. *Omissis* P.IIIa *Omissis* Sub. *Omissis*) Cat. C/6 Classe 3. (*vedasi all. 3/b - Visura storica catastale*).

DESCRIZIONE SINTETICA: L'immobile pignorato consiste in un'autorimessa sita a Lentini al civico n°17 della Via Ionio, avente una superficie lorda pari a circa 42 mq che al netto dei muri perimetrali discende a circa 35 mq. Essa si estende a forma di L per quasi l'intero piano terra del fabbricato già ampiamente descritto nel precedente Lotto 1 e confina ad ovest con la Via Ionio, a sud sia con l'ingresso dell'abitazione (Lotto 1), con il quale attualmente comunica, che con un altro fabbricato ed infine confina con altri immobili anche a nord e ad est.

L'autorimessa internamente appare in mediocri condizioni in quanto, oltre a presentare evidenti

degradi degli intonaci a causa dell'umidità di risalita dal sottosuolo e le tinteggiature diffusamente deteriorate, sono ancora riscontrabili, sia nel soffitto che nel piano di calpestio, le tracce delle demolizioni dei tramezzi esistenti quando originariamente era un'abitazione ultrapolare (*Cat. Catastale A5*), demolizioni che hanno reso pertanto visibili l'insieme delle diverse originarie tipologie di pavimentazioni che esistevano all'interno dei vari ambienti.

Per ulteriori indicazioni tecniche sull'immobile, vedasi la seguente tabella:

Ambiente	Sup. netta (mq)	H interna (m)	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA				
Autorimessa	34,80	3,30	ovest	mediocri

In riferimento al suddetto immobile bisogna altresì specificare:

- **INFISSI:** 1) porta in ferro a tre ante cieche, ognuna con sopraluce in vetro singolo e grata esterna, delle quali quella centrale apribile superiormente e munita anch'essa esternamente di una grata; 2) finestra a due ante in legno e vetro singolo munite di antine interne oscuranti con all'esterno una grata in ferro.
- **PAVIMENTO:** misto marmette di cemento e graniglia e segati di marmo.
- **TINTEGGIATURE:** le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura.
- **ACCESSORI:** pila in ceramica smaltata.

A completamento della descrizione dell'immobile occorre dire che: 1) la porta interna di comunicazione con l'ingresso dell'abitazione (Lotto 1) è del tipo in legno tamburato; 2) l'impianto elettrico non è a norma.

QUESITO II

STATO DI POSSESSO: L'immobile si presenta nella piena disponibilità dell'esecutato.

QUESITO III

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE: Idem LOTTO 1.

QUESITO IV

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE NON
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE: Idem LOTTO 1.

QUESITO V

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE
DELL'IMMOBILE: L'immobile è stato edificato a seguito del rilascio del **Nulla Osta per
Esecuzione Lavori Edili** del *Omissis* (all. n. 7) rilasciato a nome del Sig. *Omissis*, con il quale
veniva autorizzata l'edificazione dei soli piani terra, 1° e 2° dell'attuale fabbricato del quale esso
occupa quasi l'intero piano terra. Originariamente l'attuale autorimessa rappresentava
un'abitazione di tipo ultrapopolare (cat. catastale A/5) che in data 12/02/2004 ha cambiato la
destinazione d'uso in autorimessa (vedasi all. 3/b - *Visura storica catastale*) ed in tale data è stata
pertanto deposita al catasto una nuova planimetria **che risulta a tutt'oggi conforme** (all. n. 11/b).

A tal proposito, bisogna far presente che di norma per effettuare il cambio di destinazione d'uso di
un immobile, verificata la fattibilità, bisogna presentare una corretta pratica edilizia al Comune che
può essere una SCIA o un Permesso di Costruire a seconda della presenza o meno di opere da
eseguire. Nel caso in specie, in occasione della verifica effettuata dallo scrivente presso l'Ufficio
Urbanistica e Sanatorie Edilizie del Comune di Lentini in data 08/09/2025 con successivo accesso
agli atti, si è trovato solamente un **Nulla Osta** del *Omissis* (all. n. 13), rilasciato a nome del Sig.
Omissis, con il quale **si autorizzava l'allargamento dell'originaria porta della casa terrana a
garage**, cosa che, a detta del tecnico comunale con il quale mi sono confrontato, all'epoca al
Comune di Lentini era consuetudine fare quando si trasformava un'abitazione a garage o a
magazzino, ovvero in quelle destinazioni per le quali necessita avere un'ampia apertura. Detto ciò
l'immobile dovrebbe ritenersi conforme dal punto di vista urbanistico, così come lo è
catastalmente a meno di un piccolo errore riguardante il numero civico che risulta essere lo stesso
dell'abitazione, ovvero il n°19 invece che il n°17 e pertanto andrebbe effettuato l'aggiornamento

presentando al catasto una semplice istanza e senza affrontare alcun costo. Inoltre si fa presente che, diversamente da quanto risulta correttamente nella visura storica catastale (*all. n. 3/b*), nella planimetria catastale (*all. n. 11/b*) si riscontrano ancora, **come è normale che sia**, i dati catastali precedenti, ovvero quelli che sono derivati dalla variazione della destinazione da abitazione ad autorimessa avvenuta in data 12/02/2004.

QUESITO VI

POSSIBILITA' DI REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI E DELLE DIFFORMITA': Premesso che sull'immobile non esistono procedure amministrative o sanzionatorie, con riferimento a quanto riportato in risposta al precedente *QUESITO V*, non vi sono abusi edilizi e/o difformità da regolarizzare a meno dell'aggiornamento al catasto del numero civico dall'attuale n°19 a n°17 per il quale non bisogna affrontare costi.

QUESITO VII

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA: Per il garage non è prevista la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

QUESITO VIII

VALUTAZIONE DEL BENE: La valutazione dell'immobile verrà eseguita in base a due criteri: "*Stima per capitalizzazione dei redditi netti*" e "*Stima sintetica in base al valore di libero mercato*", assumendo poi come risultato effettivo il valore corrispondente alla media aritmetica delle due stime così ricavate.

"Stima per capitalizzazione dei redditi netti"

In base al mercato dei fitti di immobili con caratteristiche simili a quello da stimare si determinerà il reddito annuo lordo di questo che verrà successivamente decurtato di una percentuale per manutenzione ordinaria, sfitti ed inesigibilità ottenendo così un reddito netto che a sua volta verrà capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento e all'andamento del mercato immobiliare.

Basandomi innanzi tutto sulle mie conoscenze in merito al mercato immobiliare della zona, confermate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, nonché da alcune agenzie immobiliari locali, si è stimato il valore locativo dell'immobile in €80,00 mensili e pertanto si potrà procedere alla valutazione del reddito netto annuo assumendo i seguenti parametri:

- 20 % la percentuale stimata per le decurtazioni;
- 4,5 % saggio di capitalizzazione.

Applicando in cifre il metodo utilizzato risulta:

- Reddito annuo lordo	12 x €80,00 = €960,00
- Decurtazioni	20 % x €960,00 = <u>€192,00</u>
- Reddito annuo netto	€960,00 - €192,00 = €768,00

Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$$€768,00 \times 100/4,5 = €17.066,67$$

“Stima sintetica in base al valore di libero mercato”

Si tratta di determinare il valore di libero mercato ovvero l'elementare legge economica della domanda e dell'offerta. A tale scopo la teoria dell'Estimo suggerisce un procedimento di stima sintetica che si esegue prendendo a confronto immobili simili, per sito, rifiniture, caratteristiche e condizioni, di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato, utilizzando come parametro tecnico la **superficie lorda**. Basandomi innanzi tutto sulle mie conoscenze in merito al mercato immobiliare della zona, confermate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nonché da alcune agenzie immobiliari locali e considerando, oltre alla penuria di parcheggi che esiste sia nella via in cui è situata l'autorimessa che in quelle vicine, tra l'altro tutte abbastanza strette, nonché il fatto che essa può ospitare comodamente oltre a due autovetture anche qualche mezzo a due ruote, si può tranquillamente stabilire che il suo giusto valore al mq è pari ad €400,00.

Superficie lorda dell'immobile: 42,00 mq

Valore per unità di misura: €mq 400,00

Probabile valore venale: mq 42,00 x €/mq 400,00 = €16.800,00

Pertanto, il valore dell'immobile che scaturisce dalla media aritmetica dei valori prima calcolati mediante i due criteri di stima considerati, sarà pari a:

$$1/2 (17.066,67 + 16.800,00) = €16.933,34$$

VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

in cifra tonda: **€17.000,00 (diconsi Euro Diciassettemila/00)**

QUESITI IX e X

PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA, NUDA PROPRIETA', USUFRUTTO O DIRITTO DI SUPERFICIE: Nel caso in specie non ci troviamo in questi casi.

CONCLUSIONI

Si riferisce all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari che il probabile valore venale degli immobili oggetto della presente perizia di stima è il seguente:

1) *Abitazione indipendente di tipo economico sita a Lentini in Via Ionio n°19*

Valutazione: **€55.500,00 (diconsi Euro Cinquantacinquemilacinquecento/00)**

2) *Autorimessa sita a Lentini in Via Ionio n°17*

Valutazione: **€17.000,00 (diconsi Euro Diciassettemila/00)**

Elenco degli allegati:

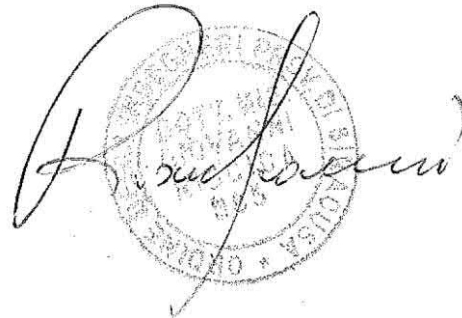
- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Rilievo fotografico immobili;
- 3) Visure storiche catastali (3/a e 3/b);
- 4) Autorizzazione di Abitabilità (Lotto 1);
- 5) Planimetrie immobili da rilievo (Lotti 1 e 2);
- 6) Atto di provenienza;
- 7) Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del *Omissis*;
- 8) Progetto approvato con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del *Omissis*;

- 9) Approvazione progetto di sopraelevazione del *Omissis*;
- 10) Progetto di sopraelevazione approvato in data *Omissis* (Lotto 1);
- 11) Planimetrie catastali (11/a e 11/b);
- 12) A.P.E. abitazione (Lotto 1);
- 13) Nulla Osta del *Omissis* (Lotto 2).

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Siracusa, li 28/10/2025

Dott. Ing. Giovanni Riscica

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Riscica', is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO' and 'G. RISCICA' around the perimeter, with a central emblem.