STUDIO TECNICO

dott. ing. Sebastiano Fontana

via IBLEA 178
96010 MELILLI (SR)

Tel./Fax 0931 951147
cell. 348 0176763
mail fontana.sebastiano@virgilio.it
pec sebastiano.fontana@ordineingegnerisiracusa.it

P.IVA 01591500895
C.F. FNT SST 78P27 I754T

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedente:	PRISMA SPV srl
Esecutato:	XXXXXXXXXX +1
R.G.Es.:	68/2025
G.E.:	Dott.ssa CULTRERA CONCITA

RELAZIONE DI STIMA

DATA: 17.11.2025

TIMBRO

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROV. SIRACUSA
DOTT. ING. SEBASTIANO FONTANA N. 1800 Sez. A

dott. ing. Sebastiano FONTANA

All'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni
del Tribunale di Siracusa

Premesso che:

- in data 02.06.2025 il sottoscritto dott. ing. Sebastiano Fontana, con studio in Melilli (SR), in via Iblea n. 178, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1800 sez. A, veniva nominato Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare iscritta al RGE 68/2025 avente come:

  procedente: ***PRISMA SPV srl***

  esecutato: ***XXXXXXXXXX +1***

- in data 03.06.2025 il sottoscritto riceveva, a mezzo PEC, comunicazione della suddetta nomina;
- in data 07.06.2025, e quindi entro i termini concessi, il sottoscritto provvedeva a prestare il giuramento di rito;
- il mandato ricevuto dispone che il sottoscritto:

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;

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 500,00) 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 3*bis*; 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 3*ter*; 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 locatizio 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;

- in data 28.06.2025 il sottoscritto, di concerto con il Custode nominato, avv. Giancarlo Giuliano, si recava presso i luoghi oggetto di causa. In tale occasione non si aveva la possibilità di accedere all'immobile oggetto di causa in quanto nessune degli esecutati risultava presente;

- in data 13.09.2025, sempre di concerto con il Custode nominato, veniva eseguito un secondo tentativo di accesso che andava a buon fine.

Tanto premesso il sottoscritto presenta la seguente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

SOMMARIO

1 Localizzazione immobili oggetto di stima 9

2 Dati catastali 10

3 Descrizione dell'immobile 11

4 Calcolo delle superfici commerciali 16

5 *Stato di possesso* 17

6 *Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene* 17

7 *Conformità urbanistica* 17

8 *Agibilità o abitabilità dell'immobile* 18

9 *Stima dell'immobile* 19

9.1 Stima per capitalizzazione dei redditi 19

9.2 Stima per comparazione 20

9.3 Valore stimato 21

1 Localizzazione immobili oggetto di stima

L'immobile oggetto di stima consiste in un piccolo fabbricato autonomo, destinato a civile abitazione, di tipo ultrapopolare,che si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra, sito in Lentini, in prossimità del centro storico e, precisamente, nella via Pietro Micca n. 10 (al catasto al civico 6), vedi figura 1.

Figura 1: localizzazione fabbricato oggetto di stima

2 Dati catastali

L'immobile risulta censito al NCEU del comune di Lentini al **Fg. 91, Part. 4111, Cat. A/5**, consistenza 5,5 vani e rendita pari a € 99,42;

A seguire un estratto della planimetria catastale dell'unità immobiliare ed un estratto del foglio di mappa.

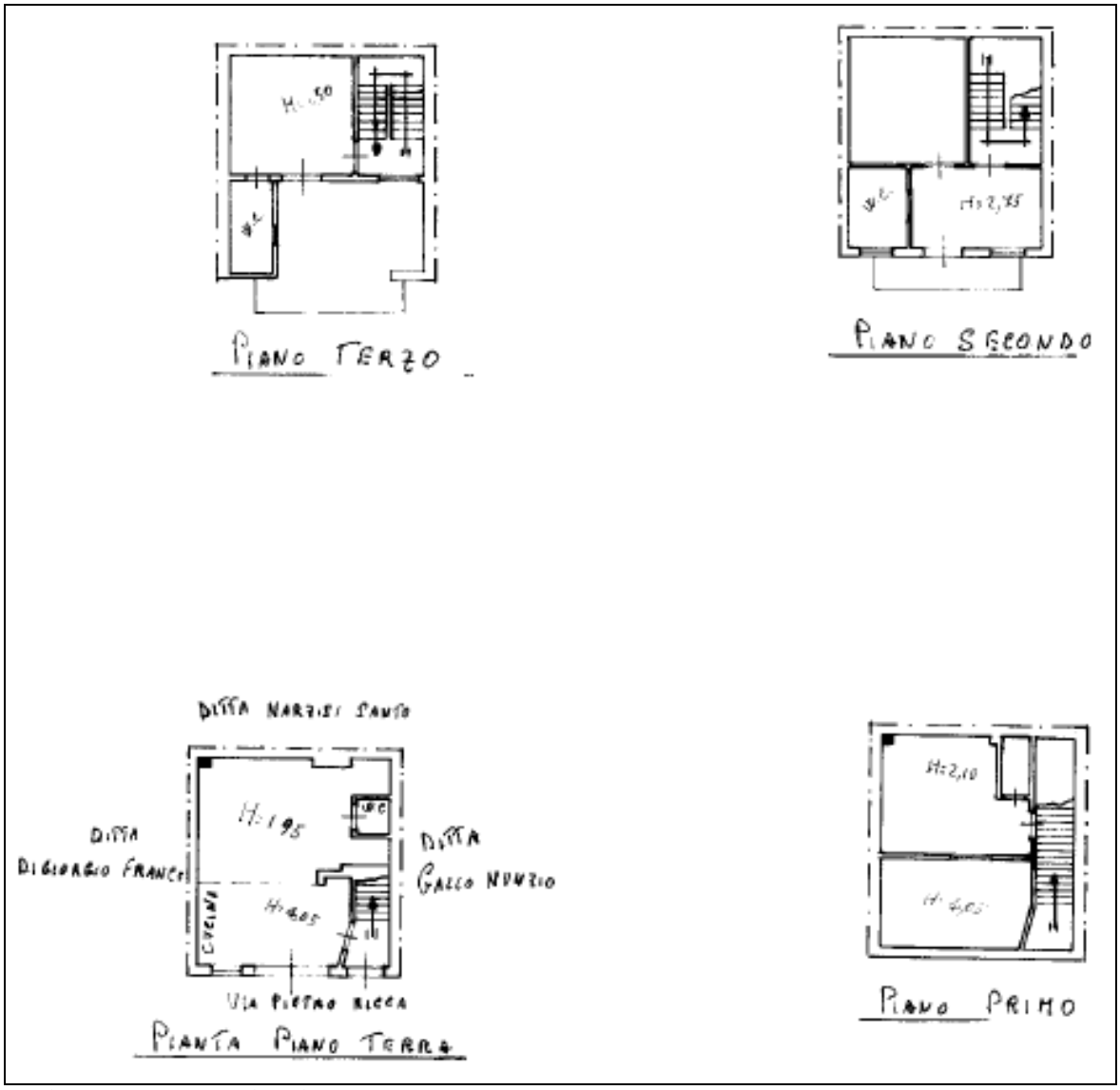


Figura 2: estratto planimetria catastale

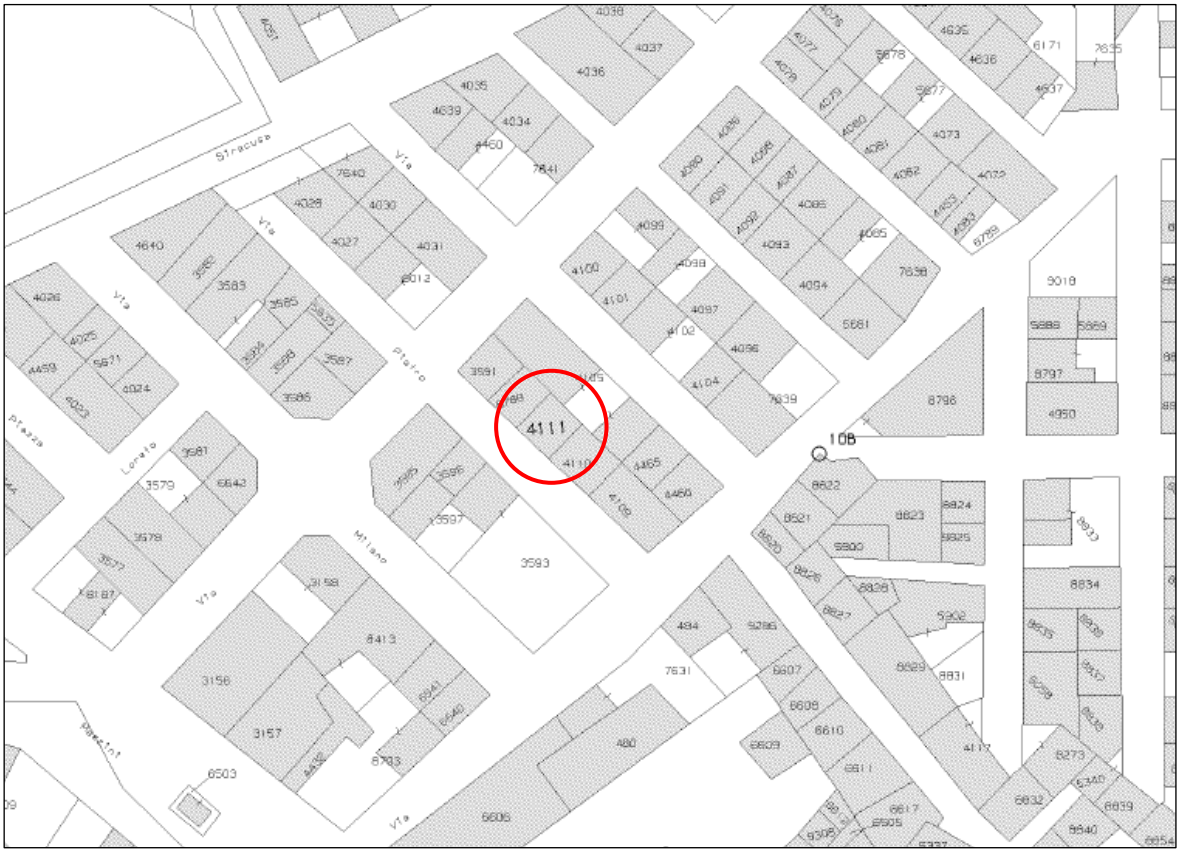


Figura 3: estratto foglio di mappa 91

3 Descrizione dell'immobile

Il fabbricato oggetto di stima, come visibile dalla precedente figura 1, è sito nella via Pietro Micca, non distante dal centro storico del comune, e gode di un unico prospetto libero: i rimanenti tre prospetti, infatti risultano edificati in aderenza ad altri immobili.

Il fabbricato, come detto, si sviluppa su 4 livelli fuori terra (uno di questi ricavato da soppalco tra piano terra e piano secondo) tutti collegati da una scala che, dalla porta esterna d'ingresso conduce fino all'ultimo livello.

L'epoca di realizzazione del fabbricato risale, verosimilmente, agli anni '70. Strutturalmente, risulta costituito da pareti in muratura portante e solai sono in latero-cemento.

Per quanto concerne gli aspetti manutentivi l'intero fabbricato, sia relativamente le parti esterne, ma anche, e soprattutto, gli interni, non risulta in buono stato di conservazione.

Il prospetto esterno presenta segni di deterioramento generale. All'interno, il piano terra, soffre di evidenti fenomeni di umidità di risalita che, al momento, ne limitano la vivibilità. Sui livelli superiori è possibile constatare una generale condizione di deterioramente delle finiture e degli infissi, sia interni che esterni, prevalentemente derivanti da un lungo periodo di inutilizzo dello stesso fabbricato (il fabbricato non risulta abitato).

L'impianto idrico presenta porzioni fuori terra, verosimilmente installate per risolvere dei malfunzionamenti. Il fabbricato risulta privo di impianto di riscaldamente.

Per quanto concerne le finiture interne, queste risultano coerenti con la tipologia ultrapopolare del fabbricato: le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura, i pavimenti sono, in parte, realizzati con scaglia di marmo, ed in parte con ceramica. Le pareti dei bagni risultano rivestiti con ceramica.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in ferro zincato con vetro singolo e tapparelle in pvc.

Di seguito si riportano delle immagini che meglio mostrano quanto prima descritto.

Figura 4: prospetto libero su via Micca

Figura 5: immagini pianto terra

Figura 6: immagini WC pianto terra

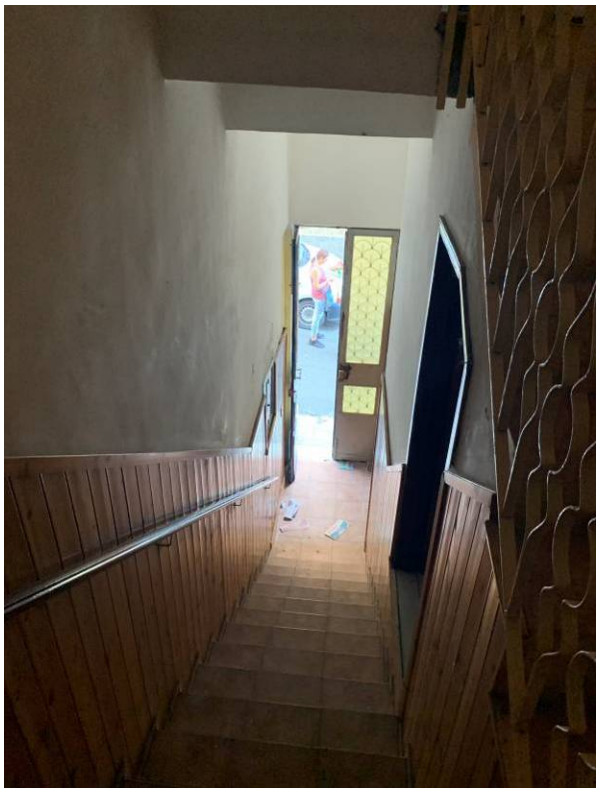


Figura 7: immagini scala

Figura 8: immagine soppalco/ammezzato

Figura 9: immagini WC piano 2° e piano 3°

Figura 10: immagini camere piano 2°

Figura 11: immagini camere piano 3° e scala

Figura 12: immagini terrazzo piano terzo

4 Calcolo delle superfici commerciali

La superficie commerciale dell'immobile, determinata applicando i criteri definiti dal DPR138/98 e, quindi, conteggiando: al 100% la superficie occupata dalle tramezzature; al

50% quella occupata delle pareti esterne, se comuni ad altre unità, al 100% in caso contrario; al 25% la superficie dei balconi, **risulta pari a 125 m²**.

5 *Stato di possesso*

In occasione del sopralluogo il fabbricato risultava non occupato.

6 *Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene*

Dalle verifiche ipotecarie eseguite (alle quali si rimanda) risulta che l'unità oggetto di stima risulta gravata da:

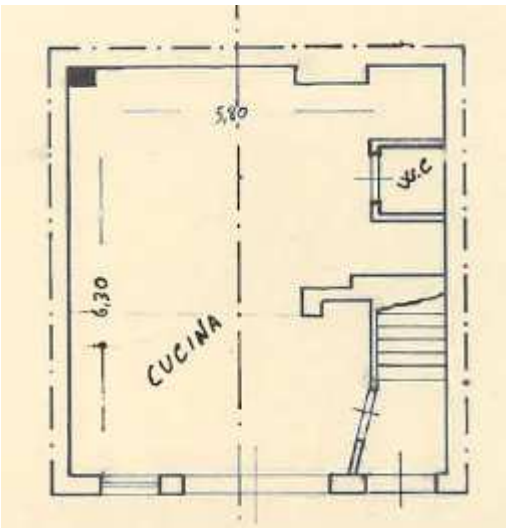
- TRASCRIZIONE del 08/04/2025 avente Registro Generale 7123 e Repertorio n. 801 del 12.03.2025 ATTO ESECUTIVO O AUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

7 *Conformità urbanistica*

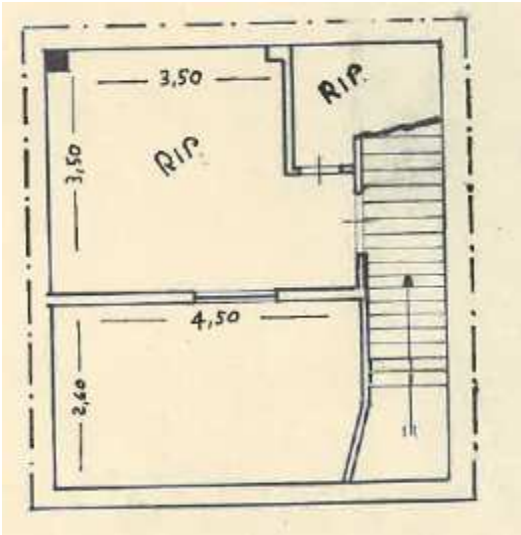
Dagli accertamenti eseguiti presso il competente ufficio urbanistica del comune di Lentini è emerso che il fabbricato possiede CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA rilasciata il 24.07.1989 e relativa alla Pratica Edile n. 39 del 1988 (vedi allegato).

Dal confronto degli elaborati grafici associati a tale titolo con lo stato dei luoghi è stato possibile rilevare delle incongruenze consistenti nella realizzazione di un'ulteriore camera al piano terzo, realizzata coprendo una parte del terrazzo (vedi immagini seguenti). Per la sua regolarizzazione sarà necessario provvedere al ripristino dei luoghi in conformità al progetto rimuovendo la termo copertura utilizzata per la chiusura di tale locale ed alla demolizione della parete di divisione il cui costo è stimabile in circa € 4.500,00 incluso iva e spese.

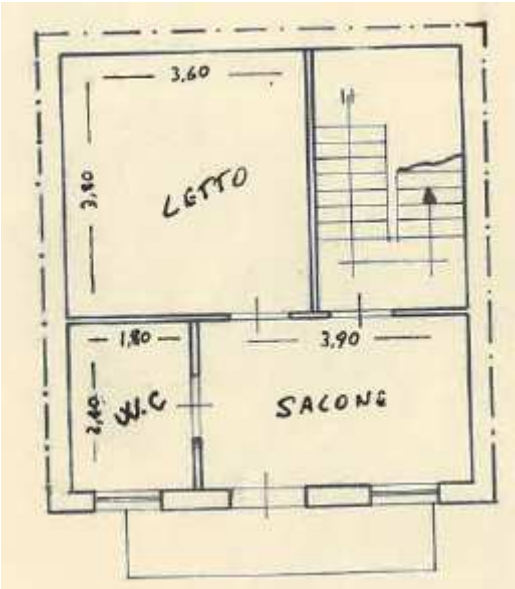
PIANTO PIANO TERRA



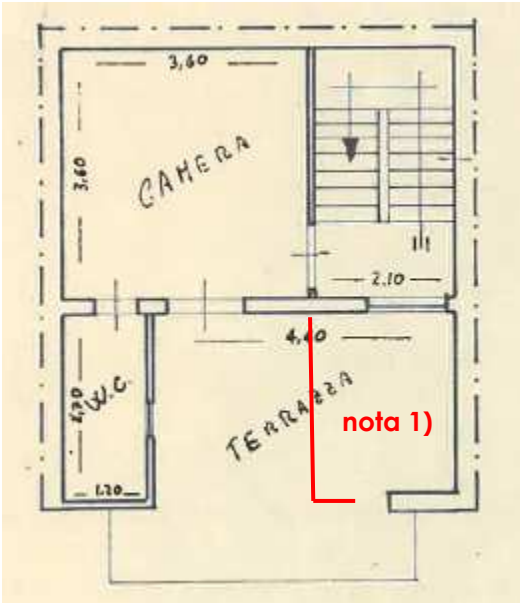
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



Nota 1) locale non regolare da demolire

Figura 13: piante ricavate da C.E.S. con abuso rilevato

8 *Agibilità o abitabilità dell'immobile*

Dalle indagini eseguite presso il competente ufficio urbanistica del comune di Lentini non si ha evidenza della presenza di certificato di agibilità/abitabilità.

Inoltre, come riportato nello stesso titolo, il rilascio del certificato di abitabilità è subordinato alla realizzazione di antibagno.

9 *Stima dell'immobile*

Il valore di un bene è l'espressione di un giudizio di stima perché rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, il bene verrà scambiato. Pertanto la stima è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

Il valore dell'unità abitativa verrà determinato come media dei valori ottenuti attraverso la "*stima per capitalizzazione dei redditi*" e la "*stima sintetica per comparazione*.

9.1 Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima per capitalizzazione dei redditi è effettuata previo calcolo del "*Reddito netto (R_N)*" e calcolo del "*tasso di capitalizzazione corretto (r)*".

REDDITO NETTO

Il reddito mensile lordo reale ricavabile per tale appartamento, ottenuto da indagini di mercato su immobili situati in zona (considerata la sua attuale condizione), è pari a circa € 190,00.

Il reddito annuale lordo risulta così pari a:

$R_L = R_m \times 12 = € 170,00 \times 12 = € 2.040,00$

Al reddito lordo sopra determinato vanno detratte le spese attinenti l'immobile, quindi

$R_N = R_L - S$ dove

R_N = *Reddito netto annuo*

S = Spese annue per manutenzione, servizi ed imposte, assunte pari al 30%

→ ***R_N = € 2.040,00 x (1 - 0,30) = € 1.428,00***

TASSO DI CAPITALIZZAZIONE

Il valore base del tasso di capitalizzazione è assunto pari al 3,5%; a tale valore sono stati aggiunti e detratti i valori correttivi che tengono conto delle *caratteristiche intrinseche ed estrinseche* dell'appartamento, come riportati nella tabella seguente.

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE

1.	Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti: *± 0,22%*	-0,05
2.	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici): *± 0.28%*	-0,10

3.	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali: *± 0,18%*	+0,05
4.	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato: *± 0,08%*	+0,04
5.	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio: *± 0,06%*	-0,04
CARATTERISTICHE DI POSIZIONE		
6.	Caratteristiche di panoramicità: *± 0,36%*	+0,10
7.	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità: *± 0,20%*	+0,10
8.	Quota rispetto al piano stradale: *± 0,08%*	+0,04
9.	Dimensioni subordinarie o superordinarie degli spazi coperti: *± 0,06%*	-0,01
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE		
10.	Grado di rifinitura interna ed esterna: *± 0,16%*	+0,16
11.	Necessità di manutenzione ordinaria o straordinaria: *± 0,12%*	+0,12
12.	Età dell'edificio: *± 0,10%*	+0,10
	SOMMANO	***0,51***

Il tasso di capitalizzazione, *r*, per tale appartamento è così determinato

$r = r' + c \quad \rightarrow \quad 3{,}50 + 0{,}51$ **= 4,01 %**

VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il più probabile valore di mercato per capitalizzazione di tale appartamento si ottiene dalla seguente formula

$V_m = R_N/r$ dove

V_m = *Valore di mercato dell'immobile;*

R_N = *Reddito annuale netto;*

r = Tasso di capitalizzazione; quindi

V_m = € 1.428/0,0401 = **35.611 €**

9.2 Stima per comparazione

Da indagini di mercato, assunte da operatori del settore, è emerso che il mercato immobiliare della zona, per immobili di analoghe caratteristiche, presenta dei valori che oscillano tra le 415,00 e le 610,00 €/mq.

La **superficie commerciale** dell'appartamento risulta pari a circa **125 m²**.

In considerazione di ciò tenendo conto delle caratteristiche dell'appartamento si ritiene corretto stimare lo stesso con il seguente valore unitario:

VALORE SUPERFICIE VALORE DI

UNITARIO		COMMERCIALE	MERCATO	
415,00 €/mq	x	*125 mq =*	***51.875,00***	**€**

9.3 Valore stimato

Il più probabile valore di mercato risulta dato, quindi, ragionevolmente, dalla seguente media:

***V_m* = *€ (35.611+51.875)/2* = *43.743* €**

Il valore stimato dell'immobile, nello stato di fatto in cui si presenta, risulta, quindi, pari ad € 43.743,00. Il valore di vendita, detratte le spese per ripristinare la conformità al progetto derivante dall'abuso eseguito (€ 4.500), risulta quindi pari ad € 39.243 che si approssima ad ***€ 39.250*** *(diconsi € trentanovemiladuecentocinquanta/00)*.

****

Il sottoscritto ritiene, con la sopra riportata relazione, composta di n. 21 pagine ed allegati (*verbale di sopralluogo*; *documenti Agenzia del Territorio; documenti Comune Lentini; certificazione energetico*) di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualunque supplemento di indagine o chiarimento che si rendesse necessario.

Melilli, lì 17 novembre 2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Sebastiano FONTANA