TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. **245/2025 -** G.E. dott.ssa **SOLARINO GIUSEPPE**

DEBITORE:

...OMISSIS...

...OMISSIS...

CREDITORE:

...OMISSIS...

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL C.T.U.

arch. Rosaria Allegra

Firmato Da: ROSARIA ALLEGRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48d3098c5aeb2fd51cff47efd08f3b98

ARCH. ROSARIA ALLEGRA
Vico Spiaggia di Quarto, 5 - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
architettoirinaallegra@gmail.com - rosaria.allegra@pec.it

1) - GENERALITA'

In data 11/12/2025 l'Ill.mo Giudice, dott.ssa Cultrera Concita, nominava esperto, per l'espletamento dell'incarico di cui all'oggetto, la sottoscritta arch. Rosaria Allegra, iscritta al n° 672 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa; l'accettazione dell'incarico avveniva con giuramento il giorno 23/12/2025.

Il bene, oggetto della presente relazione di stima, come riportato nell'atto di pignoramento del procedimento n. 245/2025, risulta essere:

- *Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, sito in Lentini nella via Teodosio n. 5, composto da tre vani e accessori, identificato al N.C.E.U. di Lentini al fg. 86, p.lla 73, sub 1, Cat. A/4, Cl. 2, Rendita €. 123,95;*
- *Garage posto al piano terra sito in Lentini nella via Fano n. 11 di mq 14, identificato al N.C.E.U. di Lentini al fg. 86, p.lla 73, sub 2, Cat. C/6, Cl. 2, Rendita €. 23,86;*
  di proprietà indivisa dei sigg. ...OMISSIS..., nato a Lentini (SR) il 17/07/1979, c.f.: DGRCRD79L17E532D e ...OMISSIS..., nata a Lentini (SR) il 14/10/1980, c.f.: BSCNGL80R54E532Y, per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

In fase preliminare la sottoscritta C.T.U. ha provveduto all'effettuazione delle "Visure catastali" e delle "Visure ipotecarie", acquisendo le copie cartacee delle visure catastali storiche ("**ALLEGATI n. 1-2**"), dell'estratto di mappa ("**ALLEGATO n. 3**"), delle planimetrie catastali ("**ALLEGATI n. 4-5**") e delle iscrizioni e trascrizioni immobiliari negli ultimi vent'anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento ("**ALLEGATI n. 6-7-8-9-10-11**").

Nella stessa fase ha esaminato dettagliatamente le caratteristiche dell'immobile sopraelencato con particolare riferimento alla sua ubicazione, alla sua formazione interna, al suo stato di possesso e ad ogni altro requisito, ad esso relativo.

Per l'immobile in questione, la sottoscritta C.T.U. ha predisposto un lotto funzionale, così costituito:

LOTTO FUNZIONALE n. 1, comprendente l'immobile identificato con la sigla "1A", costituito da

a) **Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, sito in Lentini nella via Fano n. 11 - P.T., così censito:**
   - **N.C.E.U. di Lentini fg. 86, p.lla 73, sub 1, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Rendita €. 123,95;**
   - **N.C.E.U. di Lentini fg. 86, p.lla 73, sub 2, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 14 m², Rendita €. 23,86.**

Firmato Da: ROSARIA ALLEGRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48d3098c5aeb2fd51cff47efd08f3b98

ARCH. ROSARIA ALLEGRA
Vico Spiaggia di Quarto, 5 - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
architettoirinaallegra@gmail.com - rosaria.allegra@pec.it

Con istanza di accesso atti dell'8/02/2026 ("**ALLEGATO n. 12**"), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Urbanistica del Comune di Lentini, sono state richieste al Comune informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo l'immobile ed eventuali vincoli gravanti su di esso; per l'immobile, se siano stati rilasciati dall'Ente "Concessioni e/o Licenze Edilizie", "Certificati di Abitabilità e/o Agibilità", con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui il suddetto fabbricato fosse costruzione abusiva o comprendente, in parte, opere abusive, se siano state presentate per lo stesso immobile richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia del Certificato di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciato; è stato richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la sua sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte.

E' stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visura storica immobile N.C.E.U. del comune di Lentini fg. 86 p.lla 73 sub 1 e 2;
- EDM immobile N.C.T. del comune di Lentini fg. 86 p.lla 73;
- Planimetria catastale immobile N.C.E.U. del comune di Lentini fg. 86 p.lla 73 sub 1 e 2;
- nomina C.T.U.

In data 26/02/2026, l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Lentini consegnava, brevimanu, alla C.T.U., la seguente documentazione:

- Licenza edilizia n° 223 del 27/11/1967, riguardante la modifica di una casa di civile abitazione in via Teodosio e via Nuoro, consistente nell'occupazione di tutto il suolo edificabile e nello spostamento di diverse aperture ("**ALLEGATO n. 13**").

Con PEC del 04/03/2026 ("**ALLEGATO n. 14**") l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Lentini trasmetteva alla C.T.U. la seguente documentazione:

- Certificato di Destinazione Urbanistica riguardante l'immobile distinto in N.C.E.U. al fg 86 p.lla 73 ("**ALLEGATO n. 15**").

Nel corso dell'incarico è stato effettuato n. 1 sopralluogo, come appresso specificato:

Sopralluogo n. 1: è stato effettuato presso l'immobile sito in Lentini nella via Fano n. 11 - P.T., censito nel N.C.E.U. di Lentini fg. 86, p.lla 73, sub 1 e 2, il giorno 26/02/2026 alle ore 9.15.

Risultano presenti:

- la sig.ra ...OMISSIS..., n.q.d. comproprietaria esecutata;

Firmato Da: ROSARIA ALLEGRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48d3098c5aeb2fd51cff47efd08f3b98

- la sig.ra ...OMISSIS..., n.q.d. sorella dell'affittuaria sig.ra ...OMISSIS... Ionela;
- il sig. ...OMISSIS..., n.q.d. convivente della sig.ra ...OMISSIS..., ed il loro bambino.
- il Custode Giudiziario, avv. Stefania Sapuppo.

Furono controllate ed annotate, per l'immobile in oggetto, l'esposizione, la tipologia, la composizione interna, le altezze interne utili, le caratteristiche strutturali, con particolare riferimento alle strutture portanti verticali ed orizzontali, le fondazioni, le coperture, i tamponamenti, gli impianti elettrico, idrico e termico e lo stato di manutenzione degli immobili; furono anche rilevate le dimensioni dei locali.

E' stata restituita la rappresentazione planimetrica dei luoghi, quale rilevati nel corso delle operazioni peritali (**Tav. 1**).

E' stato eseguito un rilievo fotografico dei prospetti esterni e di alcuni locali interni dell'immobile.

A conclusione del sopralluogo, fu redatto il "Verbale di sopralluogo n. 1" ("**ALLEGATO n. 16**").

Su richiesta della scrivente, in sede di sopralluogo del 26/02/2026, la debitrice esecutata trasmetteva telematicamente il seguente titolo di proprietà:

- Atto di COMPRAVENDITA rep. n. 23710 del 20/06/2005, Pubblico ufficiale Dagnino Riccardo ("**ALLEGATO n. 17**").

Da una ricerca effettuata presso il Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici, non risulta depositato Attestazione di Prestazione Energetica per l'immobile, oggetto del pignoramento.

Pertanto, per esso la sottoscritta ha provveduto a redigere il sottoelencato APE:

- APE n° 20260531-089011-09610 ("**ALLEGATO n. 18**") - N.C.E.U. del Comune di Lentini fg. 86, p.lla 73, sub 1 e 2.

2) – OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico conferito consiste nelle seguenti operazioni peritali:

a) Indicazione e individuazione beni;
b) Descrizione sintetica dei beni;
c) Stato di possesso dei beni;
d) Vincoli ed oneri giuridici;
e) Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria;

Firmato Da: ROSARIA ALLEGRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48d3098c5aeb2fd51cff47efd08f3b98

ARCH. ROSARIA ALLEGRA
Vico Spiaggia di Quarto, 5 - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
architettoirinaallegra@gmail.com - rosaria.allegra@pec.it

f) Descrizione analitica dei singoli beni;
g) Dotazioni condominiali e pertinenze;
h) Attestazione di Prestazione Energetica;
i) Valutazione complessiva dei beni;
j) Valutazione quota indivisa;
k) Divisione del bene.

3) – SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Considerato l'inserimento dell'immobile in un unico lotto funzionale, l'esplicazione dei quesiti è stata effettuata nel fascicolo che segue, relativo al lotto funzionale n. 1, di cui fa parte il bene oggetto di stima.

Il "**Lotto funzionale n. 1**" comprende l'immobile identificato con la sigla "1A", costituito dalle seguenti unità immobiliari:

a) Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, sito in Lentini nella via Fano n. 11 - P.T., così censito:

- N.C.E.U. di Lentini fg. 86, p.lla 73, sub 1, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Rendita €. 123,95;
- N.C.E.U. di Lentini fg. 86, p.lla 73, sub 2, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 14 m^2, Rendita €. 23,86.

Firmato Da: ROSARIA ALLEGRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48d3098c5aeb2fd51cff47efd08f3b98

ARCH. ROSARIA ALLEGRA
Vico Spiaggia di Quarto, 5 - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
architettoirinaallegra@gmail.com - rosaria.allegra@pec.it

FASCICOLETTO n. 1

LOTTO FUNZIONALE n. 1

Immobile "1A": Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, sito in Lentini nella via Fano n. 11 - P.T., così censito:

- N.C.E.U. di Lentini fg. 86, p.lla 73, sub 1, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Rendita €. 123,95;
- N.C.E.U. di Lentini fg. 86, p.lla 73, sub 2, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 14 m^2, Rendita €. 23,86.

Firmato Da: ROSARIA ALLEGRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48d3098c5aeb2fd51cff47efd08f3b98

ARCH. ROSARIA ALLEGRA
Vico Spiaggia di Quarto, 5 - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
architettoirinaallegra@gmail.com - rosaria.allegra@pec.it

IMMOBILE "1A"

Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L'immobile in oggetto è un appartamento al piano terra, facente parte di un condominio a tre elevazioni, ubicato nel comune di Lentini, in via Fano n.11; che rappresenta l'unico accesso all'unità immobiliare, in quanto l'ingresso dal numero civico 5 di via Teodosio risulta parzialmente tamponato (la portafinestra è stata modificata in finestra).

Tipologicamente, il fabbricato di cui all'immobile "1A" si presenta ad angolo, mostrando due prospetti liberi, quello di via Teodosio e via Fano, e due in aderenza.

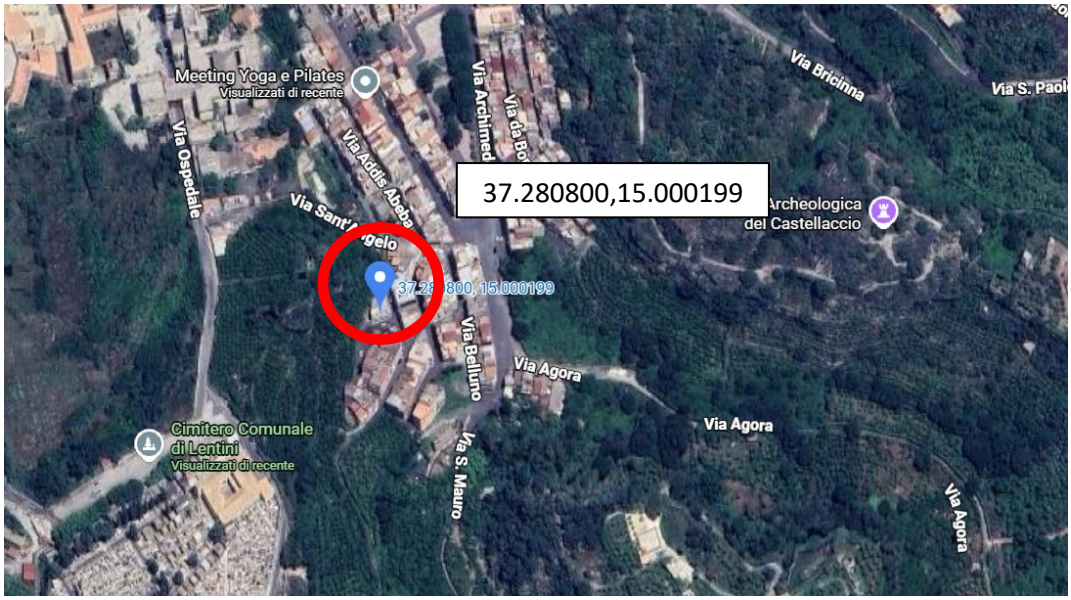


Foto 1 – Immobile "1A" – Aerofoto e coordinate GPS

Foto 2 – Immobile "1A" – Unità immobiliare al P.T., ad angolo tra via Teodosio e via Fano

Firmato Da: ROSARIA ALLEGRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48d3098c5aeb2fd51cff47efd08f3b98

ARCH. ROSARIA ALLEGRA
Vico Spiaggia di Quarto, 5 - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
architettoirinaallegra@gmail.com - rosaria.allegra@pec.it

Foto 3 – Immobile "1A" – Prospetto di via Teodosio (parzialmente tamponato)

Dall'ingresso carrabile (come riportato in catasto sia in visura che in planimetria) di via Fano, si accede direttamente all'interno dell'abitazione.

Essa risulta essere costituita da un pranzo soggiorno (in parte precedentemente garage), due camere da letto, un ripostiglio, un bagno ed un disimpegno.

Foto 4 – Immobile "1A" – Prospetto principale di via Fano

Firmato Da: ROSARIA ALLEGRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48d3098c5aeb2fd51cff47efd08f3b98

ARCH. ROSARIA ALLEGRA
Vico Spiaggia di Quarto, 5 - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
architettoirinaallegra@gmail.com - rosaria.allegra@pec.it

L'immobile è costituito da n. 2 unità catastali, così individuate nel NCEU del Comune di Lentini:

- fg. 86, p.lla 73, sub 1, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Rendita €. 123,95 ("**ALLEGATO n. 1**");
- fg. 86, p.lla 73, sub 2, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 14 m2, Rendita €. 23,86 ("**ALLEGATO n. 2**").

Allo stato di fatto, per quanto riscontrato nel corso del sopralluogo del 26/02/2026, l'immobile si presenta come una sola unità immobiliare di tipo residenziale, data dalla fusione della p.lla 73 sub 1 ("**ALLEGATO n. 1**") e della p.lla 73 sub 2 ("**ALLEGATO n. 2**"), con un cambio rilevante di destinazione d'uso, relativo al solo sub 2.

Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni

L'immobile in oggetto risulta essere ubicato nel centro urbano di Lentini; ricadente in quella porzione di tessuto edificato a media/alta densità, costituito prevalentemente da edifici a blocco pluripiano. L'area, ad esso interessata, fa parte della zona "B1-3" - centro urbano con caratteristiche tipologiche simile al centro storico ("**ALLEGATO n. 15**") del P.R.G. dello stesso Comune.

L'area risulta essere fornita di tutti i servizi più importanti quali reti elettrica, idrica e fognaria pubbliche; le sedi stradali sono ben definite e forniscono una ottima visione geometrica dell'area di ubicazione dell'immobile.

La p.lla 73 del fg. 86 ricade in "area di rispetto cimiteriale" del P.R.G. del comune di Lentini ("**ALLEGATO n. 15**").

Quesito c) – Stato di possesso dei beni

Con l'atto di "compravendita" rep. n. 23710 del 20/06/2005, Pubblico ufficiale Dagnino Riccardo ("**ALLEGATO n. 17**"), i sigg.

- ...OMISSIS...nato a LENTINI (SR) il 13/03/1949, c.f.: DMCFDL49C13E532Z;
- ...OMISSIS...nato a LENTINI (SR) il 29/05/1944, c.f.: DMCNCL44E29E532T;
- ...OMISSIS...nata a LENTINI (SR) il 27/03/1958, c.f.: DMCSST58C67E532R;

vendono, congiuntamente per l'intero, ai sigg.:

- ...OMISSIS..., nato a Lentini (SR) il 17/07/1979, c.f.: DGRCRD79L17E532D;
- ...OMISSIS..., nata a Lentini (SR) il 14/10/1980, c.f.: BSCNGL80R54E532Y;

Firmato Da: ROSARIA ALLEGRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48d3098c5aeb2fd51cff47efd08f3b98

che acquistano indivisamente, per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni, "*la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari urbane:*

- *casa per civile abitazione, non di lusso, con ingresso da via Teodosio 5, composta da tre vani ed accessori al piano terra (...) censita al N.C.E.U. di Lentini al fg. 86, p.lla 73, sub 1;*
- *locale garage posto al piano terra, avente accesso da via Fano n. 11, di consistenza catastale pari a mq 14, censito al N.C.E.U. di Lentini al fg. 86, p.lla 73, sub 2*" ("**ALLEGATO n. 17**").

Alla data del sopralluogo del 26/02/2026, l'immobile risulta occupato dalla sig.ra ...OMISSIS..., soggetto in possesso di un contratto di locazione che, per quanto dichiarato e sottoscritto dall'esecutata sig. ...OMISSIS... nel verbale di primo accesso, redatto dal Custode Giudiziario avv. Stefania Sapuppo, ad oggi risulta scaduto; il tutto confermato dalla stessa Custode che, nella successiva relazione integrativa dell'8/04/2026, depositata agli atti, dichiara che "*l'immobile è occupato da soggetti aventi titolo di locazione opponibile, nella specie un contratto di locazione che oggi si allega in copia, ma non rinnovato nei termini*"

<u>Quesito d)</u> – Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate, in data 27/10/2025, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile ("**ALLEGATI n. 6-7-8-9-10-11**"), per l'immobile "1A" è risultato quanto segue:

<u>Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente</u>

Domande giudiziali: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno

Altre trascrizioni:

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 04/07/2005 ("**ALLEGATO n. 8**")

Registro Particolare: n. 9620

Registro Generale: n. 16793

Pubblico Ufficiale: Notaio Dagnino Riccardo, repertorio n. 23710/3903

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Compravendita

Firmato Da: ROSARIA ALLEGRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48d3098c5aeb2fd51cff47efd08f3b98

ARCH. ROSARIA ALLEGRA
Vico Spiaggia di Quarto, 5 - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
architettoirinaallegra@gmail.com - rosaria.allegra@pec.it

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- NOTA DI ISCRIZIONE del 31/10/2007 ("**ALLEGATO n. 9**")

Registro Particolare: n. 6128

Registro Generale: n. 26056

Pubblico Ufficiale: Notaio Cannavo' Roberto, repertorio n. 1563/645 del 29/10/2007

Specie: Ipoteca Volontaria

Descrizione: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 22/04/2024 ("**ALLEGATO n. 10**")

Registro Particolare: n. 6235

Registro Generale: n. 7793

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 1585/2024 del 02/04/2024

Specie: Atto Esecutivo o Cautelare

Descrizione: Verbale di Pignoramento Immobili

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 18/09/2025 ("**ALLEGATO n. 11**")

Registro Particolare: n. 13944

Registro Generale: n. 18556

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 3529/2025 del 27/08/2025

Specie: Atto Esecutivo o Cautelare

Descrizione: Verbale di Pignoramento Immobili

Altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Altre informazioni per l'acquirente

Spese fisse annue di gestione dell'immobile e di manutenzione: spese di gestione variabili in base ai consumi di eventuali impianti tecnologici; spese di gestione di illuminazione e pulizia dell'ingresso comune;

Altre spese: nessuna

Firmato Da: ROSARIA ALLEGRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48d3098c5aeb2fd51cff47efd08f3b98

ARCH. ROSARIA ALLEGRA
Vico Spiaggia di Quarto, 5 - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
architettoirinaallegra@gmail.com - rosaria.allegra@pec.it

<u>Quesito e)</u> – Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria

Con istanza di accesso atti dell'8/02/2026 ("**ALLEGATO n. 12**"), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Urbanistica del Comune di Lentini, sono state richieste al Comune informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo l'immobile ed eventuali vincoli gravanti su di esso; per l'immobile, se siano stati rilasciati dall'Ente "Concessioni e/o Licenze Edilizie", "Certificati di Abitabilità e/o Agibilità", con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui il suddetto fabbricato fosse costruzione abusiva o comprendente, in parte, opere abusive, se siano state presentate per lo stesso immobile richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia del Certificato di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciato; è stato richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la sua sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte.

E' stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visura storica immobile N.C.E.U. del comune di Lentini fg. 86 p.lla 73 sub 1 e 2;
- EDM immobile N.C.T. del comune di Lentini fg. 86 p.lla 73;
- Planimetria catastale immobile N.C.E.U. del comune di Lentini fg. 86 p.lla 73 sub 1 e 2;
- nomina C.T.U.

In data 26/02/2026, l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Lentini consegnava, brevimanu, alla C.T.U., la seguente documentazione:

- Licenza edilizia n° 223 del 27/11/1967, riguardante la modifica di una casa di civile abitazione in via Teodosio e via Nuoro, consistente nell'occupazione di tutto il suolo edificabile e nello spostamento di diverse aperture ("**ALLEGATO n. 13**").

Con PEC del 04/03/2026 ("**ALLEGATO n. 14**") l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Lentini trasmetteva alla C.T.U. la seguente documentazione:

- Certificato di Destinazione Urbanistica riguardante l'immobile distinto in N.C.E.U. al fg 86 p.lla 73 ("**ALLEGATO n. 15**").

Dal confronto tra i documenti consegnati alla C.T.U. ("**ALLEGATI n. 13-15**"), le visure catastali ("**ALLEGATO n. 1-2**"), le planimetrie catastali ("**ALLEGATI n. 4-5**") ed i rilievi effettuati dalla sottoscritta in sede di sopralluogo (**Tav. 1**)

PREMESSO CHE:

Firmato Da: ROSARIA ALLEGRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48d3098c5aeb2fd51cff47efd08f3b98

ARCH. ROSARIA ALLEGRA
Vico Spiaggia di Quarto, 5 - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
architettoirinaallegra@gmail.com - rosaria.allegra@pec.it

- in data 27/11/1967 il Comune di Lentini rilasciava Licenza edilizia n° 223 ("**ALLEGATO n. 13**"), con la quale approvava la modifica di una casa di civile abitazione in via Teodosio e via Nuoro, consistente nell'occupazione di tutto il suolo edificabile e nello spostamento di diverse aperture;
- in data 11/02/1982 venivano depositate, presso l'UTE di Siracusa, le planimetrie catastali per l'immobile in oggetto ("**ALLEGATI n. 4-5**");

POSTO CHE:

- dal sopralluogo effettuato in data 26/02/2026, l'immobile in oggetto, nello stato di fatto, si presenta come una sola unità immobiliare di tipo residenziale, data dalla fusione della p.lla 73 sub 1 ("**ALLEGATO n. 1**") e della p.lla 73 sub 2 ("**ALLEGATO n. 2**"), con un cambio rilevante di destinazione d'uso, relativo al solo sub 2;
- urbanisticamente, risulta una difformità di sagoma dell'unità immobiliare, delle aperture esterne, nonché della distribuzione interna, tra quanto approvato in Comune e quanto realizzato;
- in catasto l'impronta planimetrica rispecchia in parte lo stato di fatto ed, inoltre, permane una diversa divisione interna;

PER QUANTO SOPRA, si potrebbe ipotizzare che:

a) l'unità immobiliare potrebbe considerarsi regolare a meno di difformità che potrebbero essere sanate con la presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del d.P.R. n. 380/2001, recepito nella Regione Siciliana dall'art. 16 della L.R. n. 27/2024;
b) l'immobile non risulta essere dotato di certificato di abitabilità;
c) le planimetrie, depositate all'UTE ("**ALLEGATI n. 4-5**"), non corrispondono allo stato di fatto.

Pertanto, le variazioni urbanistiche e catastali sopra riportate potrebbero essere regolarizzate. In sede di stima dell'immobile, la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo dal valore calcolato dell'immobile l'importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato.

Firmato Da: ROSARIA ALLEGRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48d3098c5aeb2fd51cff47efd08f3b98

ARCH. ROSARIA ALLEGRA
Vico Spiaggia di Quarto, 5 - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
architettoirinaallegra@gmail.com - rosaria.allegra@pec.it

Quesito f) – Descrizione analitica dell'immobile "1A"

Ubicazione: è ubicato in Lentini, ad angolo tra via Teodosio e via Fano n.11, che rappresenta l'unico accesso all'unità immobiliare, in quanto l'ingresso dal numero civico 5 di via Teodosio risulta parzialmente tamponato (la portafinestra è stata modificata in finestra);

Esposizione: il prospetto principale è esposto a sud-est;

Foto 5 – Immobile "1A" – Pranzo - cucina

Foto 6 – Immobile "1A" – Pranzo - cucina

Firmato Da: ROSARIA ALLEGRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48d3098c5aeb2fd51cff47efd08f3b98

ARCH. ROSARIA ALLEGRA
Vico Spiaggia di Quarto, 5 - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
architettoirinaallegra@gmail.com - rosaria.allegra@pec.it

Tipologia: trattasi di appartamento in condominio;

Composizione interna: risulta essere costituita da un pranzo soggiorno (in parte precedentemente garage), due camere da letto, un ripostiglio, un bagno ed un disimpegno;

Altezza interna utile: essa è pari a ml 2.75 per tutti i locali, fatta eccezione per il ripostiglio, con altezza media pari a ml 3.50;

Foto 7 – Immobile "1A" – Ripostiglio

Firmato Da: ROSARIA ALLEGRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48d3098c5aeb2fd51cff47efd08f3b98

ARCH. ROSARIA ALLEGRA
Vico Spiaggia di Quarto, 5 - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
architettoirinaallegra@gmail.com - rosaria.allegra@pec.it

Caratteristiche strutturali: struttura in muratura portante;

Strutture portanti verticali: sono costituite da muratura in blocchi squadrati di pietra calcarea;

Strutture portanti orizzontali: solaio in putrelle d'acciaio (a doppio T);

Copertura: piana;

Foto 8 – Immobile “1A” – Disimpegno

Firmato Da: ROSARIA ALLEGRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48d3098c5aeb2fd51cff47efd08f3b98

ARCH. ROSARIA ALLEGRA
Vico Spiaggia di Quarto, 5 - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
architettoirinaallegra@gmail.com - rosaria.allegra@pec.it

Intonaci: sono del tipo civile, costituiti da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato sestiato e traversato con malta bastarda dosata con 150÷200 kg di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia, con stato finale di pittura in alcuni locali;

Pavimenti: in ceramica;

Infissi esterni: in alluminio, con grate in ferro;

Infissi interni: in legno tamburato;

Foto 9 – Immobile "1A" – Camera da letto (L_1)

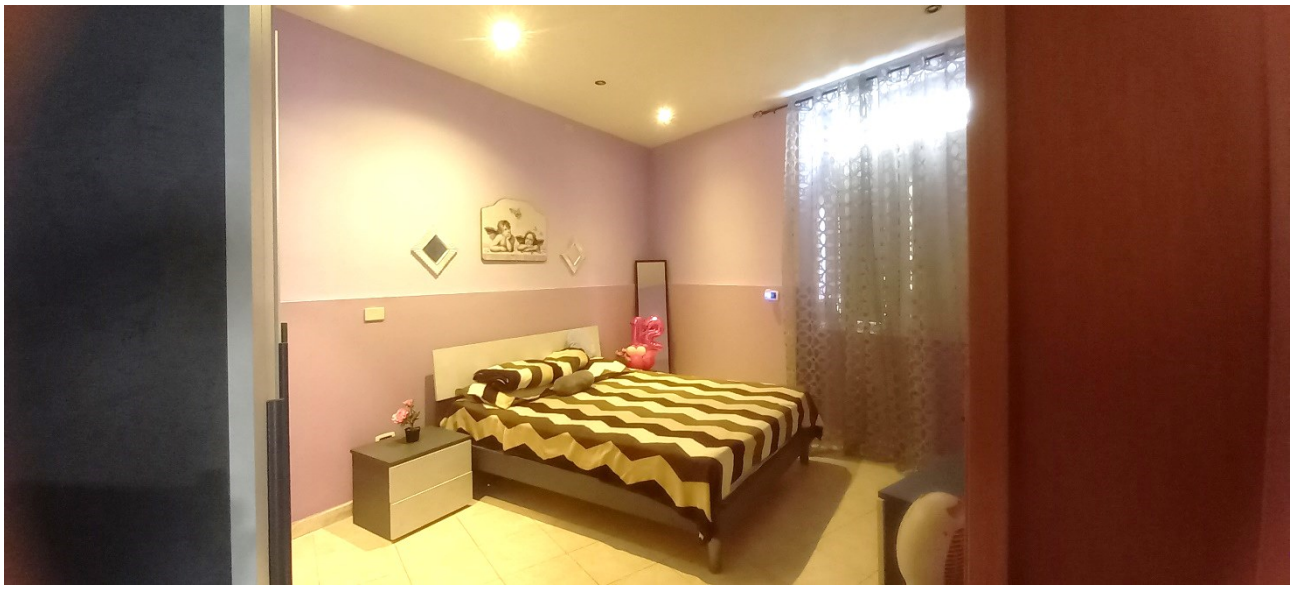


Foto 10 – Immobile "1A" – Camera da letto (L_2)

Firmato Da: ROSARIA ALLEGRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48d3098c5aeb2fd51cff47efd08f3b98

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: sottotraccia, allacciato alla rete idrica comunale;

Impianto termico:

1 - Climatizzazione invernale: assente;

2 - Climatizzazione estiva: assente;

3 - Produzione acqua calda sanitaria: boiler elettrico;

Libretto d'impianto: assente;

A.P.E.: la comproprietaria ha dichiarato, in sede di sopralluogo, che per l'immobile non è mai stato redatto l'Ape;

Foto 11 – Immobile "1A" – Bagno

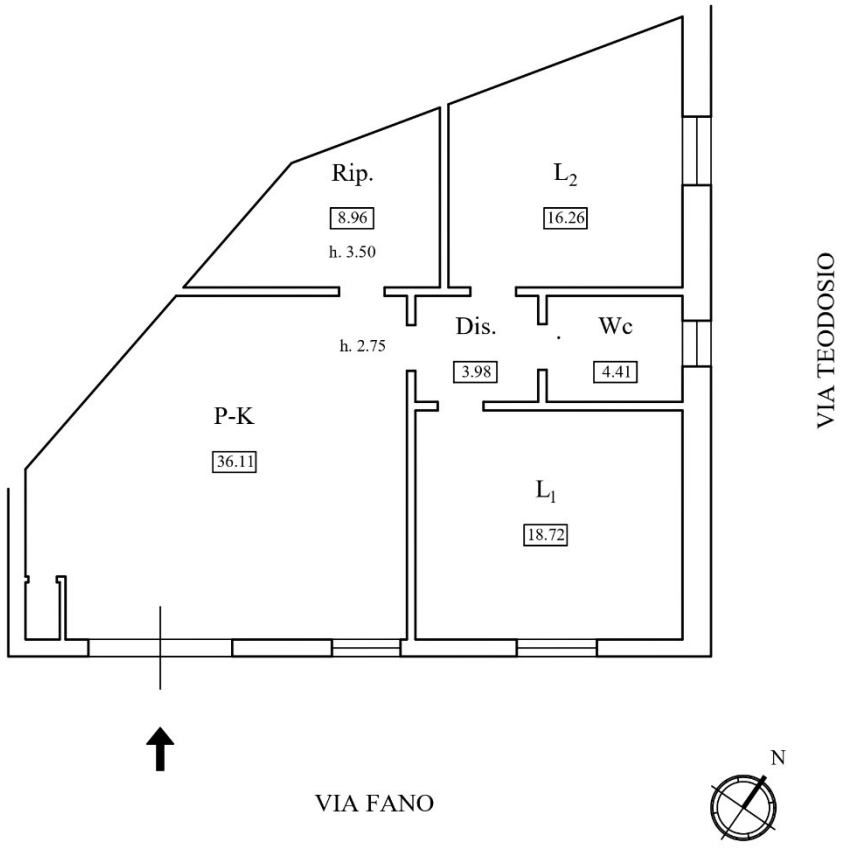
Stato di manutenzione: allo stato attuale l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

Firmato Da: ROSARIA ALLEGRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48d3098c5aeb2fd51cff47efd08f3b98

ARCH. ROSARIA ALLEGRA
Vico Spiaggia di Quarto, 5 - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
architettoirinaallegra@gmail.com - rosaria.allegra@pec.it

Tav. 1

LENTINI
via Teodosio n. 5 - P.T.
via Fano n. 11 - P.T.



PIANO TERRA

PIANTA
- N.C.E.U. Lentini fg. 86 p.lla 73 sub 1 e 2 -

Firmato Da: ROSARIA ALLEGRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48d3098c5aeb2fd51cff47efd08f3b98

ARCH. ROSARIA ALLEGRA
Vico Spiaggia di Quarto, 5 - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
architettoirinaallegra@gmail.com - rosaria.allegra@pec.it

Nella tabella appresso riportata si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile; esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate nella pubblicazione di Virginio Panecaldo "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori", edita da Buffetti Editore, tenendo conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SU) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 mq di superficie utile, il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della superficie utile ed il costo del terreno di pertinenza può ritenersi pari al 5%del costo di 1 mq di superficie utile; si utilizzeranno, quindi, dei fattori di equivalenza, pari ad 1,00 per la SU, pari a 0,60 per la SNR, pari a 1/3 per balconi, terrazzi e cortili; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.

IMMOBILE "1A"	**SUP. NETTA (mq)**	**COEFF.**	**SUP. EQUIV. (mq)**
P.T. – Pranzo/cucina	36,11	1,00	36,11
P.T. – Ripostiglio	8,96	1,00	8,96
P.T. – Disimpegno	3,98	1,00	3,98
P.T. - Letto	18,72	1,00	18,72
P.T. - Wc	4,41	1,00	4,41
P.T. - Letto	16,26	1,00	16,26
Superficie equivalente di calcolo = S_{1A} =			**Mq 88,44**

Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze

L'immobile non risulta avere dotazioni e/o pertinenze.

Quesito h) – Attestazione di Prestazione Energetica

L'immobile è sprovvisto di A.P.E.; pertanto, la sottoscritta ha provveduto a redigere, inviando telematicamente al SIAPE, l'Attestazione di Prestazione Energetica n° 20260531-089011-09610 ("**ALLEGATO n. 13**") - N.C.E.U. del Comune di Lentini fg. 86, p.lla 73, sub 1 e 2.

Firmato Da: ROSARIA ALLEGRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48d3098c5aeb2fd51cff47efd08f3b98

ARCH. ROSARIA ALLEGRA
Vico Spiaggia di Quarto, 5 - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
architettoirinaallegra@gmail.com - rosaria.allegra@pec.it

Quesito i) – Valutazione dell'immobile "1A"

La valutazione dell'immobile verrà eseguita utilizzando due differenti metodologie di stima; dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con $V_{1A\text{-}1}$ e $V_{1A\text{-}2}$, si ricaverà la stima V_{1AA} dell'unità immobiliare "1A", come media dei due importi calcolati, stima valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie.

La valutazione estimativa del fabbricato "1A", V_{1A}, si ottiene per differenza tra il valore economico $V_{1A\text{-}AA}$ e l'importo delle detrazioni D_{1A}, consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per:

- la presentazione della SCIA in sanatoria, $D_{1A\text{-}SCIA}$;
- la presentazione della SCA, $D_{1A\text{-}SCA}$;
- l'aggiornamento della planimetria catastale, $D_{1A\text{-}UTE}$.

I metodi di valutazione utilizzati sono due: quello di "Stima per confronto" e quello di "Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti".

Metodo di confronto

I dati di confronto sono stati forniti da agenzie immobiliari operanti nel territorio di Lentini.

La costruzione di confronto, ai fini della stima dell'immobile "1A", risulta essere un appartamento al piano terra facente parte di un condominio, sito nella stessa zona di via Teodosio e via Fano dell'immobile "1A"; costituito da un ingresso di m^2 5,74, un locale pranzo-cucina di m^2 39,16, tre camere da letto rispettivamente di m^2 10,94, m^2 18,06 e m^2 10,70, un bagno di m^2 5,38 ed un doppio servizio di m^2 5,92. L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, trovandosi, pertanto, in condizioni similari a quelle dell'immobile oggetto di stima. Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 65.000,00.

Andiamo a calcolare la superficie equivalente del fabbricato di confronto data dalla somma della superficie utile di tutti i locali. La superficie equivalente dell'immobile di riferimento è data dalla superficie di m^2 (5,74+39,16+10,94+18,06+10,70+5,38+5,92), pari a 95,90 m^2; il rapporto 65.000,00/95,90, pari a 677,79 €/m^2, ci dà il valore unitario di stima, P_{1R}, dell'immobile di riferimento, che coincide con il valore unitario di stima, P_{1A}, del nostro immobile "1A";

$$P_{1R} = P_{1A} = 677{,}79 \text{ €/m}^2$$

Ed avendo calcolato nell'esplicazione del quesito f) la superficie equivalente dell'immobile "1A", a questo punto possiamo individuare il valore economico, $V_{1A\text{-}1}$, dell'immobile "1A" come prodotto del prezzo unitario P_{1A} per la superficie equivalente S_{1A}; cioè

Firmato Da: ROSARIA ALLEGRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48d3098c5aeb2fd51cff47efd08f3b98

ARCH. ROSARIA ALLEGRA
Vico Spiaggia di Quarto, 5 - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
architettoirinaallegra@gmail.com - rosaria.allegra@pec.it

$V_{1A-1} = P_{1A} \times S_{1A} = €\ (677,79 \times 88,44) = €.\ 59.943,75$

Metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dall'immobile;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- riduzione per vetustà dell'immobile (H)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V_{1AC})

La capitalizzazione V_{1AC} del reddito netto medio annuo del nostro immobile sarà dato da

$$V_{1AC} = ((R-S)/r)$$

Considerando:

- il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto lordo medio annuo attribuibile, pari ad €. 4.200,00;
- le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 5% di R;
- le perdite per sfitti ed insolvibilità pari all'incirca al 4% di R;
- la quota annua di ammortamento pari all'incirca del 4% di R;
- le imposizioni fiscali annue pari all'incirca all'10% di R;
- il tasso di capitalizzazione (r) pari a 0,046
- la quota di svalutazione H dell'immobile per vetustà pari a circa il 13% del valore di stima;

si avrà,

a fronte di un reddito lordo medio annuo

R = €. 4.200,00

una spesa media annua pari all'incirca al 23% di R, cioè

Firmato Da: ROSARIA ALLEGRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48d3098c5aeb2fd51cff47efd08f3b98

ARCH. ROSARIA ALLEGRA
Vico Spiaggia di Quarto, 5 - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
architettoirinaallegra@gmail.com - rosaria.allegra@pec.it

S = 23% di €. 4.200,00 = €. 966,00

e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di r = 0,046, avremo il valore della capitalizzazione V_{1AC} del reddito netto medio annuo, pari a

$V_{1AC} = (R-S) / r = (4.200,00 – 966,00) / 0,046 = €. 70.304,35$

La riduzione per vetustà è pari

$H = 13\%$ di $V_{1AC} = 13\%$ di €. 70.304,35 = €. 9.139,57

Avremo il valore

$V_{1A-2} = V_{1AC} – H =$ € (70.304,35 - 9.139,57) = €. 61.164,78

Stima dell'immobile "1A"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima V_{1AA} dell'unità immobiliare, come media tra i valori ricavati nei due metodi utilizzati (metodo a confronto e metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti), V_{1A-1} e V_{1A-2}, valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie; cioè

$V_{1AA} = (V_{1A-1} + V_{1A-2})/2 =$ € (59.943,75 + 61.164,78)/2 = €. 60.554,27

Calcolato, quindi, il valore V_{1AA} dell'immobile, la stima effettiva del fabbricato "1A", V_{1A}, si ottiene per differenza tra il valore economico V_{1AA} e l'importo delle detrazioni D_{1A}, consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per:

- la presentazione della SCIA in sanatoria, $D_{1A-SCIA}$;
- la presentazione della SCA, D_{1A-SCA};
- l'aggiornamento della planimetria catastale, D_{1A-UTE}.

$V_{1A} = V_{1AA} - D_{1A}$

$V_{1AA} =$ €. 60.554,27

$D_{1A} = D_{1A-SCIA} + D_{1A-SCA} + D_{1A-UTE}$

$D_{1A-SCIA} =$ €. 4.500,00

Firmato Da: ROSARIA ALLEGRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48d3098c5aeb2fd51cff47efd08f3b98

$D_{1A\text{-}SCA}$ = €. 1.000,00

$D_{1A\text{-}UTE}$ = €. 1.500,00

L'importo delle detrazioni D_{1A} sarà pari a:

$D_{1A} = D_{1A\text{-}SCIA} + D_{1A\text{-}SCA} + D_{1A\text{-}UTE}$ = €. (4.500,00 + 1.000,00 + 1.500,00) = €. 7.000,00

La stima definitiva del fabbricato V_{1A} è, quindi,

$V_{1A} = V_{1AA} - D_{1A}$ = € (60.554,27 – 7.000,00) = €. 53.554,27

Stima dell'immobile "1A"

V_{1A} =	**€. 53.554,27**

<u>Quesito j)</u> – Valutazione quota indivisa

L'immobile è di proprietà dei sigg. ...OMISSIS... e ...OMISSIS..., ciascuno per la quota pari a ½; pertanto, avremo

$V_{1A\text{-}DGC}$ = 50% di V_{1A} = 100% di €. 53.554,27 = €. 26.777,14

$V_{1A\text{-}BA}$ = 50% di V_{1A} = 100% di €. 53.554,27 = €. 26.777,14

Stima quota ...OMISSIS...

$V_{1A\text{-}DGC}$ =	**€. 26.777,14**

Stima quota ...OMISSIS...

$V_{1A\text{-}BA}$ =	**€. 26.777,14**

<u>Quesito k)</u> – Divisione del bene

Il bene non è comodamente divisibile.

Firmato Da: ROSARIA ALLEGRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48d3098c5aeb2fd51cff47efd08f3b98

ARCH. ROSARIA ALLEGRA
Vico Spiaggia di Quarto, 5 - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
architettoirinaallegra@gmail.com - rosaria.allegra@pec.it

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta CTU conclude che:

1. l'immobile, oggetto di pignoramento, corrisponde alla proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano terra, sito in Lentini nella via Fano n. 11 - P.T., così censito:
   - N.C.E.U. di Lentini fg. 86, p.lla 73, sub 1, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Rendita €. 123,95 ("**ALLEGATO n. 1**");
   - N.C.E.U. di Lentini fg. 86, p.lla 73, sub 2, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 14 m^2, Rendita €. 23,86 ("**ALLEGATO n. 2**");

   di proprietà degli esecutati sigg. ...OMISSIS..., nato a Lentini (SR) il 17/07/1979, c.f.: DGRCRD79L17E532D e ...OMISSIS..., nata a Lentini (SR) il 14/10/1980, c.f.: BSCNGL80R54E532Y, per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni;
2. alla data del sopralluogo del 26/02/2026, l'immobile risulta occupato dalla sig.ra ...OMISSIS..., soggetto in possesso di un contratto di locazione che, per quanto dichiarato e sottoscritto dall'esecutata sig. ...OMISSIS... nel verbale di primo accesso, redatto dal Custode Giudiziario avv. Stefania Sapuppo, ad oggi risulta scaduto; il tutto confermato dalla stessa Custode che, nella successiva relazione integrativa dell'8/04/2026, depositata agli atti, dichiara che "*l'immobile è occupato da soggetti aventi titolo di locazione opponibile, nella specie un contratto di locazione che oggi si allega in copia, ma non rinnovato nei termini*";
3. l'unità immobiliare potrebbe considerarsi regolare a meno di difformità che potrebbero essere sanate con la presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del d.P.R. n. 380/2001, recepito nella Regione Siciliana dall'art. 16 della L.R. n. 27/2024; l'immobile non risulta essere dotato di certificato di abitabilità; le planimetrie, depositate all'UTE ("ALLEGATI n. 4-5"), non corrispondono allo stato di fatto;
4. allo stato attuale, l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni di conservazione e manutenzione;
5. in base alle indagini effettuate ed al conseguente quadro mercantile di valutazione allestito, e fatte tutte le dovute considerazioni e correzioni, il più probabile valore medio di mercato del bene pignorato, al netto di tutti gli oneri gravanti sul bene, si stima pari ad **€. 53.554,27** e la **quota di 1/2** del detto immobile si stima pari ad **€. 26.777,14**.

Si allega alla presente la seguente documentazione:

Firmato Da: ROSARIA ALLEGRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48d3098c5aeb2fd51cff47efd08f3b98

ARCH. ROSARIA ALLEGRA
Vico Spiaggia di Quarto, 5 - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
architettoirinaallegra@gmail.com - rosaria.allegra@pec.it

ALLEGATI al Fascicoletto 1 - Immobile "**1A**"

- ALLEGATO 1: Visura catastale storica - N.C.E.U. del Comune di Lentini fg. 86, p.lla 73, sub 1;
- ALLEGATO 2: Visura catastale storica - N.C.E.U. del Comune di Lentini fg. 86, p.lla 73, sub 2;
- ALLEGATO 3: Estratto di mappa - N.C.E.U. del Comune di Lentini fg. 86, p.lla 73;
- ALLEGATO 4: Planimetria catastale - N.C.E.U. del Comune di Lentini fg. 86, p.lla 73 sub 1;
- ALLEGATO 5: Planimetria catastale - N.C.E.U. del Comune di Lentini fg. 86, p.lla 73 sub 2;
- ALLEGATO 6: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T25411 del 21/05/2026 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Lentini – Foglio 86, p.lla 73 sub 1);
- ALLEGATO 7: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T25614 del 21/05/2026 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Lentini – Foglio 86, p.lla 73 sub 2);
- ALLEGATO 8: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T25411 del 21/05/2026 - Nota di trascrizione del 04/07/2005, Registro Particolare n. 9620, Registro Generale n. 16793;
- ALLEGATO 9: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. Ispezione n. T25411 del 21/05/2026 - Nota di iscrizione del 31/10/2007, Registro Particolare n. 6128, Registro Generale n. 26056;
- ALLEGATO 10: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T25411 del 21/05/2026 - Nota di trascrizione del 22/04/2024, Registro Particolare n. 6235, Registro Generale n. 7793;
- ALLEGATO 11: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T25411 del 21/05/2026 - Nota di trascrizione del 18/09/2025, Registro Particolare n. 13944, Registro Generale n. 18556;
- ALLEGATO 12: Istanza di accesso atti dell'8/02/2026, spedita via PEC, al Comune di Lentini – Ufficio Urbanistica, riguardante il rilascio di copia conforme di concessioni, certificati, attestati ed informazioni dell'immobile oggetto di stima;
- ALLEGATO 13: Licenza edilizia n° 223 del 27/11/1967, riguardante la modifica di una casa di civile abitazione in via Teodosio e via Nuoro;
- ALLEGATO 14: PEC dell'U.T.C. del 4/03/2026;

Firmato Da: ROSARIA ALLEGRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48d3098c5aeb2fd51cff47efd08f3b98

ARCH. ROSARIA ALLEGRA
Vico Spiaggia di Quarto, 5 - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3403504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
architettoirinaallegra@gmail.com - rosaria.allegra@pec.it

- ALLEGATO 15: Certificato di Destinazione Urbanistica riguardante l'immobile distinto in N.C.E.U. al fg. 86 p.lla 73;
- ALLEGATO 16: Verbale di sopralluogo n. 1;
- ALLEGATO 17: Atto di COMPRAVENDITA rep. n. 23710 del 20/06/2005, Pubblico ufficiale Dagnino Riccardo
- ALLEGATO 18: Attestato di Prestazione Energetica n° 20260531-089011-09610 – N.C.E.U. del Comune di Lentini fg. 86, p.lla 73, sub 1 e 2;
- Documentazione fotografica intercalata nella "Relazione di consulenza tecnica".

Noto, lì 31/05/2026

IL C.T.U.
arch. Rosaria Allegra

Firmato Da: ROSARIA ALLEGRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48d3098c5aeb2fd51cff47efd08f3b98