

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II Sezione Civile
Esecuzioni immobiliari

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 240/2025

promossa da *omissis*, creditrice
contro *omissis*, debitore

Udienza per la determinazione delle modalità della vendita il 31/03/2026 ore 9,00

RELAZIONE DI STIMA

Esperto stimatore arch. Patrizia Carnazzo

INDICE

DETTAGLIO PARTI	pag 3
PREMESSA	pag 4
RISPOSTA AL QUESITO DEL 30/09/2025	pag 4
<i>Identificazione e stima del bene sito in Lentini (SR) via Rovereto, 19 N.C.E.U. foglio n. 91 particella n. 5944</i>	pag 4
<i>Confini e dati catastali</i>	pag 16
<i>Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi</i>	pag 16
<i>Ispezioni ipotecarie</i>	pag 17
<i>Valore del bene oggetto del pignoramento</i>	pag 18
CONCLUSIONI	pag 22
ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	pag 23

DETTAGLIO PARTI

Debitore

Omissis

Creditrice

omissis

rappresentata e difesa dall'avv. Davide Sarina, C.F. SRNDVD79E17F205L

via Appiani n. 7, 20121 - MILANO

pec: davide.sarina@milano.pecavvocati.it

PREMESSA

La sottoscritta arch. Patrizia Carnazzo, nata a Milano il 24/10/1966, C.F. CRNPRZ66R64F205B, libero professionista, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Siracusa n. 631, con studio tecnico in Carlentini (SR) via Roma n. 1, mobile 3385413567, email carnazzopatrizia@gmail.com, pec patrizia1@archiworldpec.it, nominata esperto stimatore nella causa di cui al Ruolo Generale n. 240/2025 promossa da *omissis*, creditrice, rappresentata e difesa dall'avv. Davide Sarina, contro il sig. *omissis*, debitore, al termine degli adempimenti peritali, rassegna la presente relazione.

RISPOSTA AL QUESITO DEL 30/09/2025

Con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzioni dott.ssa Concita Cultrera il 30 settembre 2025, la scrivente è stata nominata esperto stimatore e invitata a prestare giuramento entro giorni quindici dalla comunicazione del citato decreto. L'incarico è stato accettato il giorno 7 ottobre 2025.

Secondo le modalità stabilite dal Giudice e dopo avere controllato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale relativa al bene oggetto di stima, la scrivente, d'accordo l'avv. Mauro De Luca, custode del bene, ha stabilito l'inizio delle operazioni peritali per giorno 27 ottobre 2025 alle ore 9.30, con sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Lentini (SR) via Rovereto n. 19, censito al N.C.E.U. del Comune citato al foglio n. 91 particella n. 5944. Il sopralluogo si è svolto regolarmente alla presenza della sottoscritta, dell'avv. De Luca, del sig. *omissis*, debitore, e del sig. *omissis*, conduttore dell'immobile. Dopo avere dato lettura del quesito, si è proceduto alla ricognizione del bene pignorato per verificarne lo stato di fatto e di conservazione, la presenza o meno di elementi e dispositivi tecnici di pregio e per effettuare il rilievo fotografico.

L'esperto ha ritenuto formare un unico lotto di vendita per le dimensioni e le caratteristiche ambientali dell'immobile.

Identificazione e stima del bene sito in Lentini (SR) via Rovereto, 19 - N.C.E.U. foglio n. 91 particella n. 5944

Il pignoramento riguarda un edificio unifamiliare con tre piani fuori terra, struttura in muratura di conci squadrati di pietra calcarea, solai latero-cementizi, copertura piana, scala interna di collegamento e garage con accesso da via Carso al numero civico 37. L'immobile si trova in area edificabile della "Zona B2" (centro urbano con edilizia intensiva) del Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini (SR),



Inquadramento territoriale dell'area in cui si trova il bene pignorato
Immagini tratte da *Google earth*

Il sistema tecnologico dell'edificio è il seguente:

- struttura/chiusura esterna verticale: muratura priva di intonaco; infissi in legno con vetro singolo e scuri interni, portone d'ingresso in legno e saracinesca metallica;
- chiusura orizzontale superiore: solaio latero-cementizio;

- partizione interna verticale: muratura rifinita con intonaco e, parzialmente nei bagni, con piastrelle di ceramica; infissi in legno tamburato;
- partizione interna orizzontale: solai latero-cementizi;
- partizione esterna orizzontale: balcone e terrazzo;
- opere di finitura orizzontali: pavimentazione realizzata con mattonelle con scaglie di marmo, mattonelle di ceramica e lastre di marmo.

Il sistema ambientale è composto da:

- al piano terra, garage, un locale e vano scala;
- al piano primo, corridoio, due camere e bagno;
- al piano secondo, cucina, pranzo, bagno e terrazzo.

Sono presenti i principali impianti tecnologici: idrico, elettrico, fognario.

L'appartamento riceve sufficiente illuminazione e aerazione dal prospetto di sud-est, su via Rovereto, e dal prospetto di sud-ovest, su via Carso.

Gli elementi e i dispositivi tecnici presenti nell'abitazione sono di tipo economico-popolare, in cattivo stato di conservazione per la presenza, in tutti i locali, di fenomeni di degrado materico come distacco, macchia, efflorescenza; inoltre, alcuni infissi esterni sono privi di vetro e hanno i dispositivi lignei fortemente ammalorati.

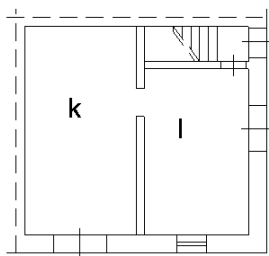
L'immobile pignorato è occupato dal sig. *omissis*, con Contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria del 06/02/2026, registrato a Siracusa il 16/02/2026 al n. 852 Serie 3T.

Le coordinate G.P.S. sono: Lat. 37,285251 – Long. 15,005582.

A seguire si riportano le planimetrie catastali della particella n. 5944 foglio n. 91, acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, che rappresentano lo stato di fatto dell'immobile, e le fotografie scattate durante il sopralluogo. Si rappresenta che al piano terra si trova un garage, come riportato nel progetto approvato nel 1952, e non una cucina, e che al piano secondo non è presente la partizione verticale tra la cucina e il pranzo. Per ripristinare la regolarità catastale, si dovrà correggere la destinazione d'uso inviando la pratica DOCFA all'Agenzia delle Entrate per la variazione catastale, sostenendo una spesa di circa € 500,00. Si precisa che la modifica interna non strutturale al piano secondo, irrilevante catastalmente, non necessita di alcun aggiornamento planimetrico catastale.

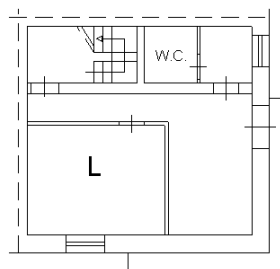
PIANO T

H = 4,00



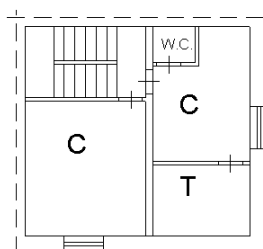
PIANO 1°

H = 2,90



VIA CARSO

PIANO 2°



VIA
ROVERETO

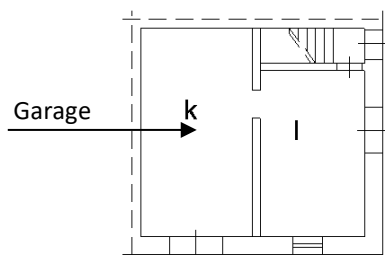
H = 2,90



Planimetrie catastali foglio n. 91 particella n. 5944

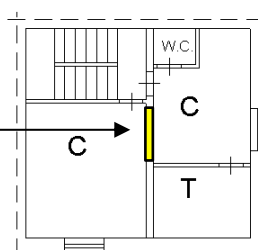
PIANO T

H = 4,00



PIANO 2°

Partizione
verticale
mancante



H = 2,90

Planimetrie catastali con indicazione delle modifiche dello stato di fatto



Contesto urbano in cui si trova l'edificio pignorato, indicato con linea continua gialla



Prospetti sud-est e sud-ovest dell'edificio

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



c

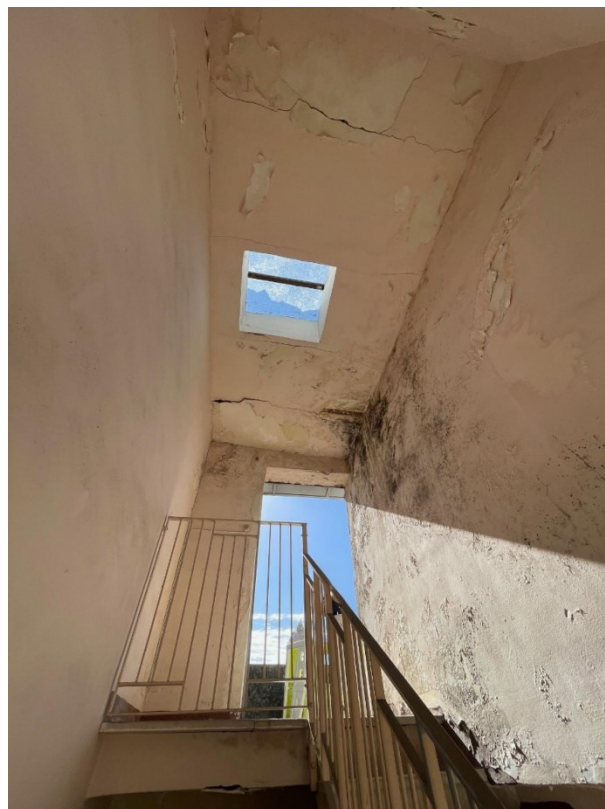


PIANO SECONDO





VANO SCALA



Confini e dati catastali

L'edificio confina a sud-est con via Rovereto, a sud-ovest con via Carso, a nord-est e a nord-ovest con proprietà di altre ditte. Il bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini (SR) al foglio n. 91 particella n. 5944, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale m² 119, totale escluso aree scoperte m² 118, rendita Euro 148,74; indirizzo via Rovereto n. 13 piano T-1-2; il bene è intestato al sig. *omissis* (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni).

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali del bene:

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
91	5944		A/4	2	6 vani	Totale: m ² 119 Totale escluso aree scoperte: m ² 118	€ 148,74

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali. Si precisa che il numero civico dell'ingresso dell'edificio è 19 e non 13, come riportato nei dati catastali.

Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

La scrivente, dopo avere inoltrato domanda all'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini (SR) al fine di ottenere copia dei provvedimenti autorizzativi rilasciati per l'immobile in oggetto, per verificare la regolarità urbanistica ed edilizia, ha acquisito la seguente documentazione:

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di Lentini (SR) al foglio n. 91 particella n. 5944;
- Copia del Progetto di un fabbricato urbano del 01/04/1952;
- Copia del Nulla Osta per esecuzione dei lavori edili, Pratica n. 247 del 14/07/1961 con progetto allegato.

Si rappresenta che lo stato di fatto dell'immobile, riportato nelle planimetrie catastali, presenta lievi difformità rispetto ai disegni di progetto approvati nel 1952

e nel 1961 (cfr. Allegati nn. 7 e 8), relativamente alla distribuzione degli spazi interni; inoltre, per lo stesso edificio, non è stata rilasciata l'Autorizzazione di abitabilità, come si evince dalla visione delle pratiche presenti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico. Per ripristinare la regolarità edilizia, si dovrà presentare al Comune di Lentini la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria e, dopo avere regolarizzato catastalmente l'immobile, la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), sostenendo una spesa pari a circa € 3.000,00, incluso tasse e oneri.

Il fabbricato destinato a civile abitazione non è dotato di APE a norma di legge né nazionale né regionale, per cui la scrivente come indicato nel quesito, ha provveduto a redigere l'Attestato che riporta che l'immobile risulta essere in classe energetica F con Codice ID 20260216-089011-67885.

Ispezioni ipotecarie

La Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale attesta che, nel ventennio anteriore alla domanda, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili, trascritto ai nn. 17255/12981 in data 27/08/2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale di Siracusa del 22/07/2025, numero di repertorio 3641, a favore di *omissis*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro *omissis*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.
- Ipoteca in rinnovazione (Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo), iscritta ai nn. 2378/218 in data 09/02/2022, formalità di riferimento n. 444 del 27/02/2002, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Dagnino Riccardo di Lentini (SR) del 22/02/2002, numero di repertorio 9294/1442 - Importo totale € 93.000,00 - Importo Capitale € 46.500,00, a favore di *omissis*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro *omissis*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.
- Rettifica pignoramento, trascritto ai nn. 21478/14803 in data 05/10/2010, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Siracusa del 17/11/2009, numero di repertorio 120/2010, formalità di riferimento n. 409 del 09/01/2008, a favore di *omissis*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro *omissis*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

Valore del bene oggetto del pignoramento

La stima dell'edificio è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi caratteristiche simili, già oggetto di recenti compravendite e ubicati nella zona di interesse, e con il metodo della capitalizzazione del reddito, con la media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Le superfici dell'unità immobiliare sono state determinate, come da prassi estimale, al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. Al fine della determinazione della "superficie commerciale" le consistenze lorde calcolate sono state ragguagliate attraverso specifici coefficienti: il 100% della superficie utile lorda dell'abitazione, il 30% della superficie dei balconi e della terrazza, il 50% della superficie del garage..

I parametri dimensionali si evincono dalle sottostanti tabelle:

Superfici coperte calpestabili	
Piano terra	
Ingresso	13,34
Vano scala	3,00
Piano primo	
Corridoio	3,60
Camera	11,40
Camera	9,60
Bagno	2,25
Antibagno	2,10
Piano secondo	
Pranzo	12,92
Cucina	8,68
Bagno	1,20

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	68,09
	Superficie commerciale	68,09

Superfici pareti perimetrali esterne (100% fino a uno spessore max di 50 cm)	Superficie lorda	22,72
	Superficie commerciale	22,72
Superfici pareti interne (100% fino a uno spessore max di 50 cm)	Superficie lorda	7,87
	Superficie commerciale	7,87
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30%)	Superficie lorda	10,80
	Superficie commerciale	3,24
Pertinenze accessorie – Garage comunicante (50%)	Superficie lorda	17,40
	Superficie commerciale	8,70
Superficie utile netta		68,09
Superficie utile lorda		75,96
Superficie commerciale		111,00

1) Stima in base al metodo comparativo

È stata condotta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per abitazioni di tipo economico siti nel Comune di Lentini (SR), zona periferica, codice di zona D2, in stato conservativo normale e destinazione residenziale, prevede un range di valori che va da un minimo di €/mq 415 a un massimo di €/mq 610,00 per superficie lorda.

L'esperto stimatore ha considerato il valore di €/mq 415,00 sulla base delle seguenti variabili:

- posizione all'interno del centro urbano;
- distanza dei servizi pubblici e privati;

- esposizione riferita ai punti cardinali;
- funzionalità e distribuzione degli ambienti che formano l'unità immobiliare;
- tipologia del fabbricato;
- rifiniture e impianti di cui è dotato il bene pignorato.

Descrizione	Valore (€/mq)
Valore minimo OMI (1° semestre 2025)	415,00 €
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	610,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/mq)	512,50 €
Valore medio unitario stimato (€/mq)	415,00 €

Al suddetto valore di mercato si applicano dei coefficienti correttivi sul costo base che tengono conto della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile. I predetti indicatori vengono ricavati dalle tabelle allegate alla L. 392 del 27/07/1978, che si ritengono tuttora valide al fine di valutare il deprezzamento di un bene.

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- 1% per i successivi quindici anni;
- 0,50 % per gli ulteriori trenta anni.

Per l'immobile oggetto di stima, edificato nel 1961, si considera il coefficiente correttivo del 30% al costo base; per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, ritenuto scadente, si applica un coefficiente correttivo pari a 0,60.

Applicando i coefficienti, si ottengono i seguenti valori:

Valore medio di mercato:

€/mq $(512,50 \times 0,60) - 30\% = \text{€/mq } 215,25 \times \text{mq } 111,00 = \text{€ } 23.892,75;$

Valore per confronto diretto:

€/mq $(415,00 \times 0,60) - 30\% = \text{€/mq } 174,30 \times \text{mq } 111,00 = \text{€ } 19.347,30.$

2) Stima per capitalizzazione del reddito

Il procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi" è basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base a un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale. Le caratteristiche demografiche e urbane e la tipologia dell'immobile sono essenziali per rilevare il valore del saggio di capitalizzazione. Ogni caratteristica demografica o urbana è sottoposta a un giudizio percentuale da aggiungere o detrarre nel calcolo. Si tratta di caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive. Le oscillazioni, a grandi linee, rientrano tra il 4,5% e il 5,5% per gli immobili residenziali.

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Lentini, si individua tra 1,60 €/mq e 2,40 €/mq il valore locativo per abitazioni di tipo economico nella zona in cui ricade l'immobile. Confrontando tali dati con quelli di recente pubblicazione da parte delle agenzie immobiliari più accreditate e tenuto conto delle condizioni del mercato immobiliare sopra descritte, il canone mensile lordo per il fabbricato in esame si ritiene pari a € 1,60 x 111,00 mq = € 177,60. Il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 2.131,20. Considerando che gli oneri imputabili ai soggetti proprietari (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 25% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a € 2.131,20 - (25% di R) = € 1.598,40. Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio e della zona, si può assumere pari al 5%. Ne deriva un valore per capitalizzazione = (€ 1.598,40 / 5,00) x 100 = € 31.968,00.

Tabella riepilogativa

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	€/mq (512,50 x 0,60)-30% = €/mq 215,25 x mq 111,00	€ 23.892,75
Valore per confronto diretto	€/mq(415,00 x 0,60)-30%= €/mq 174,30 x mq 111,00	€ 19.347,30
Valore per capitalizzazione	(€1.598,40 / 5,00) x 100	€ 31.968,00
Valore medio stimato		€ 25.069,35

CONCLUSIONI

Per quanto sopra descritto e riferito, relativamente all'immobile sito in Lentini (SR) via Rovereto n. 19, censito al N.C.E.U. del citato Comune foglio n. 91 particella n. 5944, la scrivente dichiara che:

- **il valore totale è pari a € 25.069,35 da ridurre a € 20.000,00 (euro ventimila/00), avendo calcolato le spese per ripristinare la regolarità edilizia e catastale e la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi;**
- **I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali;**
- **L'appartamento non è dotato di APE; la sottoscritta ha redatto l'Attestato in cui risulta che l'immobile è in classe energetica F - Codice ID 20260216-089011-67885.**

L'esperto stimatore, con la presente relazione che si compone di n. 22 pagine e degli allegati indicati in calce, ritiene di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera per qualsiasi chiarimento e/o supplemento di indagine.

Carlentini, 18/02/2026

Con osservanza
arch. Patrizia Carnazzo

carnazzo patrizia
Ordine Architetti di
Siracusa/930027800893
Architetto
18.02.2026 09:46:32
GMT+01:00



ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

1. Relazione di stima con inserimento della dicitura *omissis*;
2. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte creditrice del 08/10/2025;
3. Comunicazioni di inizio delle operazioni peritali alla parte debitrice del 08/10/2025;
4. Verbale del sopralluogo del 27/10/2025;
5. Documentazione catastale foglio n. 91 particella n. 5944;
6. Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile distinto al foglio n. 91 particella n. 5944;
7. Copia del Progetto di un fabbricato urbano del 01/04/1952;
8. Copia del Nulla Osta per esecuzione dei lavori edili, Pratica n. 247 del 14/07/1961 con progetto allegato;
9. Copia dell'Atto di Compravendita del 22/02/2002;
10. Copia del Contratto di locazione a uso abitativo di natura transitoria del 06/02/2026;
11. Attestato di Prestazione Energetica;
12. Attestazione di invio della relazione di stima immobiliare alle parti.