TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

Esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE **N. 200/2014 R.G. Es.**

DEBITORE: [redacted]

CREDITORE: **SIENA NPL 2018 S.R.L.**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **DOTT.SSA CONCITA CULTRERA**

RELAZIONE DI STIMA

IL TECNICO

ING. VINCENZO AMATO

Firmato Da: VINCENZO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5573a51e017e90a6620610189910f443

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Vincenzo Amato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 2165 sez. A, con studio in Noto (SR) in Via Ducezio n. 148, con decreto di nomina del 17/03/2026, veniva incaricato dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera, di redigere la relazione di stima riguardante i beni oggetto del pignoramento immobiliare trascritto il 27/05/2014 al n. 8159 di Registro Generale e n. 6140 di Registro Particolare, a favore di SIENA MORTGAGES 09-6 S.R.L. contro [redacted] SIGARI' DOMENICO [redacted] SIGARI' VINCENZO [redacted] SIGARI' GAETANA [redacted] SIGARI' CORRADO, SIGARI' GIUSEPPE [redacted]

L' Ill.mo Giudice dell'esecuzione poneva al sottoscritto i seguenti quesiti:

1) *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;*
2) *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*

Firmato Da: VINCENZO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5573a51e017e90a66206101899 10f443

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;*
   ii. *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 condominiali 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,*

Firmato Da: VINCENZO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5573a51e017e90a66206101899 10f443

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 3bis; 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'art. 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 3ter; 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.*

Preliminarmente allo svolgimento di qualunque attività, il sottoscritto provvedeva ad esaminare tutti gli atti del procedimento, dai quali verificava la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. II c.p.c..

Firmato Da: VINCENZO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5573a51e017e90a66206101899 10f443

In data 14/04/2026, previe comunicazioni formali inviate alle parti congiuntamente al custode nominato Avv. Girolamo Venturella, il sottoscritto, assistito dal suddetto custode, effettuava un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, eseguendo in tale sede un rilievo metrico e fotografico degli stessi (*v. Allegato 1*).
Acquisite in sede di sopralluogo tutte le informazioni necessarie alla valutazione dei beni, il sottoscritto procedeva ad effettuare le necessarie indagini catastali ed inerenti la regolarità edilizia e urbanistica presso i competenti Uffici del territorio, ultimate le quali ha provveduto ad espletare l'incarico affidatogli.

QUESITO 1.I (Identificazione dei beni oggetto del pignoramento)

Dalla nota di trascrizione in atti del 27/05/2014 – Registro Generale n. 8159, Registro Particolare n. 6140 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 2107 del 14/05/2014, a favore di SIENA MORTGAGES 09-6 S.R.L. contro [redacted] risultano sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

- **1/1 di abitazione sita in Pachino (SR) in Via Luigi Settembrini n. 52**, piano seminterrato, piano terra e primo piano, riportata in catasto al Fg. 10 p.lla 595 sub. 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 196 mq, rendita Euro 194,70, confinante a Nord con Via Diego Arangio, a Sud con Via Luigi Settembrini, ad Ovest con fabbricato di proprietà Altra Ditta, ad Est in parte con immobile distinto in catasto al Fg. 10 p.lla 595 sub. 2 (oggetto di procedura) e in parte con fabbricato di proprietà Altra Ditta;
- **1/1 di magazzino sito in Pachino (SR) in Via Diego Arangio n. 204**, piano terra, riportato in catasto al Fg. 10 p.lla 595 sub. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 18 mq, rendita Euro 46,48, confinante a Nord con Via Diego Arangio, a Sud con terrapieno, ad Est con fabbricato di proprietà Altra Ditta, ad Ovest in parte con immobile distinto in catasto al Fg. 10 p.lla 595 sub. 1 (oggetto di procedura) e in parte con fabbricato di proprietà Altra Ditta.

QUESITO 1.II (Rispondenza dati dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali)

A seguito degli accertamenti effettuati si evince che le risultanze catastali risultano rispondenti con i dati specificati nell'atto di pignoramento.

QUESITO 1.III (Formazione dei lotti di vendita)

Dal momento che i beni oggetto di pignoramento sono costituiti da due unità immobiliari, una destinata ad abitazione ed una adibita a magazzino, facenti parte del medesimo fabbricato e funzionalmente connesse tra di loro, si è provveduto alla formazione di un unico lotto di vendita.

QUESITO 2.I (Individuazione dei beni componenti il lotto)

Il lotto di vendita individuato è costituito dal seguente immobile:

Firmato Da: VINCENZO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5573a51e017e90a66206101899 10f443

- **1/1 di abitazione sita in Pachino (SR) in Via Luigi Settembrini n. 52**, piano seminterrato, piano terra e primo piano, riportata in catasto al Fg. 10 p.lla 595 sub. 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 196 mq, rendita Euro 194,70, con annesso **magazzino sito in Pachino (SR) in Via Diego Arangio n. 204**, piano terra, riportato in catasto al Fg. 10 p.lla 595 sub. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 18 mq, rendita Euro 46,48, nel complesso confinante Nord con Via Diego Arangio, a Sud con Via Luigi Settembrini, ad Ovest ed Est con fabbricati di proprietà Altra Ditta.

Trattasi in particolare di un fabbricato destinato a civile abitazione, con annesso ambiente magazzino, articolato su complessive tre elevazioni fuori terra.
Le coordinate G.P.S. del compendio pignorato sono: E = 15,091475 ; N = 36,719298.
Dal confronto tra la documentazione catastale, e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rilevano le seguenti difformità:

- Modifica da portafinestra a finestra nell'attuale "Locale 1" a piano seminterrato;
- Modifiche interne consistenti nella realizzazione di pareti divisorie in corrispondenza del "Corridoio" nel piano seminterrato;
- Modifica da finestra a portafinestra nell'attuale "Soggiorno" e "Cucina" a piano terra;
- Realizzazione di una finestra nell'attuale "Locale di sgombero" a piano terra;
- Modifiche interne consistenti nella realizzazione di una parete divisoria, e demolizione parziale di un'altra, con formazione dell'attuale "Locale di sgombero" e "Cucina" annessa al "Soggiorno";
- Realizzazione di una finestra nell'attuale "Locale di sgombero" a primo piano.

Si rileva inoltre, dalle risultanze catastali, l'assenza di una specifica planimetria depositata per l'unità immobiliare adibita a magazzino e distinta catasto al Fg. 10 p.lla 595 sub. 2, essendo quest'ultima allo stato graficamente accorpata all'unità principale destinata ad abitazione e distinta catasto al Fg. 10 p.lla 595 sub. 1.
Infine, si osserva un'intestazione catastale non aggiornata dei beni in oggetto, riportante le seguenti Ditte:

- [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà (defunta madre degli odierni debitori);
- [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà (defunto padre degli odierni debitori);
- [redacted] per il diritto del concedente.

Le difformità sopra rilevate si ritiene possano essere regolarizzate a mezzo di pratica DOCFA per aggiornamento catastale; il costo complessivo stimato per la regolarizzazione è di € 1.000,00.

QUESITO 2.II (Descrizione dei beni)

- **Abitazione sita in Pachino (SR) in Via Luigi Settembrini n. 52**, **piano seminterrato, piano terra e primo piano, riportata in catasto al Fg. 10 p.lla 595 sub. 1**, **con annesso magazzino sito in Pachino (SR) in Via Diego Arangio n. 204, piano terra, riportato in catasto al Fg. 10 p.lla 595 sub. 2**

Firmato Da: VINCENZO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5573a51e017e90a6620610189910f443

Trattasi in particolare di un fabbricato destinato a civile abitazione, con annesso ambiente magazzino, articolato su complessive tre elevazioni fuori terra (piano seminterrato, piano terra e primo piano), posto tra la Via Luigi Settembrini e la Via Diego Arangio; l'unità immobiliare destinata ad abitazione è distinta in catasto al Fg. 10 p.lla 595 sub. 1, mentre l'immobile destinato a magazzino è distinto in catasto al Fg. 10 p.lla 595 sub. 2, entrambi in testa alle seguenti Ditte:

- [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà;
- [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà;
- [redacted] per il diritto del concedente.

Il piano seminterrato, accessibile direttamente dall'esterno da Via Diego Arangio in corrispondenza del civico n. 204, è articolato in tre locali, un bagno, un corridoio, un sottoscala, nonché una scala interna di comunicazione con il sovrastante piano terra; la superficie lorda in pianta a tale livello è di circa 56 mq, e l'altezza interna è di circa 2,15 m.
Il piano terra, accessibile direttamente dall'esterno da Luigi Settembrini in corrispondenza del civico n. 52, è articolato in due camere, un soggiorno, una cucina, un ingresso (ove si rileva una scala interna per l'accesso al sovrastante primo piano), un bagno, un locale di sgombero, e un disimpegno ove arriva la scala di comunicazione dal piano seminterrato; la superficie lorda in pianta a tale livello è di circa 128 mq, e l'altezza interna è di circa 3,60 m.
Il primo piano, accessibile dal sottostante piano terra a mezzo di scala interna, è costituito da un locale di sgombero di superficie circa pari a 18 mq, oltre ad una terrazza piana praticabile costituente il piano di copertura di buona parte del fabbricato.
La struttura portante del fabbricato, cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, è mista in muratura e c.a., con copertura a terrazza piana praticabile, eccetto per la porzione in corrispondenza del locale di sgombero a primo piano, avente copertura inclinata con onduline in fibrocemento.
Le finiture interne, del tipo tradizionale, non si presentano nel complesso in ottimale stato conservativo, rilevando anche ambienti interni allo stato di grezzo; i pavimenti interni sono realizzati principalmente con piastrelle in ceramica o scagliette, e le pareti sono rifinite con intonaco civile di tipo tradizionale, ad eccezione di quelle dei bagni e cucina aventi un rivestimento in ceramica.
Si rilevano diffusi fenomeni di umidità di risalita e infiltrazioni delle acque meteoriche provenienti dalla copertura.
Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono con oscuranti del tipo avvolgibile.
L'immobile risulta provvisto di impianto elettrico del tipo sottotraccia, idrico e fognario.
Il prospetto prospiciente Via Diego Arangio appare realizzato con semplice intonaco, senza ulteriori strati di finitura, e in mediocri condizioni manutentive; la pensilina in c.a. appare particolarmente ammalorata con l'espulsione del calcestruzzo copriferro e messa a nudo delle armature metalliche. Su Via Luigi Settembrini, la facciata appare in parte rifinita e presenta zoccolatura di base in pietra, seppur entrambi gli elementi appaiano in condizioni di degrado; anche in tale prospetto si rilevano fenomeni di ammaloramento sulla pensilina in c.a., con l'espulsione del calcestruzzo copriferro e messa a nudo delle armature metalliche (*v. Allegato 2*).
Dalla documentazione reperita non si evince che l'immobile rientri nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

Firmato Da: VINCENZO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5573a51e017e90a66206101899 10f443

QUESITO 2.III (Stato di possesso degli immobili e titolo di provenienza)

In sede di sopralluogo si è potuto rilevare come i beni oggetto di pignoramento siano in uso alla Sig.ra [redacted] debitrice esecutata nella presente procedura, nonché alla Sig.ra [redacted]

Ai debitori [redacted] i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti a seguito del decesso dei genitori [redacted] come rilevabile dalla scrittura privata con sottoscrizione accertata giudizialmente dal Tribunale di Siracusa, Sez. distaccata di Avola, n. 87/2013 del 03/09/2013, trascritta il 21/01/2014 ai nn. 720/611 e 721/612 (note di trascrizione già prodotte agli atti). Gli anzidetti [redacted] acquistarono uno lotto di terreno edificabile, ove sorge l'odierno compendio pignorato, in forza dell'atto di compravendita del Notaio Dott. Perna Vincenzo del 10/03/1959, n. 9465 di Repertorio, n. 4528 di Fascicolo, registrato a Noto il 18/03/1959 al n. 2237 Vol. 252, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 26/03/1959 ai nn. 6663/5839 (*v. Allegato 7)*.

QUESITO 2.IV (Esistenza di formalità a carico dell'acquirente)

Dalla documentazione in atti non si evince l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente.

QUESITO 2.V (Esistenza di formalità che saranno cancellate)

Dalla documentazione in atti risulta che sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta il 13/03/2002 – Registro Generale n. 4248, Registro Particolare n. 563 – dipendente da concessione a garanzia di mutuo di cui all'atto del Notaio Dott. Marota Massimo del 07/03/2002, Repertorio n. 10328, a favore di BANCA DI CREDITO POPOLARE S.p.A. con sede a Siracusa, C.F. 00059750893, contro [redacted] e [redacted] (formalità non rinnovata nel ventennio);
- Ipoteca volontaria iscritta il 25/03/2004 – Registro Generale n. 6579, Registro Particolare n. 1327 – dipendente da concessione a garanzia di mutuo di cui all'atto del Notaio Dott. Marota Massimo del 22/03/2004, Repertorio n. 14929, a favore di BANCA ANTONIANA – POPOLARE VENETA S.p.A. con sede a Padova, C.F. 02691680280, contro [redacted] e [redacted] con successiva Ipoteca in rinnovazione iscritta il 15/03/2024 – Registro Generale n. 5279, Registro Particolare n. 510;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 09/09/2005 – Registro Generale n. 22125, Registro Particolare n. 12486 – dipendente da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avola, Repertorio n. 0/801 del 15/07/2005, a favore di SOC. COOP. SICIL SERRA con sede a Pachino, C.F. 00502450893, contro [redacted] e [redacted]

Pachino il 01/07/1930, C.F. CCP MLE 30L41 G211H (formalità non rinnovata nel ventennio, si segnala altresì agli atti notifica ex art. 569 c.p.c. al detto creditore);

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 27/05/2014 – Registro Generale n. 8159, Registro Particolare n. 6140 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 2107 del 14/05/2014, a favore di SIENA MORTGAGES 09-6 s.r.l. con sede in Conegliano, C.F. 03250660960, contro SIGARI DOMENICO, nato a Pachino il 02/04/1950, C.F. SGR DNC 50D02 G211K, SIGARI VINCENZO, nato a Pachino il 03/02/1967, C.F. SGR VCN 67B03 G211C, SIGARI GAETANA, nata a Pachino il 30/07/1959, C.F. SGR GTN 59L70 G211B, SIGARI CORRADO, nato a Pachino il 11/03/1952, C.F. SGR CRD 52C11 G211U, SIGARI GIUSEPPE, nato a Pachino il 07/09/1954, C.F. SGR GPP 54P07 G211V.

QUESITO 2.VI – 2.VII (Verifica della regolarità edilizia e urbanistica)

Dalla documentazione prodotta dal Comune di Pachino, giusta istanza di accesso agli atti del 23/04/2026 prot. n. 10503/2026, si evince che il fabbricato in oggetto, cui i beni pignorati fanno parte, risulta realizzato giusta Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 465/69 del 03/09/1969 (*v. Allegato 8*), con successiva istanza di Concessione in Sanatoria ex art. 13 L.N. 47/85, prot. n. 24319 del 15/09/1999, per modifiche realizzate rispetto all'originario progetto assentito (*v. Allegato 9*); dalle ricerche effettuate presso il suddetto Ente, si evince inoltre che non risulta rilasciato alcun certificato di Agibilità/Abitabilità in riferimento ai titoli edilizi sopra citati.
Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pachino in data 30/04/2026 (*v. Allegato 10*), a seguito di specifica istanza del 23/04/2026 prot. n. 10526/2026, si evince che l'area ove sorge il fabbricato in oggetto, distinta in catasto al Fg. 10 p.lla 595, ricade in zona "B" di P.R.G..
Premesso che dagli accertamenti condotti si evince che il rilascio del titolo in sanatoria, di cui all'anzidetta istanza del 15/09/1999, appare subordinato al versamento degli oneri da corrispondere al Comune di Pachino, nonché al rilascio del N.O. del Genio Civile di Siracusa, si rilevano delle difformità tra quanto illustrato negli elaborati progettuali, e quanto rilevato in sede di sopralluogo, esattamente:

- Realizzazione di un'apertura nell'attuale "WC" a piano seminterrato;
- Modifiche interne consistenti nella realizzazione di pareti divisorie in corrispondenza del "Corridoio" e del "WC" nel piano seminterrato;
- Realizzazione di una finestra nell'attuale "Locale di sgombero" a piano terra;
- Modifiche interne consistenti nella realizzazione di una parete divisoria, e demolizione parziale di un'altra, con formazione dell'attuale "Locale di sgombero" e "Cucina" annessa al "Soggiorno";
- Realizzazione di una finestra nell'attuale "Locale di sgombero" a primo piano.

Le difformità sopra rilevate si ritiene possano essere regolarizzate nell'ambito della pratica in sanatoria in corso di istruttoria, il cui rilascio risulta comunque subordinato al versamento degli oneri da corrispondere al Comune di Pachino, nonché al rilascio del N.O. del Genio Civile di Siracusa. I costi complessivi stimati per la regolarizzazione ammontano ad **€ 7.000,00**.

Firmato Da: VINCENZO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5573a51e017e90a66206101899 10f443

QUESITO 2.VIII (Attestato di prestazione energetica)

L'unità immobiliare adibita ad abitazione e oggetto di pignoramento (Fg. 10 p.lla 595 sub. 1), risultava sprovvista dell'attestato di prestazione energetica in corso di validità, e per tale motivo il sottoscritto ha provveduto alla relativa redazione (*v. Allegato 11*); **la classe energetica è "E"**. Per l'unità immobiliare destinata a magazzino e oggetto di pignoramento (Fg. 10 p.lla 595 sub. 2), si rientra nei casi di esclusione di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005.

QUESITO 2.IX (Valutazione dei beni)

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento viene effettuata mediante due differenti criteri di stima:

a) Metodo sintetico comparativo;
b) Metodo per capitalizzazione dei redditi.

Entrambi i metodi di stima prevedono il preventivo calcolo della superficie commerciale dei beni: essa è determinata come la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, e della quota parte delle eventuali superfici di pertinenza quali ad esempio balconi o terrazzi.
Si riporta nel seguito la tabella riepilogativa con il calcolo della superficie commerciale:

	Vano	Superficie utile [mq]	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale [mq]
Piano seminterrato	Locale 1	13,52	25%	3,38
	Locale 2	6,93	25%	1,73
	Locale 3	14,08	25%	3,52
	WC	2,79	25%	0,70
	Corridoio	3,13	25%	0,78
	Sottoscala	2,25	25%	0,56
	Muri interni e perimetrali	11,21	25%	2,80
Piano terra	Ingresso	9,52	100%	9,52
	Disimpegno	3,66	100%	3,66
	Soggiorno	25,75	100%	25,75
	Cucina	10,66	100%	10,66
	Camera 1	25,75	100%	25,75
	Camera 2	20,09	100%	20,09
	WC	4,51	100%	4,51
	Locale di sgombero	6,40	100%	6,40
	Muri interni e perimetrali	18,96	100%	18,96
Primo piano	Locale di sgombero	18,41	25%	4,60
	Terrazza	89,03	30%[1]	13,90
	Muri interni e perimetrali	13,67	25%	3,42
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:				**160,69**

[1] Valutato al 30% per i primi 25 mq, e per i rimanenti al 10%.

Firmato Da: VINCENZO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5573a51e017e90a66206101899 10f443

Stima del bene con metodo sintetico comparativo

Il metodo di stima sintetico comparativo prevede la ricerca e il successivo confronto dei valori riportati sui principali volumi di quotazione immobiliare; di regola si ricorre alla comparazione di più quotazioni immobiliari al fine di ottenere, tramite la loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possano caratterizzare il bene in oggetto. Una volta determinata la quotazione al mq. di riferimento, il valore del bene è ottenuto moltiplicando quest'ultima per la superficie commerciale.
Si precisa che i dati riportati nel seguito sono stati reperiti consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed effettuando un'apposita indagine di mercato condotta in due distinte agenzie immobiliari operanti sul luogo, prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche e condizioni manutentive paragonabili al bene in oggetto.

1. Valore desunto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate
   Anno 2025, 2° Semestre: 400,00 – 580,00 €/mq
   Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché dello stato di conservazione dei beni, si assume il seguente valore di mercato: 550,00 €/mq

2. Valore Agenzia Immobiliare n. 1: 750,00 €/mq

3. Valore Agenzia Immobiliare n. 2: 700,00 €/mq

Da cui si ricava:

Valore medio a metro quadrato (arrotondato): 650,00 €/mq

Valore complessivo del bene: 650,00 €/mq x 160,69 mq = € 104.448,50

Stima del bene con metodo per capitalizzazione dei redditi

Il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi prevede la valutazione di un immobile sulla base della sua capacità reddituale.
Il valore di mercato dell'immobile, V_m, è fornito dalla seguente espressione:

$$V_m = R_n / r$$

Essendo:

- R_n il reddito netto annuo ricavato dalla locazione dell'immobile, ottenuto a partire dal reddito lordo R_l sottraendo le spese a carico della proprietà (nel caso in esame assunte pari al 30% del canone annuo di locazione);
- r il tasso di capitalizzazione.

Consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2025, 2° Semestre), si ricavano i seguenti valori di locazione (€/mq x mese): min. = 1,60 ; max. = 2,20.
In relazione alle caratteristiche del bene, nonché alla sua capacità reddituale, si assume un valore di locazione pari a: **2,10 €/mq x mese**.
Utilizzando il valore scelto si ricava:

Firmato Da: VINCENZO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5573a51e017e90a66206101899 10f443

- Reddito lordo annuo: R_l = 2,10 €/mq x 160,69 mq x 12 mesi = € 4.049,39
- Spese medie annue: € 4..049,39 x 30% = € 1.214,82
- Reddito netto annuo: R_n = € 4.049,39 - € 1.214,82 = € 2.834,57

Impiegando un tasso di capitalizzazione pari al 3%, si ricava il seguente valore di mercato:

Valore complessivo del bene: € 2.834,57 / 0,03 = € 94.485,67.

Conclusioni

Le valutazioni precedentemente effettuate hanno condotto ai seguenti risultati:

Valore di mercato con metodo sintetico comparativo:	**€ 104.448,50**
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	**€ 94.485,67**

Dalle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato è pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con i due differenti metodi di stima:

(€ 104.448,50 + € 94.485,67) / 2 = **€ 99.467,08**

A cui vanno sottratti i costi di regolarizzazione stimati in precedenza, pari a complessivi € 8.000,00:

€ 99.467,08 - € 8.000,00 = **€ 91.467,00**

Che arrotondato conduce al **valore finale del bene**:

€ 91.000,00

Noto, 24/09/2026

IL TECNICO

ING. VINCENZO AMATO

Firmato Da: VINCENZO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5573a51e017e90a6620610189910f443

Allegati

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Planimetria dei beni
4. Planimetria catastale dei beni
5. Visura catastale dei beni ed estratto di mappa
6. Visura catastale storica dei beni
7. Atto di provenienza dei beni
8. Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 465/69 del 03/09/1969
9. Istanza di Concessione in Sanatoria prot. n. 24319 del 15/09/1999
10. Certificato di Destinazione Urbanistica del 30/04/2026
11. Attestato di prestazione energetica
12. Attestazione di invio perizia alle parti

Firmato Da: VINCENZO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5573a51e017e90a66206101899l0f443