



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARE



Procedura esecutiva immobiliare n. **230/2025** promossa da



BANCA POPOLARE PUGLIESE SCPA

ASTE GIUDIZIARIE *nei confronti di*



Il CTU

Dott. Ing. Giuseppe POLLICINO



1. PREMESSA
2. OGGETTO DELLA PROCEDURA
3. OPERAZIONI PERITALI
4. RISPOSTE AI QUESITI
5. TABELLA DI RIEPILOGO
6. CONCLUSIONI

1. Comunicazioni;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Visure catastali;
4. Planimetria catastale;
5. Ispezioni ipotecarie;
6. Titoli di provenienza;
7. Certificato di destinazione urbanistica;
8. Comunicazioni UTC Lentini;
9. Planimetrie stato di fatto;
10. Planimetria difformità;
11. Attestato di Prestazione Energetica;
12. Quotazioni OMI;
13. Rilievi fotografici.



1. PREMESSA

Con provvedimento emesso in data 30/09/2025, il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Pollicino, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. A4670 sez. A, è stato nominato Esperto stimatore nella procedura esecutiva n. r. g. 230/2025 – pendente presso il Tribunale di Siracusa – promossa dalla BANCA POPOLARE PUGLIESE SCPA, nei confronti del sig. [REDACTED],

al fine di redigere la relazione di consulenza tecnica per la stima dei beni pignorati.

Il sottoscritto, il 01/10/2025, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito. Il Giudice ha concesso, per il deposito in Cancelleria della relazione peritale, il termine fino a 30 giorni prima dell'udienza.

In occasione della nomina venivano formalizzati i quesiti nei seguenti termini:

1. **CONTROLLI**, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
3. **PROVVEDA:**
 - I. all'individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
 - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui

relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima di 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 GPS dei beni medesimi;

II. una breve 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 affitto o locazione e verifichi la data della registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il 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 (trascrizione dei pignoramenti iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. *quando i 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. *quando i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*

- *iscrizioni di ipoteche;*
- *trascrizioni di pignoramenti;*

iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

- *L'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma 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, aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico,



artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

VII. in caso di irregolarità urbanistica 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 distanza 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 distanza 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 ai sensi dell'art. 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili 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, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d.lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 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'articolo 3 del



d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 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 correzione 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 milione 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'aria 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 sei già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di 10 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 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;



2. OGGETTO DELLA PROCEDURA

Il bene oggetto del procedimento inerente alla presente relazione di stima è il seguente immobile di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED]:

1. appartamento, sito in Lentini, via Etnea n. 165, piano 2, censito al catasto Fabbricati al **foglio 68, part. 2037, sub 9, cat A/4, vani 5,5.**

3. OPERAZIONI PERITALI

Ai fini della redazione della relazione peritale, il sottoscritto CTU ha provveduto a svolgere quanto segue:

- il 06/10/2025 ha inoltrato la richiesta di accesso formale agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini;
- il 06/10/2025 ha eseguito, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, le ispezioni catastali (allegato 3 e 4) e le ispezioni ipotecarie (allegato 5);
- il 06/10/2025 ha disposto, in accordo con il custode, l'inizio delle operazioni peritali ed il conseguente accesso ai luoghi per il 17/10/2025;
- il 9/10/2025 l'UTC di Lentini ha prodotto il certificato di destinazione urbanistica, (allegato 7);
- il 17/10/2025 si è recato presso l'immobile sito in Lentini, alla via Etnea, 165, per dare inizio alle operazioni peritali ed accedere ai luoghi. Sul posto si presentano: l'avv. Piccione (custode), l'avv. Nicola Aiello (legale dell'esecutato) e il sig. [REDACTED]. Sulla scorta delle planimetrie catastali, preliminarmente acquisite, il sottoscritto ha iniziato il sopralluogo dell'immobile staggito effettuando diverse riprese fotografiche, sia interne che esterne, oltre ai rilievi metrici;





— il 9/12/2025 l'UTC di Lentini con nota prot. 26371/2025 del 9/12/2025 (allegato 8) ha comunicato che negli archivi non sono stati rinvenuti atti autorizzativi.



4. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito I.

Il bene componente il lotto, è un appartamento, sito in sito in Lentini, via Etnea n. 165, piano 2, avente coordinate GPS lat. 37.296750 e lon. 15.001363.

Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate si è constatato che l'immobile è così censito al Catasto Fabbricati di Lentini (allegato 3):

- foglio 68, part. 2037, sub 9, cat A/4, vani 5,5, piano 2.

Ad esso si arriva entrando a Lentini dalla SS194 al km 13,1 prendendo l'uscita Lentini/Carlentini, procedendo su via Enea per circa 1 km, svoltando a destra su via Etnea, percorrendo quest'ultima per circa 81 metri.

Si segnala che le planimetrie catastali dell'immobile non coincidono con lo stato attuale dei luoghi.

Quesito II.

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini prevedono che l'immobile in questione ricade nella zona "B3.1" – Centro urbano con edilizia semintensiva.

L'immobile, sopra identificato fa parte di un fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra, con sei unità abitative, avente struttura portante mista in calcestruzzo armato e muri portanti, confinante per un lato con via Etnea e per i rimanenti lati su strade private. Trattasi di un appartamento posto al piano secondo composto da due camere, una cucina, un salone, un bagno e un ripostiglio.

È un'unità immobiliare autonoma, di forma regolare, di superficie complessiva pari a circa mq. 80, alla quale si accede dalla via Etnea attraverso un portone in ferro che dà nel vano scala. Dal corridoio d'ingresso si accede alla cucina-soggiorno, al bagno, al ripostiglio, alla camera 1 (adibita a camera da letto) e alla camera 2 (adibita a camera da letto).



L'appartamento presenta finiture interne standard, le pareti sono intonacate a civile e integgiate con idropittura, il pavimento in tutti gli ambienti è in gres ceramico, le porte interne sono in legno tamburato. Tutte le aperture esterne sono dotate di infissi in alluminio con vetri doppi e avvolgibili in PVC, in buono stato di manutenzione. I servizi igienici, sono dotati di sanitari, lavabo e doccia, inoltre, presentano le pareti rivestite con gres ceramico fino all'altezza di circa m. 2,0.

Per quanto concerne gli impianti l'immobile è dotato di impianto idrico, ed elettrico sotto traccia, ma privi di certificazioni attestanti la rispondenza alla normativa vigente. Tutti gli impianti, ad una ispezione visiva, sembrano essere in buone condizioni e funzionanti.

Per la climatizzazione estiva ed invernale sono presenti 2 climatizzatori.

Nell'allegato 13 sono riportate le immagini che evidenziano quanto descritto.

All'esterno, i prospetti, presentano opere di finitura ed in mediocre stato di manutenzione.

Complessivamente lo stato di manutenzione dell'immobile può ritenersi buono.

Quesito III.

In forza dell'atto di compravendita rep. n. 19921 racc. n. 15796 del 10/04/2019 (allegato 6), rogato dal dott. Nicola Guarino Notaio in Siracusa, al sig. [REDACTED]

risulta la piena ed intera proprietà dell'immobile pignorato.

Attualmente l'immobile risulta occupato dall'esecutato, dalla [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Quesito IV.

Non sono state rilevate formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, opponibili all'acquirente, fatta esclusione delle formalità riportate nel quesito successivo.

Dalla certificazione notarile e dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa in riferimento all'ispezione ipotecaria (allegato 5), risulta che sul bene oggetto di stima sono presenti i seguenti vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita:

– **ISCRIZIONE CONTRO del 08/05/2019**

Registro Particolare 981 Registro Generale 8029

Pubblico ufficiale GUERINO NICOLA Repertorio 19922/15797 del 10/04/2019
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO;

– **TRASCRIZIONE CONTRO del 29/08/2025**

Registro Particolare 13022 Registro Generale 17323

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio
3596/2025 del 29/07/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI.

L'importo annuo delle spese condominiali ordinarie ammonta ad € 174,00 (€ 14,50 mensili).

Quesito VI.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini, in relazione all'unità immobiliare sottoposta a pignoramento, non sono stati rintracciati titoli abilitativi (allegato 8).

Il fabbricato in questione, realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, ricade all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "B3.1" – Centro urbano con edilizia semintensiva - del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini

(allegato 7). L'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, per le zone "B3.1", prescrive quanto riportato di seguito:

ART. 38 - Centro urbano con edilizia semintensiva (B3).

1. La zona B3 comprende le aree parzialmente edificate e parzialmente urbanizzate di recente formazione e comunque costruite nell'ultimo ventennio.
Queste zone sono caratterizzate da tipologie con edifici plurifamiliari.
2. Con concessione singola sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni.
3. La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc./mq. 5.
4. I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale:
 - a) Per i lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120; la densità fondiaria massima sarà di 9 mc./mq. E l'altezza massima di m. 11;
 - b) per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiori a mq. 200; il volume massimo consentito è di mq. 1000, fermo restando l'altezza massima di m. 11;
 - c) Singole licenze per lotti interclusi con superficie inferiore a mq. 1000.
5. Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione e per nuove costruzioni sono ammesse le tipologie esistenti o edifici plurifamiliari a torre o case isolate.
6. Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti m. 10.
7. Distanza minima dai confini, mt. 0,00 nel caso di costruzioni in aderenza, nel caso di costruzioni distaccate dal confine non inferiore di m. 10 fra le pareti finestrate.
8. Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m. 16,50 se compatibili con la legge sismica.
Pertanto, quelle stabilite in normative vanno verificate di volta in volta in funzione della larghezza degli spazi pubblici su cui gli immobili prospettano, tenendo conto delle limitazioni imposte dalla legge sismica.
9. Piani fuori terra massimo cinque.
10. Destinazioni d'uso ammesse:
 - a) residenza;
 - b) servizi sociali di proprietà pubblica;
 - c) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;
 - d) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
 - e) attrezzatura e carattere religioso;
 - f) ristoranti, bar, locali di divertimento;
 - g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore alla esistente in un intero isolato; se inferiore a 300 mq. è ammesso a ampliamento fino a tale valore;
 - h) commerci al dettaglio;

- i) *teatri e cinematografi, limitatamente a quelli esistenti;*
- j) *uffici pubblici e privati, studi professionali;*
- k) *alberghi e pensioni;*
- l) *garage di uso pubblico.*

In occasione del sopralluogo effettuato il 17/10/2025, è stato riscontrato che lo stato attuale dell'immobile (allegato 9) non è rispondente con quanto riportato nelle planimetrie catastali.

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi e degli elaborati grafici depositati al catasto, sono state riscontrate le seguenti difformità (allegato 10):

1. diversa distribuzione degli spazi interni.

Quesito VII.

Le difformità riscontrate nell'immobile di cui al punto 1 del precedente elenco, riguardano opere interne che, comunque, non variando la superficie e il volume del fabbricato, non sono soggette a concessioni né ad autorizzazioni, ma a comunicazione all'UTC comprensiva di relazione a firma di un professionista abilitato, che asseveri le opere da compiersi, il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti. Pertanto, ai sensi L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., possono essere regolarizzate, mediante presentazione di istanza di sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lentini. Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, delle sanzioni previste dalla citata L.R. 16/2016 e ss.mm.ii..

La quantificazione dei costi da sostenere per la regolarizzazione delle opere sanabili sopra esposte, preventivamente all'avvio dell'iter presso gli uffici di competenza, risulta in questa fase alquanto difficoltoso. Considerando i compensi da conferire al tecnico, gli oneri previsti dall'amministrazione, nonché le sanzioni previste dalla normativa, si potrebbe ipotizzare un costo stimato di € **4.000,00**.

Per quanto riguarda i costi da sostenere per la regolarizzazione catastale dell'immobile, sono stimati in € **1.000,00**.

L'immobile oggetto della procedura, risulta provvisto di Attestazione di prestazione energetica (allegato 11), in corso di validità, redatta dall'arch. Salvatore Fabio Furnò in data 13/11/2028.

Quesito IX.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata utilizzando i criteri di computo secondo la norma UNI 10750.

Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta vani interni:	73,06 mq
Superficie pareti perimetrali:	23,42 mq
Superficie pareti divisorie interne:	5,94 mq
Superficie balconi	4,70 mq

Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni:	= 73,06 mq
50% Superficie pareti perimetrali:	= 7,90 mq
100% Superficie pareti divisorie interne:	= 5,94 mq
25% Superficie balconi	= 1,17 mq

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile è pari a 88,07 mq

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati e per



seguire metodologie quanto più oggettive possibili, sono stati utilizzati, nella fattispecie, i seguenti criteri di stima:

1. Stima sintetica comparativa mediante indagini presso Agenzie Immobiliari di Siracusa prossime alla zona in cui ricadono i beni pignorati; è possibile, in tal modo, conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio confrontandosi con gli operatori immobiliari e richiedendo una motivazione del loro giudizio estimativo. Tale criterio di stima tiene in considerazione molteplici fattori che di norma sfuggono ad una analisi superficiale e standardizzata, quale ad esempio la tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe al bene oggetto della stima, non per uso diretto, ma come fonte di investimento immobiliare.

2. Stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari. Con tale metodologia sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

3. Stima per via analitica sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, canoni ritenuti medi, ordinari e diffusi, dunque attendibili e utilizzabili come confermato anche da indagini di mercato.

Per ciascuno dei tre criteri di stima si è proceduto, successivamente, alle dovute aggiunte e detrazioni al valore normale determinato, al fine di valutare tutte quelle condizioni che siano fuori dalla normalità, determinando così il valore di mercato più probabile del bene in oggetto, nella condizione in cui realmente si trova, al momento in cui si riferisce la stima. I dettagli del calcolo dei tre procedimenti trovano spazio nei paragrafi seguenti, mentre l'esito della stima è dato dalla media dei tre risultati.

METODOLOGIA N. 1: STIMA SINTETICA COMPARATIVA TRAMITE INDAGINI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI

Da indagini effettuate presso operatori locali (Agenzie Immobiliari), i prezzi correnti di mercato per immobili aventi requisiti, intrinseci ed estrinseci, simili a quello da valutare, oscillano tra:

Valore Medio Unitario minimo = 850,00 €/mq

Valore Medio Unitario massimo = 1150,00 €/mq

Le valutazioni ricercate sono in parte discordanti tra loro. Prudenzialmente si assume un valore unitario pari a:

$$V_{MU} = 1.000,00 \text{ €/mq}$$

Al valore determinato, tenendo anche conto che trattasi di vendita forzata e che, come appreso dagli agenti immobiliari intervistati, il mercato immobiliare, poco reattivo e dinamico, ha subito un calo negli ultimi anni si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima.

Nel caso in esame, con riferimento al lotto di vendita, si è ritenuto di adottare i singoli pesi (coefficienti di ponderazione rispetto all'ordinario) delle caratteristiche come sotto riportati, calcolando in questo modo il più probabile valore di mercato del lotto:

TABELLA CONDIZIONI ESTRINSECHE						
A	vetustà	da 0 a 5 1	da 5 a 10 0.95	da 10 a 20 0.85	da 20 a 30 0.80	da 30 a 50 0.70
B	tipo di struttura	c. a. 1	murat. 0.80			
C	manut. e conserv.	pessimo 0.75	medio 0.80/0.90	buono 1		
D	finiture esterne	lusso 1.15	normali 1	ultrapop. 0.8		
E	zona	perif./edif 1	centro st. 1.3	cent./perif. 1.2		
F	viabilità – colleg. e trasp. pubblico	pessimo 0.5/0.65	medio 0.75/0.85	buono 1		
G	presenza attività comm.	lontano 0.8/1	vicino 1.1/1.2			
H	presenza di aree/edif. pubblici	lontano 0.8/1	vicino 1.1/1.2			
TABELLA CONDIZIONI INTRINSECHE						
I	schema distributivo	antiq. 0.8/0.9	moderne 1			
L	manut. e conserv. inton. e pitturaz.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1		
M	manut. e conserv. pavim. e rivest.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1		
N	manut. e conserv. infissi int. ed est.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1		
O	manut. e cons. imp. elett. Idric.	pessimo 0.5/0.65	medio 0.75/0.85	buono 1		

coeff. cond. estrinseche	A	B	C	D	E	F	G	H	TOT
Immobile	0.7	1	0,95	1	1.2	1	1.1	1.1	0.9655

coeff. cond. intrinseche	I	L	M	N	O	TOT
Immobile	1	1	1	1	1	1

Determinati i coefficienti correttivi di apprezzamento/deprezzamento, il valore di mercato medio unitario ponderato e considerando la superficie commerciale è possibile determinare il Valore di Mercato per i due immobili:

$$\text{€/mq } 1.000,00 \times 0,9655 \times 1 \times \text{mq } 88,07 = \text{€ } 85.031,58$$

VALORE DI MERCATO € 85.031,58

METODOLOGIA N. 2: STIMA INDIRETTA PER VALORI UNITARI ATTRAVERSO I DATI DELL'O.M.I.

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato 12) accessibili tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari di mercato sono espressi in Euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente. Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al I° semestre 2025, non essendo ancora disponibili i dati relativi al II° semestre 2025, risulta che il valore di mercato unitario in Euro/mq per abitazioni di tipo civile ubicate nel Comune di Lentini in Zona Semicentrale/VIE: ETNEA - KENNEDY - REG.SICILIANA – SEGGIO – VENTIMIGLIA – CANONICO - P.NENNI - ZANCLE – MILAZZO – IMERA – ACQUI – MODICA – GELA – MALTA – RAGUSA è il seguente:

LISTINO IMMOBILIARE	VENDITA €/mq Val. minimo	VENDITA €/mq Val. massimo	Destinazione/Tipologia
O.M.I primo sem. 2025	480	680	Abitazioni economiche

Il valore normale, secondo le disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 è dato da:

$$V_N = V_{NU} S[mq]$$

dove V_{NU} rappresenta il valore normale unitario ed è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$V_{NU} = V_{OMI}^{min} + (V_{OMI}^{max} - V_{OMI}^{min}) \cdot K$$

V_{OMI}^{min} e V_{OMI}^{max} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in Euro/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato. Il coefficiente K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K_1 (superficie) e K_2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = \frac{K_1 + 3K_2}{4}$$

I coefficienti K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano) si ottengono utilizzando la tabella di seguito riportata:

K ₁ (superficie)		K ₂ (livello piano)	
Fino a 45 mq	1	piano seminterrato	0
oltre 45 mq e fino a 70 mq	0,8	piano terreno	0,2
oltre 70 mq e fino a 120 mq	0,5	piano primo	0,4
oltre 120 mq e fino a 150 mq	0,3	piano intermedio	0,5
oltre 150 mq	0,0	piano ultimo	0,8

Considerato $K_1=0,5$ e $K_2=0,8$ si trova $K=0,725$ da cui segue il valore normale unitario da assumere nella stima:

$$V_{NU} = 625,00 \text{ €/mq}$$

Il valore di mercato, considerando il coefficiente correttivo relativo allo stato di conservazione pari a 1, pertanto, è:

$$\text{€/mq } 625,00 \times \text{mq } 88,07 \times 1 = \text{€ } 55.043,75$$

VALORE DI MERCATO € 55.043,75

METODOLOGIA N. 3: STIMA ANALITICA ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

Una terza valutazione dei beni pignorati è stata eseguita per via analitica sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi ai beni eseguiti, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari (allegato 12) si desumono i seguenti dati per la stima analitica:

LISTINI IMMOBILIARI	LOCAZIONE €/mq Val. minimo	LOCAZIONE €/mq Val. massimo	Tipologia
O.M.I primo sem. 2025	1,9	2,7	Abitazioni economiche

Il valore medio unitario è pari a:

$$V_{MU} = \frac{V_{OMI}^{min} + V_{OMI}^{max}}{2} = 2,30 \text{ €/mq}$$

Si utilizzerà per la valutazione un valore unitario mensile pari a 2,30 €/mq.

Saggio di capitalizzazione

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice, dal Forte e dal De Rossi prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

SAGGI ORDINARI MEDI DI CAPITALIZZAZIONE (M. OREFICE)			
CARATTERISTICHE DEL CENTRO ABITATO	MIN	MAX	MED
Centri di grandi dimensioni	0,5 %	4,5 %	2,5 %
Centri di medie dimensioni	1,5 %	5,5 %	3,5 %
Centri di limitate dimensioni	2 %	6 %	4 %

Mentre per le spese annue si avranno i seguenti valori di riferimento:

AUTORI	FORTE/DE ROSSI			MICIELI			REALFONZO		
SPESE ANNUE <i>Manutenzione ordinaria e straordinaria, servizi, sfitti ed inesigibilità, assicurazioni, ammortamenti e reintegrazioni, amministrazione, imposte, tasse, contributi.</i>	MIN	MAX	MEDIO	MIN	MAX	MEDIO	MIN	MAX	MEDIO
	12 %	28,5%	20,25%	26%	43%	35%	19%	31,25%	25%

Considerando le spese medie annue pari al 25% del reddito lordo annuo, un saggio di capitalizzazione pari al 3,5 %, si avrà, per la capitalizzazione del reddito annuo netto:

$$R_{\text{lordo}}^{\text{mensile}} = 2,30 \text{ €/mq} \times 88,07 \text{ mq} = 202,56 \text{ €/mese}$$

Il valore di mercato, considerando il coefficiente correttivo relativo allo stato di conservazione pari a 1, pertanto, è:

$$V_m = \frac{R_{\text{netto}}^{\text{annuo}}}{r} = \frac{(1-0,25) \cdot 202,56 \text{ €/mese} \cdot 12 \text{ mesi}}{0,035} \times 1 = 52.086,86 \text{ €}$$

VALORE DI MERCATO € 52.086,85

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

Riepilogando qui sotto i risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari della zona:

VALORE DI MERCATO 85.031,58 Euro

- Valore risultante dalla stima per valori unitari degli immobili attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

VALORE DI MERCATO 55.043,75 Euro

- Valore risultante dalla stima analitica degli immobili attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

VALORE DI MERCATO 52.086,86 Euro

da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori ed arrotondando si ottiene:

VALORE DI MERCATO 65.000,00 Euro

dal quale detraendo le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale, risulta:

Oneri a detrarre	costo
Regolarizzazione urb. e catastale	€ 5.000,00
TOTALE ONERI A DETRARRE	€ 5.000,00

arrotondando si ottiene il

VALORE STIMATO DEL LOTTO al netto delle spese € 60.000,00

Quesito X.

La proprietà dell'intero immobile risulta, come già detto, in capo al sig. [REDACTED]

[REDACTED].

5. TABELLA DI RIEPILOGO

LOTTO							
Appartamento per civile abitazione sito in via Etnea, 165 - Lentini							
<i>Dati catastali:</i> - Catasto Fabbricati di Lentini foglio 68, part. 2037, sub 9, cat A/4, vani 5,5, piano 2. - Descrizione sintetica dei beni: Appartamento al piano secondo di superficie commerciale pari a 88,07 mq <i>Stato di possesso:</i> Attualmente l'immobile risulta occupato dall'esecutato, dalla [REDACTED] <i>Vincoli e oneri:</i> ISCRIZIONE CONTRO del 08/05/2019 Registro Particolare 981 Registro Generale 8029 Pubblico ufficiale GUERINO NICOLA Repertorio 19922/15797 del 10/04/2019 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/08/2025 Registro Particolare 13022 Registro Generale 17323 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 3596/2025 del 29/07/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI							
VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato) al lordo degli oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica <u>€ 65.000,00</u>							
<table><tr><td>Oneri a detrarre</td><td></td></tr><tr><td>Regolarizzazione catastale e urb.</td><td>€ 5.000,00</td></tr><tr><td>TOTALE SPESE A DETRARRE</td><td>€ 5.000,00</td></tr></table>		Oneri a detrarre		Regolarizzazione catastale e urb.	€ 5.000,00	TOTALE SPESE A DETRARRE	€ 5.000,00
Oneri a detrarre							
Regolarizzazione catastale e urb.	€ 5.000,00						
TOTALE SPESE A DETRARRE	€ 5.000,00						
VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato) al netto degli oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica <u>€ 60.000,00</u>							



6. CONCLUSIONI

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto nel migliore dei modi, si deposita con modalità telematica la presente relazione in originale, che si compone di n. 25 pagine, e gli allegati elencati in indice.

Si ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che la S.V. Ill.ma e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza

Lentini, 29/01/2026

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Pollicino

