

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE
ESECUCIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA ISCRITTA AL N° 303 DEL R.G.E.I. ANNO 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

e [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E.: Dott.ssa Concita **CULTRERA**

Data udienza: 21 ottobre 2025

IL C.T.U.

Dott. Ing. Antonino GRECO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Siracusa, lì 26 maggio 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®


Circular stamp: **ORDINE DEGLI INGEGNERI PROV. DI SIRACUSA**
DOTT. ING. ANTONINO GRECO
1284

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

1	PREMESSA	3
2	OPERAZIONI PRELIMINARI	5
3	DESCRIZIONE DEL BENE	9
3.1	Individuazione	9
3.2	Caratteristiche	10
3.3	Stato di possesso	13
3.4	Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti	15
3.5	Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità – APE	17
4	STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE	22
4.1	Consistenza immobiliare e indici specifici di ragguaglio	24
4.2	Stima per confronto	24
4.3	Stima per capitalizzazione del reddito	25
4.4	Determinazione del più probabile valore venale	25
5	STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE LOCATIVO	26
6	CONCLUSIONI	27





1 PREMESSA

Innanzi al Tribunale di Siracusa è pendente la procedura esecutiva immobiliare iscritta al N. 303/2024 del R.G.E.I. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED].

In data 14 novembre 2024 il G.E. nominava il sottoscritto quale C.T.U. per la stima del bene pignorato invitandolo a prestare giuramento entro quindici giorni dalla notifica del decreto di nomina. Il giuramento veniva depositato il 15 novembre 2024.

I quesiti formulati dal Giudice erano quelli appresso sinteticamente elencati:

- 1) **controllare** la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c.;
- 2) **comunicare** l'inizio delle operazioni peritali d'intesa con il custode;
- 3) **provvedere:**
 - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;
 - III. alla formazione di lotti di vendita;
- 4) **redigere** una sezione della relazione di stima per ogni lotto individuato includendo:
 - I. individuazione dei beni componenti il lotto e la loro descrizione;
 - II. l'individuazione dello stato di possesso;
 - III. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente;
 - IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente;
 - V. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni;



VI. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria o la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e in ogni caso la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

VII. l'indicazione dell'eventuale 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 comma I e 3 comma II lettera a) del d. lgs. 192/2005;

VIII. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro ed il valore complessivo;
- l'indicazione analitica degli adeguamenti e correzioni della stima;
- 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;
- il valore locativo dell'immobile e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già in corso;

IX. nel caso di quota indivisa, relazione di divisibilità e dei relativi costi;

X. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

- 5) **allegare** a ciascuna relazione di stima: verbale di sopralluogo, fotografie, planimetria, visure catastali, atti sanatoria, agibilità, A.P.E., atto provenienza, contratto di locazione o affitto;
- 6) **depositare** la perizia almeno **30** giorni prima dell'udienza fissata;
- 7) **inviare** copia della perizia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore.



2 OPERAZIONI PRELIMINARI

Come disposto dal G.E., il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 comma II c.p.c. Nel caso specifico si è constatata la presenza in atti della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale, ai sensi della legge n° 302/1998, a firma del dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED], attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

In data 29 novembre 2024, a seguito di accordi telefonici intercorsi, il Custode nominato, [REDACTED], ha provveduto a comunicare agli Esecutati e al sottoscritto l'inizio delle operazioni peritali per il 19 dicembre 2024 ore 10:00 presso l'immobile oggetto di esecuzione sito a Lentini (SR) in via Ugo Foscolo 36.

Già prima delle operazioni di sopralluogo, lo scrivente ha provveduto a reperire parte della necessaria documentazione catastale aggiornata alla data 18 novembre 2024; per la documentazione urbanistico-edilizia in pari data si è inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini (SR) la richiesta di copia degli atti relativi all'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare e presenti negli archivi del Comune.

In data 19 dicembre 2024 il sottoscritto, unitamente al collaboratore, si è recato presso l'immobile oggetto di Procedura Esecutiva dove, in presenza del Custode incaricato, ha dovuto constatare l'assenza degli Esecutati.

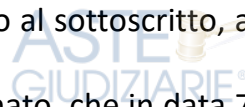
Il Custode ha, dunque, comunicato di dover procedere ad un accesso forzoso e di doverne prima concordare le modalità tramite la cancelleria e ha rinviato il proseguo delle operazioni peritali a data da destinarsi. Durante il sopralluogo si è chiaramente rilevato come l'immobile de quo presentasse, oltre ai piani primo e secondo di cui alle piante catastali allegate all'atto di acquisto un ulteriore piano terzo (terrazza nelle piante catastali allegate all'atto) interamente chiuso con muratura di forati e tetto in termo-copertura. Tale stato dei luoghi (esistenza di un piano non presente nell'atto di acquisto del 6 agosto 2004) ha determinato la necessità di chiedere approfondimenti documentali al Comune di Lentini in attesa di effettuare l'accesso. Il detto Comune, in seguito a sollecito effettuato dal sottoscritto in data 17 gennaio 2025, ha contattato telefonicamente il sottoscritto, nella persona della Dott.ssa [REDACTED], per comunicare che in archivio si era ritrovata la documentazione richiesta e che a breve si sarebbe provveduto all'inoltro della stessa via mail. In effetti in data 23 gennaio 2025 il Comune di Lentini ha inviato, a mezzo mail, la richiesta documentazione e, successivamente in data 4 febbraio 2025, in seguito ad esplicita richiesta del sottoscritto, considerati gli evidenti presunti abusi rilevati, ha inviato una PEC attestante che la documentazione trasmessa e relativa all'immobile oggetto di esecuzione fosse tutta quella presente in archivio.



In seguito alla comunicazione del Comune di Lentini, il sottoscritto ha fatto immediatamente richiesta (23.1.2025) all'agenzia delle entrate delle piante storiche dell'immobile per meglio determinare la "storia" catastale dell'immobile in questione riservandosi di meglio comprendere la situazione urbanistica e catastale in esito al futuro sopralluogo.



In data 16 aprile 2025 il Custode ha comunicato al sottoscritto, agli Esecutati ed al Commissariato di P.S. di Lentini, all'uopo designato, che in data 7 maggio 2025 alle ore 10:00 si sarebbe proceduto all'accesso e all'immissione in custodia dell'immobile anche coattivamente mediante apertura forzata della porta d'ingresso, in caso di assenza degli Esecutati.



Il 7 maggio 2025, tramite il personale del Commissariato di P.S. di Lentini, si è potuto contattare telefonicamente il sig. [REDACTED], debitore, che ha dato la disponibilità ad aprire bonariamente l'immobile per giorno 14 maggio 2025 alle ore 17.00.



In tale data è stato possibile accedere all'immobile e a rilevarne la consistenza e lo stato manutentivo tramite rilievo geometrico e fotografico.



Alla luce delle superiori operazioni preliminari ed in ottemperanza a quanto richiesto dal Giudice ed in considerazione della singolarità del bene pignorato si è individuato un unico lotto di vendita così descrivibile:





- **fabbricato per civile abitazione sito in Lentini nella via Foscolo n. 36,**

composto da due camere e accessori al piano primo e due camere e accessori

al secondo piano e soprastante terrazza di copertura al terzo piano,

confinante con strada comunale e con proprietà privata, censito al Catasto

fabbricati di detto Comune al foglio **91**, particella **9248**, sub **5** (ex foglio 91,

particella 934 sub 5), categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 2,

consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 107, superficie catastale

senza aree scoperte mq 96, rendita catastale € 161,13 (proveniente dalla

fusione del 15.4.2004 pratica n. SR0033952 in atti dal 15.4.2004 FUSIONE (n.

1820.1/2004) delle particelle 934 subalterno 3 e subalterno 4), intestatari

catastali:

a) [REDACTED]) per diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$;

b) [REDACTED]) per diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$.

Non appena collezionata tutta la documentazione necessaria, ivi compresa la

restituzione grafica degli immobili e la redazione dell'attestato di prestazione

energetica nello stato di fatto riscontrato, si è potuto passare alla descrizione, alla

stima del valore di vendita e del valore locativo per come richiesto dal G.E. e per

come riportato nei capitoli 3, 4 e 5 della presente consulenza.





3 DESCRIZIONE DEL BENE

3.1 Individuazione

L'unità immobiliare in oggetto risulta come segue censita e distinta al Catasto del comune di Lentini (SR):

Ditta	Diritti	Codice Fiscale
[REDACTED]	Proprietà per ½	[REDACTED]
[REDACTED]	Proprietà per ½	[REDACTED]

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
91	9248	5	A/4	2	6,5 VANI (PIANO 1-2-3)	107 MQ (SENZA AREE SCOPERTE 96 MQ)	€ 161,13

SITUAZIONE CATASTALE PRECEDENTE

MODIFICA DEL 18-02-2016									
IMMOBILE DERIVATO			IMMOBILE PREDECESSORE			MOTIVAZIONE VARIAZIONE	NOTE		
Foglio	Particella	Sub	Foglio	Particella	Sub	BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE	Costituita dalla		
91	9248	5	91	934	5	(n. 4864.1/2016)	soppressione della		
						Variazione del 18-2-2016	p.lla 934 sub 5 per		
						Pratica n. SR0014180	allineamento mappe		

MODIFICA DEL <u>15-04-2004</u>						
IMMOBILE DERIVATO			IMMOBILE PREDECESSORE			MOTIVAZIONE VARIAZIONE
Foglio	Particella	Sub	Foglio	Particella	Sub	NOTE
91	934	5	91	934	3	<i>FUSIONE</i> (n. 1820.1/2004)
			91	934	4	Soppressione con costituzione del 15-4-2004
						Pratica n. SR0033952
DEPOSITO PLANIMETRIE DEL <u>5-10-1959</u>						
IMMOBILE DERIVATO			IMMOBILE PREDECESSORE			MOTIVAZIONE VARIAZIONE
Foglio	Particella	Sub	Foglio	Particella	Sub	NOTE
91	934	3				<i>DEPOSITO PLANIMETRIA</i> (Scheda n. 108237)
Foglio	Particella	Sub	Foglio	Particella	Sub	
91	934	4				<i>DEPOSITO PLANIMETRIA</i> (Scheda n. 108236)

3.2 Caratteristiche

L'immobile di cui alla presente relazione si trova a Lentini (SR), in via Ugo Foscolo n.

36 (già 30A) ai piani primo, secondo e terzo e le coordinate geografiche GMS di riferimento sono: 37° 17' 8.922"N, 14° 59' 47.757"E (GD: 37.285812, 14.996599).



Si trova nella storica del centro di Lentini in prossimità della principale piazza del paese (piazza Duomo) che risulta una zona urbanisticamente definita già dai primi decenni del secolo scorso e oggetto di demolizione e ricostruzione parziale nell'immediato secondo dopoguerra del '900. Oggi risulta dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie tanto che lo stesso PRGC la individua come zona A. Più esattamente l'immobile ricade all'interno della sub-zona A2, caratterizzata da edifici ricostruiti dopo il 1945 in cui sono possibili, secondo l'art. 34 delle N.T.A., interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia e, esclusivamente per edifici privi di pregio e ricostruiti dopo il 1945 come quello di cui ci si occupa, interventi di demolizione e ricostruzione con una densità edilizia non superiore a quella preesistente e, comunque, non superiore a 5 mc/mq e una altezza non superiore a 10 m.



L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla via Ugo Foscolo al civico 36 da cui si accede ad un vano scale che consente l'accesso al piano primo, secondo e terzo.

Al piano primo, la cui altezza utile media risulta pari a circa m 3,50, è presente il vano scala che consente l'accesso sia al piano secondo che al terzo.



Al piano primo è presente una zona ingresso che immette direttamente in una zona giorno che è servita da un servizio igienico ed in cui è presente un angolo cottura.





Al secondo piano sono presenti due camere da letto comunicanti ed un bagno cui si accede direttamente da una delle due camere.



Al terzo livello è presente un corridoio che disimpegna due camere ed un terrazzo a livello. Una delle due camere è fornita di locale ripostiglio. L'altezza utile netta del secondo piano è pari a m 2,70 e l'altezza del terzo livello è variabile da m 2,90 a m 2,70.



I prospetti dell'intero stabile risultano rifiniti con intonaco a civile e finitura colorata in mediocre stato di conservazione ad eccezione per l'ultimo livello che risulta sprovvisto di intonaco esterno. Lo stato interno dell'immobile risulta appena sufficiente sebbene con finiture mediocri e presenta fenomeni di sfondellamento localizzato dei solai.



Le finiture sono come segue riassumibili:

- pareti e soffitti dell'appartamento intonacate a civile e in normale stato di conservazione ad eccezione di puntuali sfondellamenti dei solai;
- bagni di fattura scadente e con impianti funzionanti;
- pavimentazione di qualità commerciale;
- porte interne di pessima qualità e funzionanti;
- serramenti esterni del tipo con avvolgibile e cassonetto non coibentato in alluminio con ante vetrate;

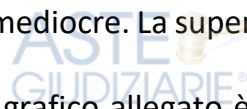




- impianti elettrico e idro-sanitario sottotraccia e non a norma;
- non è presente impianto di riscaldamento;
- l'acqua calda sanitaria è fornita per mezzo di uno scaldabagno elettrico da 80 litri non funzionante secondo quanto riferito dal Proprietario in quanto non accertabile per assenza di alimentazione elettrica nell'immobile.



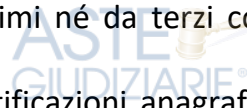
Lo stato manutentivo generale dell'immobile è mediocre. La superficie commerciale ragguagliata per come riportata nell'elaborato grafico allegato è pari a **mq 109** al netto di locali oggetto di demolizione e/o rimozione in quanto realizzati senza titolo autorizzativo.



3.3 Stato di possesso



Da quanto è stato possibile accertare, l'immobile risulta nel possesso dei debitori esecutati ma non risulta abitato da questi ultimi né da terzi come si evince dal verbale delle operazioni compiute e dalle certificazioni anagrafiche acquisite dal Custode ed allegate alla Sua relazione preliminare del 25.2.2025 e accertato in sede di accesso in data 14 maggio 2025.



In relazione agli atti di provenienza e alle iscrizioni ipotecarie, formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si riporta di seguito quanto contenuto nella Relazione Notarile allegata agli atti.



L'immobile, di proprietà del signor [REDACTED] - nato a [REDACTED] il [REDACTED] - per $\frac{1}{2}$ della piena proprietà e della signora [REDACTED] - nata a [REDACTED] il [REDACTED] - per $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, è pervenuto agli attuali proprietari giusto atto pubblico di compravendita a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED], del 6.8.2004 Rep. **19946/3191**, e trascritto all'Agenzia del Territorio di Siracusa il 9.8.2004 ai nn. **18405/11985** di formalità da potere di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] ([REDACTED]).

Corre l'obbligo di evidenziare che, con l'atto pubblico di compravendita sopra riportato, i debitori acquistarono anche il locale garage sito al piano terra dello stesso immobile (all'epoca foglio 91 particella 934 subalterno 1 categoria C/6) né oggetto di pignoramento né della presente consulenza di stima.

A [REDACTED] il bene de quo pervenne per la quota pari a $\frac{1}{4}$ indiviso in forza di successione legittima in morte di [REDACTED], deceduto a [REDACTED] il [REDACTED] (dichiarazione di successione registrata a [REDACTED] il 6.2.1987 al n. 37, vol. 167 e trascritta a [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. 4083/3051) e per i restanti $\frac{3}{4}$ indivisi in forza di atto di donazione a rogito dott.ssa [REDACTED], Notaio in [REDACTED], in data 11.5.1987, registrato al n. 994 e trascritto a Siracusa il 15.5.1987 ai nn. 7848/5965 e successiva consolidazione dell'usufrutto in morte di [REDACTED], deceduta a Lentini il 16.4.1994.

3.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti

a) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuna domanda giudiziale;
- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;

b) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura:

- **ISCRIZIONE N. 4745 del 9/8/2004** (ad oggi cartolare), nascente da ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F.

[REDACTED] per un montante di € 120.000,00 (sorte capitale € 60.000,00) e

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.

[REDACTED]) e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.

[REDACTED]) per la piena proprietà ($\frac{1}{2}$ indiviso cadauno)

dell'immobile oggi censito al **foglio 91 p.lla 9248 sub 5** (già foglio 91 p.lla 934

sub 5), derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata di anni 20

come da Atto notarile pubblico a rogito dott. [REDACTED], notaio in

[REDACTED], del 6.8.2004 rep. 19947/3192.

- **ISCRIZIONE N. 31125/7345 del 28/12/2007**, nascente da ipoteca volontaria

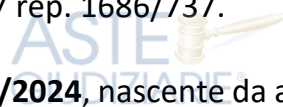
a favore del [REDACTED]. con sede a [REDACTED] in [REDACTED]

[REDACTED], C.F. [REDACTED] per un montante di € 127.500,00 (sorte

capitale € 85.000,00) e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il



██████████ (C.F. ██████████) e ██████████ nata a ██████████ il
██████████ (C.F. ██████████) per la piena proprietà (½ indiviso
cadauno) dell'immobile oggi censito al **foglio 91 p.lla 9248 sub 5** (già foglio
91 p.lla 934 sub 5), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
della durata di anni 20 come da Atto notarile pubblico a rogito dott. ██████████
██████████, notaio in ██████████, del 20.12.2007 rep. 1686/737.



- **TRASCRIZIONE N. 19088/14894 del 2/10/2024**, nascente da atto esecutivo o
cautelare - verbale di pignoramento immobili - notificato da Ufficiale
Giudiziario del Tribunale di Siracusa in data 5.8.2024 rep. n. 3771 a favore di
██████████ con sede in ██████████ in via ██████████ C.F.:
██████████ contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████ (C.F.
██████████) e ██████████ nata a ██████████ il ██████████ (C.F.
██████████) per la piena proprietà (½ indiviso cadauno)
dell'immobile oggi censito al **foglio 91 p.lla 9248 sub 5** (già foglio 91 p.lla 934
sub 5).



c) altre informazioni per l'acquirente:

- non risulta costituito alcun condominio e, pertanto, non risultano:
 - spese straordinarie già deliberate e insolute;
 - rate condominiali ordinarie insolute;
 - quote bollette condominiali non pagate;





- non sono emerse altre cause in corso oltre a quelle ivi citate;
- non sono presenti tabelle millesimali;
- non è stabilito alcun canone condominiale.



3.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità – APE

Come già riferito, in data 18.11.2024 il sottoscritto CTU ha inoltrato una PEC al Comune di Lentini avente ad oggetto la richiesta di copia degli atti amministrativi e tecnici disponibili presso l'archivio comunale e relativi all'immobile di cui alla procedura esecutiva immobiliare in esame. In data 23 gennaio 2025 il Comune di Lentini ha inviato al sottoscritto una mail con allegata la documentazione richiesta e consistente esclusivamente in un nulla osta del 27 febbraio 1958 (prat. 53) con allegato grafico per "ricostruzione casa" in via Ugo Foscolo 28-30 intestato ai signori [REDACTED] e [REDACTED] ed un'autorizzazione, la n°39 del 1982, intestata al signor [REDACTED] per la manutenzione straordinaria del prospetto principale dell'immobile di via Ugo Foscolo 36 senza nessun allegato grafico.

Poiché da quanto fornito si era appalesata un'evidente e rilevante difformità con lo stato catastale, già presente in atti sin dal 15 aprile 2004, ancor prima di effettuare il rilievo dell'immobile il sottoscritto ha chiesto ai funzionari del Comune di Lentini di voler effettuare un approfondimento di ricerca. In seguito a diversi confronti,



anche telefonici, con i funzionari tecnici e amministrativi del Comune di Lentini in data 4 febbraio 2025 si è ricevuta una posta elettronica certificata (prot. N.: 0002645/2025 e rif. N. 24411/2024) con la quale congiuntamente il responsabile dell'archivio, il responsabile dell'ufficio sanatoria, il responsabile del servizio edilizia privata ed il coordinatore del 4° Settore del Comune di Lentini hanno attestato che, dopo un'attenta ricerca negli archivi, non era stato trovato alcun progetto e relativa licenza e/o concessione edilizia anche in sanatoria oltre alla documentazione già trasmessa in data 23/01/2025 a mezzo mail.

Per quanto, dunque, fornito dal Comune di Lentini si è potuto constatare che l'immobile di cui ci si sta occupando, sotto il profilo urbanistico-edilizio risulta realizzato in seguito a demolizione e ricostruzione di immobile preesistente con nulla osta rilasciato dal Comune di Lentini in data 27 febbraio 1958 pratica n° 53 in testa alla proprietà dell'epoca e che nessun ulteriore titolo edilizio risulta rilasciato in epoca successiva che ne avesse autorizzato la modifica o l'ampliamento. Per quanto, tra l'altro, dichiarato in fase di compravendita dalla precedente proprietà in seno all'atto del 6.8.2004 che *"... la costruzione degli immobili oggetto del presente atto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e nessuna modifica o variazione, per la quale sarebbe stato necessario richiedere il rilascio di apposita licenza o concessione, è stata apportata successivamente a tale data"*.

Dalle superiori informazioni in uno allo stato dei luoghi per come rappresentato dalle piante catastali storiche datate 5 ottobre 1959 e, quindi, certamente riproducenti lo stato dell'immobile per come effettivamente realizzato in seguito a modifiche al predetto nulla osta del 1958 si può considerare che lo stato legittimo, sotto il profilo urbanistico, risulti quello rappresentato nelle dette planimetrie catastali depositate prima del 1° settembre 1967.

Sotto il profilo catastale bisogna precisare che in data 15 aprile 2004 e, quindi, precedentemente alla data di acquisto dell'immobile da parte degli odierni proprietari, risultano depositate al catasto fabbricati le piante dei piani primo, secondo e terzo dell'immobile in oggetto (fusione con soppressione delle particelle 934 sub 3 e 4 del foglio 91 del Comune di Lentini e costituzione della particella 934 sub 5 dello stesso foglio - oggi particella 9248 sub 5) e di detta fusione con soppressione (non si parla tra l'altro di ampliamento), sulla scorta di quanto fornito al sottoscritto dal Comune di Lentini, non risulta rilasciato alcun titolo edilizio.

Alla luce di quanto sopra riepilogato devono ritenersi urbanisticamente legittimi il piano terra, il piano primo e circa il 50% del piano secondo e la relativa terrazza a livello. Risulta, pertanto, realizzato senza titolo edilizio il 50% circa del piano secondo e l'intero piano terzo. Tale piano terzo risulta costruito in maniera provvisoria

presentando pareti interne in cartongesso e copertura in pannelli prefabbricati e coibentati. Il tutto per come meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato.

Si ritiene utile precisare che la costruzione dell'immobile fu iniziata certamente in epoca antecedente al 1° settembre 1967 (sebbene in maniera difforme rispetto al nulla osta originario del '58) ed il primo Piano Regolatore che interessò Lentini (PRG "Marescotti") entrò in vigore solo in data 1° ottobre 1974.

Oltre alle macroscopiche difformità relative alla consistenza volumetrica dell'immobile, in sede di sopralluogo, si sono riscontrate evidenti difformità rispetto allo stato ritenuto legittimo adeguatamente segnalate nell'elaborato grafico allegato e consistenti essenzialmente in modifiche distributive interne che dovranno essere oggetto di presentazione di Comunicazione Inizio Lavori (CILA) in sanatoria con ammenda che consenta di ridefinire la distribuzione e la consistenza dell'immobile per come legittimato dalle piante catastali del 1959.

Per gli abusi volumetrici presenti sarà necessario provvedere alla loro integrale rimessione in pristino tramite smontaggio, demolizione e ricostruzione dello stato legittimo. Tale intervento comporta un costo esecutivo quantificabile in circa € 12.100,00 comprensivo degli oneri di trasporto a discarica.

Relativamente agli altri abusi presenti bisognerà, come già detto, presentare istanza di sanatoria (CILA) ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

A parere dello scrivente gli abusi urbanistici "sanabili" ex art. 36 D.P.R. 380/2001 presenti nell'immobile sono sanabili con un costo non inferiore ad € 5.000,00 comprensivo di competenze tecniche, oneri concessori in sanatoria, contributo sul costo di costruzione, tasse, costo lavori edili di adeguamento, adeguamento impianto elettrico e segnalazione certificata di agibilità.

Allo stato l'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità e gli impianti presenti non risultano conformi alle vigenti disposizioni normative.

Sotto il profilo catastale le prime piante (p.lle 934 sub 3 e 4) furono depositate in catasto il 5 ottobre 1959, verosimilmente subito dopo l'ultimazione della costruzione e risultano difformi dal Progetto allegato al nulla osta del 1958 risultando le varianti in corso d'opera senza comunicazione al Comune una prassi consolidata dell'epoca antecedentemente al 1° settembre 1967.

In funzione delle necessarie rimozioni e demolizioni per ripristinare la regolarità urbanistica anche tramite la presentazione della citata CILA in sanatoria per modifiche interne bisognerà presentare l'elaborato planimetrico catastale conforme al Progetto urbanistico per un costo stimabile in € 800,00.



In relazione all'Attestato di Prestazione Energetica si è proceduto alla sua redazione e alla trasmissione al sistema "APE-Sicilia".



4 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE



La valutazione immobiliare si esegue in base ai due criteri di seguito descritti, assumendo infine, come risultato effettivo di stima, il valore corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti.



È il caso di evidenziare che i due valori ottenuti, in ossequio ai due criteri di stima adottati, dovranno essere tali che la loro differenza in valore assoluto non risulti superiore al 20 % della loro media. In tale ipotesi, infatti, i metodi estimativi utilizzati risultano insufficienti e bisognerà aggiungere ulteriori criteri estimativi fino al soddisfacimento della condizione precedentemente riportata.



STIMA PER CONFRONTO



Tale metodo consiste dapprima nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili tramite informazioni desunte da compravendite effettuate per immobili simili in zone adiacenti, di cui si è a conoscenza del valore di mercato in funzione di tale parametro.



Successivamente si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto e si perfeziona tramite



opportuni coefficienti correttivi “d” che tengono conto delle peculiarità dell’immobile.

I detti coefficienti di ragguaglio specifici dell’immobile ($d_s - d_{ed} - d_d - d_p - d_o - d_h$) sono legati:

- d_s ai servizi di zona (ben servita: 1,10 - servita: 1,0 - poco servita: 0,90 - non servita: 0,8);
- d_{ed} all’edificio (di pregio: 1,2 - residenziale: 1,0 - civile: 0,95 - popolare: 0,90 - altro: 0,85);
- d_d alla destinazione principale (res: 1,0 - comm:1,3 - uff:1,1 - mag/lab:0,9 - lastrici:0,2);
- d_p al piano (P_s : 0,80 - P_t : 0,90 - P_1 :1,00 - $P_{>2}$: 1,05);
- d_o all’orientamento predominante (nord: 0,90 - est: 1,00 - sud:1,10 - ovest: 0,95);
- d_h all’altezza utile media ($h > 2,7$: 1,0 - $2,4 < h < 2,7$: 0,95 - $1,5 < h < 2,4$: 0,9).

Nei casi in cui i detti coefficienti non sono applicabili perché privi di significato estimativo si considerano pari all’unità.

Si assume come valore base per la stima con tale metodo quella desunta da ricerche di mercato, da pubblicazioni effettuate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e da conoscenze personali del sottoscritto.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quelli da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questi; tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di manutenzione e ammortamento,

sfitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione, etc. ottenendo così il reddito annuo netto.

Questo ultimo viene, infine, capitalizzato ad un saggio specifico dei beni che si ottiene dividendo il saggio medio commerciale per idonei coefficienti correttivi che tengano conto delle specificità dei beni.

4.1 Consistenza immobiliare e indici specifici di ragguaglio

L'unità immobiliare costituente il lotto in esame si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq 109,00 (al netto delle superfici da demolizione e/o smontare) calcolata secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98.

Nel caso in esame risulterà un coefficiente generale di ragguaglio $d_r = 1,071125$.

4.2 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche generiche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, sulla scorta di quanto reperibile tramite agenzie immobiliari di zona, siti online, quotazione valori OMI e conoscenze personali si valuta il più probabile prezzo unitario di immobili simili a quello in esame V_m pari a €/mq 650,00.

Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare da stimare (V_c) si utilizzerà la formula $V_c = d_r \times V_m \times S_c$, ove S_c è la superficie commerciale già riportata e, quindi, si determina $V_c = 1,071125 \times \text{€/mq } 650,00 \times \text{mq } 109,00 = \text{€ } 75.889,21$.



4.3 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in € 4.200,00 e le detrazioni per sfritto, inesigibilità, tasse ecc. pari al 20%. Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

Reddito annuo lordo	€ 4.200,00
Detrazioni per sfritto, inesigibilità etc. 20%	€ <u>840,00</u>
Reddito annuo netto	€ 3.360,00

Utilizzando un saggio di capitalizzazione medio r_m pari al 5,00% ed essendo $d_r=1,071125$, per come prima determinato, si avrà un saggio di capitalizzazione specifico del bene $r_s = r_m/d_r$ pari al 4,6680% e, quindi, il valore per capitalizzazione del reddito V_c risulterà pari a € 3.360,00 x 100/4,6680 = € 71.979,60.

4.4 Determinazione del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale del lotto: (€ 75.889,21 + € 71.979,60)/2 = € 73.934,40 ed in cifra tonda **€ 73.900,00**.

Risultando la differenza tra i due valori di stima prima ricavati

$D = |\text{€ } 75.889,21 - \text{€ } 71.979,60| = \text{€ } 3.909,61 \leq 20 \% \text{ di } \text{€ } 73.934,40 = \text{€ } 14.786,88$
non è necessario utilizzare ulteriori criteri estimativi.



5 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE LOCATIVO

Utilizzando il valore di mercato del bene sopra determinato ed applicando a ritroso il metodo di stima per capitalizzazione del reddito si riesce a determinare agevolmente e con sufficiente correttezza il più probabile valore locativo cercato.

In tale caso, infatti, si conosce il valore di mercato del bene e si può determinare il reddito annuo netto utilizzando il saggio di capitalizzazione specifico del bene prima determinato $r_s = r_m/d_r$. Sommando al reddito annuo netto così ricavato una congrua percentuale dello stesso per tenere conto di spese di manutenzione e ammortamento, sfritto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione e simili si determina il reddito annuo lordo che si può assumere coincidente con il valore locativo annuale cercato. È appena il caso di evidenziare che tale valore annuo di locazione è la base per eventuali osservazioni e/o indicazioni relative alla congruità del contratto locativo in essere.

Nel paragrafo 4.1 si è determinato in € 73.900,00 il più probabile valore di mercato del lotto in esame e si è stabilito per lo stesso un saggio specifico di capitalizzazione pari a 4,6680%. Procedendo nei calcoli si ricava un reddito annuo netto pari a € 73.900,00 x 4,6680/100 = € 3.449,64 ed incrementando tale valore di una quota già determinata pari al 20% per tenere conto dei costi prima richiamati si otterrà un reddito annuo lordo pari a € 3.449,64 x 1,20 = € 4.139,57 da cui si determina, in cifra tonda, un valore locativo mensile pari a € 350,00 e, quindi, un valore locativo lordo annuale pari a € 4.200,00.



6 CONCLUSIONI

L'immobile di cui ci si occupa nella presente relazione di consulenza tecnica ha un valore complessivo al netto delle decurtazioni stimabile in:

Valore di stima precedentemente determinato: € 73.900,00

Decurtazioni:

- ✓ demolizioni opere non sanabili: - € 12.100,00
- ✓ costi sanatoria per difformità sanabili: - € 5.000,00
- ✓ deposito nuove piante catastali: - € 800,00

Valore di stima al netto delle decurtazioni: € 56.000,00

- ✓ assenza garanzia ex art. 2922 c.c. (circa 10,71%): - € 6.000,00
- € 50.000,00

Il prezzo arrotondato da porre a base della vendita forzata sarà pari a € 50.000,00

Siracusa, lì 26 maggio 2025



ELENCO ALLEGATI

- [Allegato 1](#) Copia verbali di sopralluogo;
- [Allegato 2](#) Copia corrispondenza U.T.C. di Lentini;
- [Allegato 3](#) Copia visura catastale;
- [Allegato 4](#) Copia piante catastali in atti;
- [Allegato 5](#) Copia visure e piante catastali storiche;
- [Allegato 6](#) Copia titolo di proprietà;
- [Allegato 7](#) Elaborato grafico Tavola 1;
- [Allegato 8](#) Elaborato fotografico Tavola 2;
- [Allegato 9](#) A.P.E. vidimato Catasto Regionale;
- [Allegato 10](#) Scheda sintetica conteggi;
- [Allegato 11](#) Copia avvenuto invio della Consulenza alle Parti.

