

# ASTE GIUDIZIARIE STUDIO TECNICO

via IBLEA 178  
96010 MELILLI (SR)

Tel./Fax 0931 951147  
cell. 348 0176763  
mail fontana.sebastiano@virgilio.it  
pec sebastiano.fontana@pec.gestisabruzzo.it

**dott. ing. Sebastiano Fontana**

P.IVA 01591500895  
C.F. FNT SST 78P27 17541

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedente: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

R.G.Es.: 351/2024

G.E.: Dott.ssa ROMEO ALESSIA

## RELAZIONE DI

## STIMA

DATA: 11.05.2025

TIMBRO



**dott. ing. Sebastiano FONTANA**



Firmato Da: FONTANA SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 41cc3516c824a76506727201ab5141756

<b>STUDIO TECNICO</b>		<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI</b>	
Dott. Ing. Sebastiano Fontana Via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel. 0932 31951147; Cell. 3480116763 Mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f. 9155378P2712545; P.IVA: 01591500893		G.E. - R.G.Es. Proc. [REDACTED]	dott.ssa ROMBA ALESSIA 351-24 [REDACTED] FILE: rel.tec_RGE351-24 data prossima udienza: 22-05-2025 Pag. 3 di 23

**All'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni  
del Tribunale di Siracusa**

**Premesso che:**

- in data 05.12.2024 il sottoscritto dott. ing. Sebastiano Fontana, con studio in Melilli (SR), in via Iblea n. 178, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1800 sez. A, veniva nominato Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare iscritta al RGE 351/2024 avente come:

precedente: [REDACTED]

esecutato: [REDACTED]

- in data 10.12.2024 il sottoscritto riceveva, a mezzo PEC, comunicazione della suddetta nomina;
- in data 13.12.2024, e quindi entro i termini concessi, il sottoscritto provvedeva a prestare il giuramento di rito;
- il mandato ricevuto dispone che il sottoscritto:
  - 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);
  - 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;
  - PROVVEDA:**
    - all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
    - 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;
    - 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

Firmato Da: FONTANA SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bc3516ce24a7650b72720fab844756

<b>STUDIO TECNICO</b> dott. Ing. <b>Sebastiano Fontana</b> via Ippolito 178 - 96010 Melilli (SR) tel./fax: 0931931147; Cell.: 3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.: FNTSS178P21/S41; P.IVA: 01591500890		<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI</b>	
G.E.	dott.ssa ROMEO ALESSIA	P.R.E: rel.tec_RGE551_24	
R.G.Es.	351-24	data prossima udienza: 22-05-2025	
Procedo	[REDACTED]	Pag. 4 di 23	

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 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 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);

<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel. 0934951147; Cell. 3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it C.I. FNTSS78P2717541; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott.ssa ROMEO ALESSIA	Fl. E: rel. tec. RGE351-24
	R.G.Fs.	351-24	data prossima udienza: 22-05-2025
	Pro.	[REDACTED]	Pag. 5 di 23

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;

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, 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

Firmato Da: FONTANA SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bc35f6ce24a7650672720f6b6f759

<b>STUDIO TECNICO</b>		<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>	
dott. ing. <b>Sebastiano Fontana</b> via Plea, 178, 96010 Melilli (SR) Tel./fax: 0931951147; Cell.: 3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.: FNTSS178P2717541; P.IVA: 01591500895		G.E. dott.ssa <b>ROMEO ALESSIA</b>	FILE: rel.tec. RGE351-24
		R.G.Es. 351-24	data prossima udienza: 27-05-2025
		Proc. [REDACTED]	Pag. 6 di 23

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. 1 e 3 co. Il lettera a) 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 correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi

STUDIO TECNICO		TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI	
<b>dott. Ing. Sebastiano Fontana</b> Via Tiburto 28, 96010 Melilli (SR) Tel./Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.t.:FNISST78P271754E; P.IVA: 01591500895		G.E.	dott.ssa ROMEO ALESSIA
		R.G.Es.	351-24
		Procedimento	[REDACTED]
			RIE: rel.tec_RGE351-24
			data prossima udienza: 22-05-2025
			Pag. 7 di 23

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 locativo 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;

- in data 30.12.2024 il sottoscritto, di concerto con il Custode nominato, avv. Monica Benedetto, si recava presso i luoghi oggetto di causa provvedendo ad eseguire le necessarie operazioni di rilievo dei beni oggetto di stima;

Tanto premesso il sottoscritto presenta la seguente:

<b>STUDIO TECNICO</b> dott. ing. <b>Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel./Fax: 0931/251147; Cell.: 3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.: FNTSS178P2717541; P.IVA: 01591500893		TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI	
G.E.	dott.ssa ROMEO ALESSIA	FILE: rol.fec_RGE351-24	
R.G.Es.	351-24	data prossima udienza: 27-05-2025	
Proc.	[REDACTED]	Pag. 8 di 23	

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

### SOMMARIO

1	Localizzazione immobili oggetto di stima.....	9
2	Dati catastali.....	10
3	Descrizione degli immobili.....	12
3.1	Stabile condominiale.....	12
3.2	Appartamento.....	13
3.3	Garage.....	17
4	Calcolo delle superfici commerciali.....	18
5	Stato di possesso.....	18
6	Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.....	18
7	Conformità urbanistica.....	19
8	Agibilità o abitabilità dell'immobile.....	20
9	Stima dell'appartamento.....	20
9.1	Stima per capitalizzazione dei redditi dell'appartamento.....	21
9.2	Stima per comparazione dell'appartamento.....	22
9.3	Valore stimato dell'appartamento.....	22
10	Stima del garage.....	23

Firmato Da: FONTANA SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bc35f6ce24a7650672720bab84f756

<b>STUDIO TECNICO</b>		<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI</b>	
dott. ing. <b>Sebastiano Fontana</b> Via Biala 178, 96010 Melilli (SR) Tel. 0931951147; Cell. 3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f. PNTSS178P2717541; P.IVA: 01591500895		G.E. dott.ssa <b>ROMEO ALESSIA</b>	FILE: rel.tec_RGE351-24
		R.G.Es. 351-24	data prossima udienza: <u>22-05-2025</u>
		Procedimento [redacted]	Pag. 9 di 23

### 1 Localizzazione immobili oggetto di stima

Gli immobili oggetto di stima, consistenti in un appartamento destinato a civile abitazione ed in un locale garage, fanno parte di un complesso condominiale ricadente nella periferia sud del comune di Lentini, aventi rispettivamente accesso dalla via Berenice 6 (l'appartamento) e da Piazza della Repubblica (il garage), vedi figura 1.



Figura 1: localizzazione complesso condominiale

Firmato Da: FONTANA SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bc3516ce24a76506727201ab014759

<b>STUDIO TECNICO</b> dott. ing. <b>Sebastiano Fontana</b> Via Notepal 179 - 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.: 3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.: FN33378P2717541; P.IVA: 01591500895		<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>	
G.E.	dott.ssa ROMEO ALESSIA	FILE: reltec_RGF351-24	
R.G.Es.	351-24	data prossima udienza: 27-05-2025	
Procc.	[REDACTED]	Pag. 10 di 23	

## 2 Dati catastali

- L'appartamento risulta censito al NCEU del comune di Lentini al **Fg. 85, Part. 269, sub 9, Cat. A/4**, consistenza 6 vani e rendita pari a € 185,92;
- Il garage risulta censito al NCEU del comune di Lentini al **Fg. 85, Part. 269, sub 3, Cat. C/6**, consistenza 13 m<sup>2</sup> e rendita pari a € 18,13.

A seguire un estratto della planimetria catastale di entrambe le unità immobiliari.

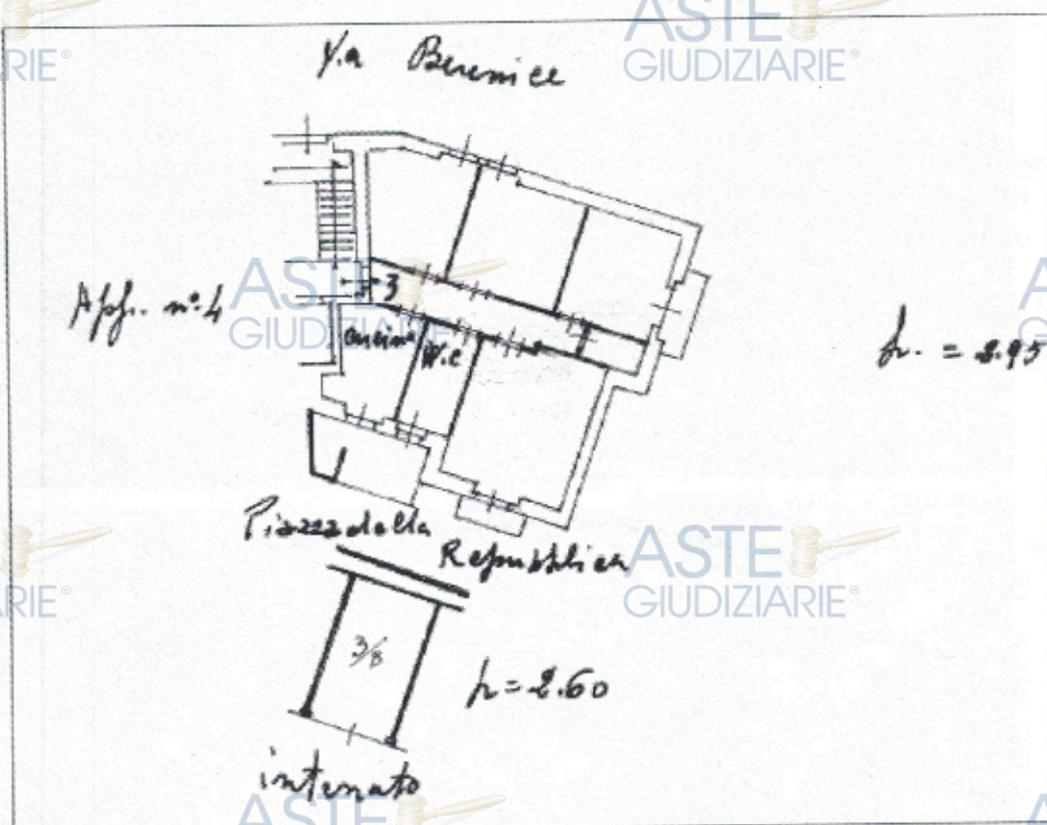


Figura 2: estratto planimetria catastale dell'appartamento e del garage

Dalle verifiche eseguite rispetto alla relativa mappa catastale è stato possibile rilevare che il complesso condominiale non risulta correttamente indicato ed, inoltre, come di evince anche dal sito "<https://www.sitr.regione.sicilia.it/>" lo stesso è identificato con la particella n. 913 (vedi immagini seguenti).

**STUDIO TECNICO**

**dott. ing. Sebastiano Fontana**  
 via Toledo 178, 96010 Melilli (SR)  
 Tel. 0172 951147; Cell. 3480176763  
 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it  
 c.i.: FNTSST78P272541; P.IVA: 01591500895

**TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI**

G.E.	dott.ssa ROMEO ALESSIA	HLE: rei.tec_RGE351-24
R.G.Es.	351-24	data prossima udienza: 22-05-2025
Proc.	[REDACTED]	Pag. 11 di 23



Figura 3: estratto foglio di mappa 65

Firmato Da: FONTANA SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bc35f8ce24a7650672720tab94f759

<b>STUDIO TECNICO</b>		<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI</b>	
<b> Dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Idea 178, 96010 Melilli (SR) Tel./Fax 0931251147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.: FNTS578P2717541; P.IVA: 01591500895		G.E.	dott.ssa ROMEO ALESSIA
		R.G.Es.	351-24-
		Pro.	[REDACTED]
			FILE: rol.fac_RGE351-24
			data prossima udienza: 22-05-2025
			Pag. 12 di 23

### 3 Descrizione degli Immobili

#### 3.1 Stabile condominiale

Il complesso condominiale, come visibile dalla precedente figura 1, è sito nella via Berenice, via che ricade nella periferia sud del Comune di Lentini. Il tessuto edilizio della zona risulta caratterizzato dalle prevalente presenza di edilizia residenziale per lo più costituita da stabili condominiali.

Lo stabile condominiale in oggetto si sviluppa su 4 livelli fuori terra, destinati ad abitazioni (due appartamenti per ogni livello) ed un piano seminterrato, destinato a garage, con accesso da piazza della Repubblica.

L'epoca di realizzazione del complesso condominiale risale agli inizi degli anni '60. Strutturalmente, l'immobile risulta costituito da pareti in muratura portante sul perimetro e pilastri e travi di collegamenti in c.a. sulla parte centrale. I solai sono in laterocemento. La copertura dell'edificio è a lastrico solare.

Il collegamento tra i vari piani avviene sia attraverso un vano scala interno, non ascensorato, che conduce anche al piano seminterrato.

Per quanto concerne gli aspetti manutentivi lo stabile condominiale necessiterebbe di interventi di ristrutturazione necessari a risolvere fenomeni di spalling che interessano intradossi e frontali di alcuni ballatoi ed, inoltre, a rinnovare la finitura esterna dei prospetti, in alcune parti deteriorata.

Di seguito si riportano delle immagini del complesso residenziale che meglio mostrano quanto prima descritto.

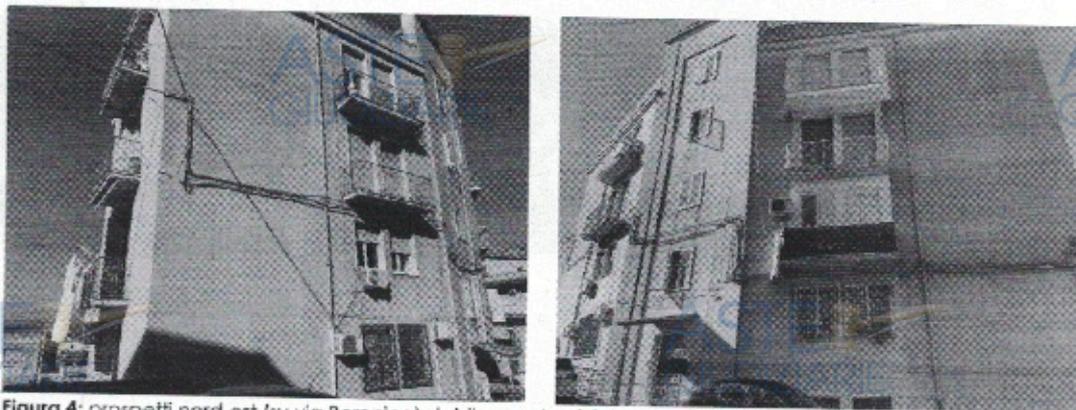


Figura 4: prospetti nord-est (su via Berenice) stabile condominiale

**STUDIO TECNICO**

**coll. ing. Sebastiano Fontana**  
via Toledo 178, 96010 Melilli (SR)  
tel. 0931 951147; Cell. 3480176763  
mail: fontana.sebastiano@virgilio.it  
c.f. FNT53789271541 P.IVA: 01591500895

**TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI**

G.E.	dott.ssa ROMEO ALESSIA	HLE: rel.tec_RGE351-24
R.G.Es.	351-24	data prossima udienza: 22-05-2025
Procedimento	Sequestro	Pag. 13 di 23

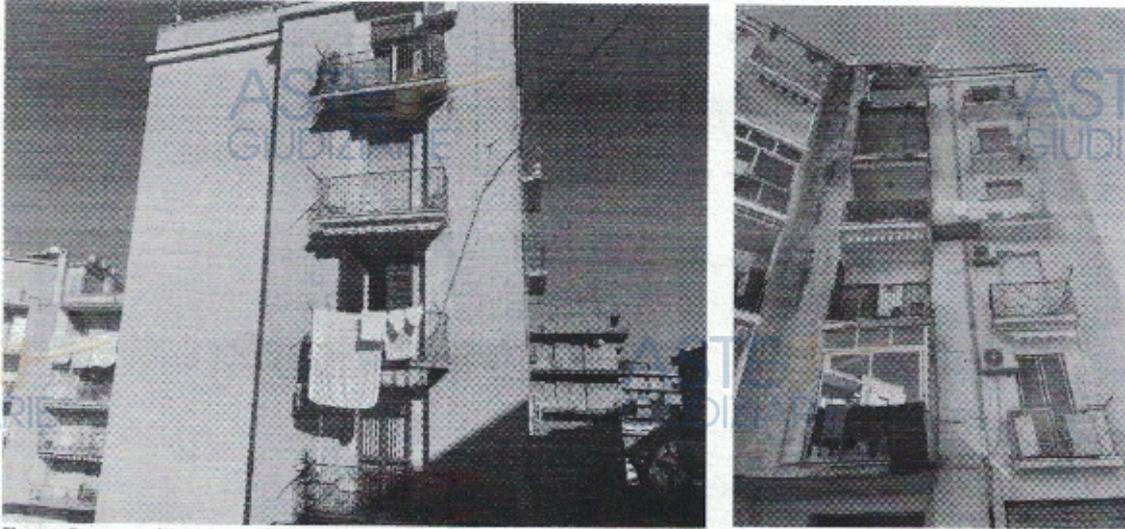


Figura 5: prospetti sud-ovest e nord-ovest stabile condominiale

**3.2 Appartamento**

L'appartamento oggetto di stima occupa parte del 2° piano dello stabile condominiale.

La sua divisione interna è quella mostrata nella planimetria di seguito riportata ottenuta da rilievi eseguiti nel corso del sopralluogo.

L'appartamento ha altezza interna pari a 2,9 m e ha **superficie netta interna** pari a **84,9 m<sup>2</sup>** oltre balconi, così suddivisa:

INGRESSO/CORRIDOIO:	8,6 m <sup>2</sup>	LETTO 1 =	18,7 m <sup>2</sup>
CUCINA:	9,9 m <sup>2</sup>	LETTO 2 =	14,2 m <sup>2</sup>
PRANZO/SALOTTO:	25,5 m <sup>2</sup>	RIPOSTIGLIO =	2,2 m <sup>2</sup>
WC:	5,8 m <sup>2</sup>		

**STUDIO TECNICO**

**dott. ing. Sebastiano Fontana**  
 via blea 178, 96010 Melilli (SR)  
 Tel: 0932 951147; Cell.: 3480176763  
 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it  
 c.f.: FNTSS178P271754T; P.IVA: 01591500895

**TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI**

G.E.	dott.ssa ROMEO ALESSIA	FILE: rel.tec. RGF351-24
R.G.Es.	351-24	data prossima udienza: 27-05-2025
Proc.	[REDACTED]	
		Pag. 14 di 23

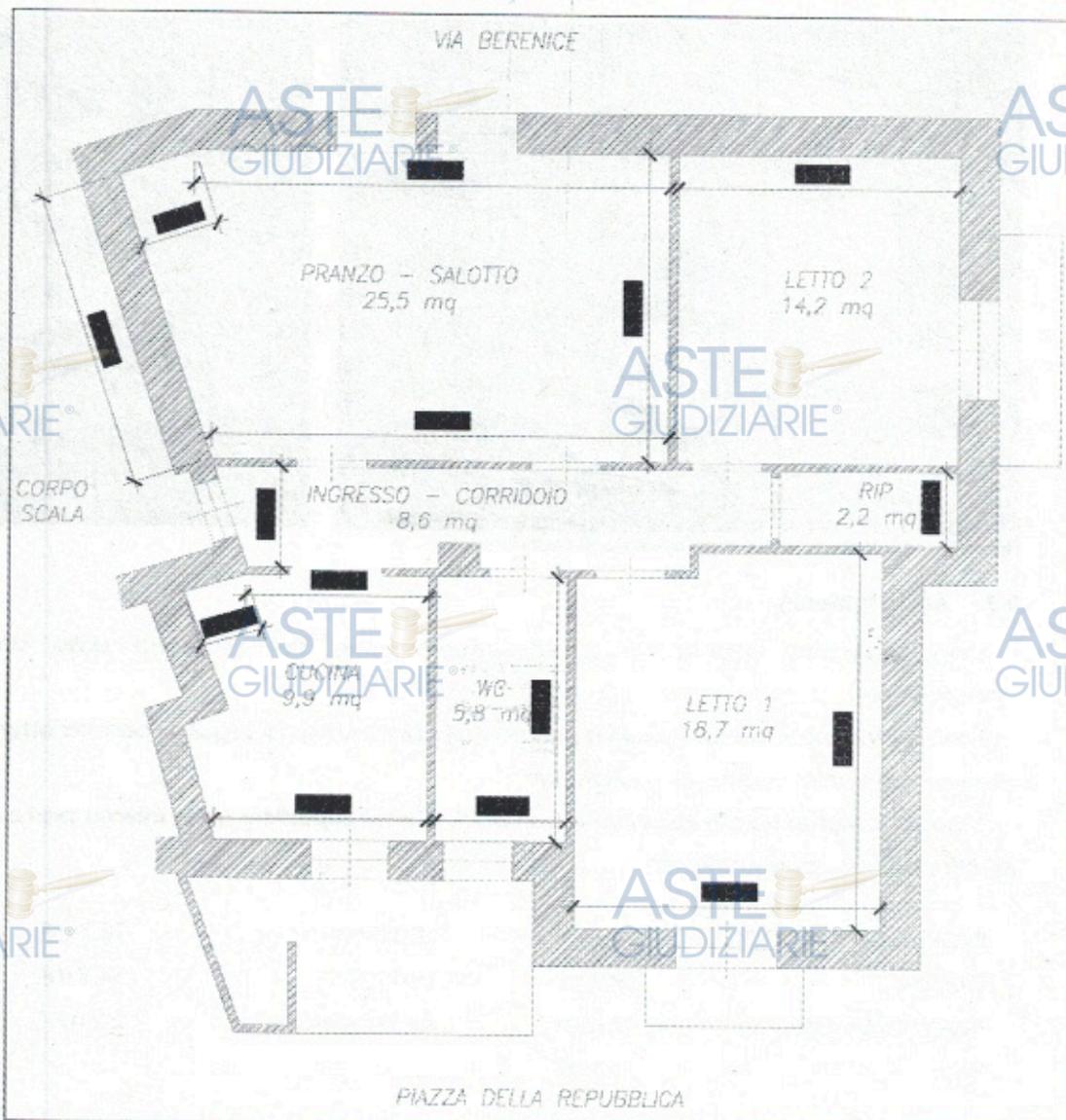


Figura 6: pianta appartamento

Per quanto concerne le finiture interne l'appartamento risulta, nel complesso, in discreto stato manutentivo: le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura, i pavimenti sono in scaglia di marmo, fanno eccezione quelli del WC e della cucina rispettivamente in gres ed in ceramica. Le pareti della cucina e del bagno risultano parzialmente rivestite in ceramica.

Firmato Da: FONTANA SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 4bc35f6ca24b78506727201ab5d47758

<b>STUDIO TECNICO</b>		<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI</b>	
<b>dot. ing. Sebastiano Fontana</b> via Bleda 178, 96010 Melilli (SR) Tel.: 0934951147; Cell.: 3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f. FN155778P2717541; P.IVA: 01591500895		G.E.	dot.ssa ROMEO ALESSIA
		R.G.Es.	351-24
		Proc.	[REDACTED]
			FILE: rel.fec_RGE351-24
			data prossima udienza: 22-05-2025
			Pag. 15 di 23

Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in alluminio verniciato bianco e sono dotati di avvolgibili in pvc. La finestra della camera LETTO 2 è dotata anche di persiana in alluminio verniciato.

Per quanto concerne gli impianti l'appartamento risulta dotato di impianto idrico, fognario, elettrico e citofonico. L'acqua calda sanitaria è generata da boiler elettrico. Non è presente impianto di riscaldamento a radiatori. Il condizionamento dei locali avviene tramite due condizionatori monosplit.

Di seguito si riportano alcune immagini che mostrano quanto brevemente descritto.



Figura 7: Immagini ingresso-corridoio

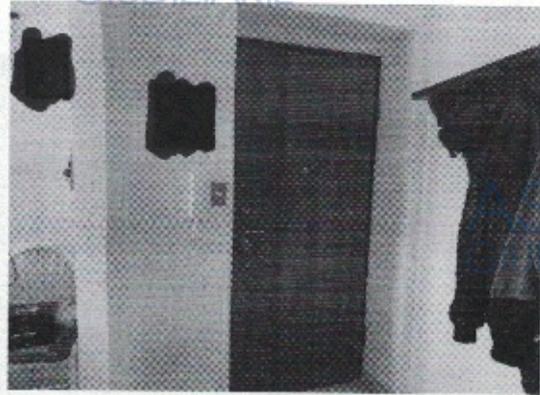
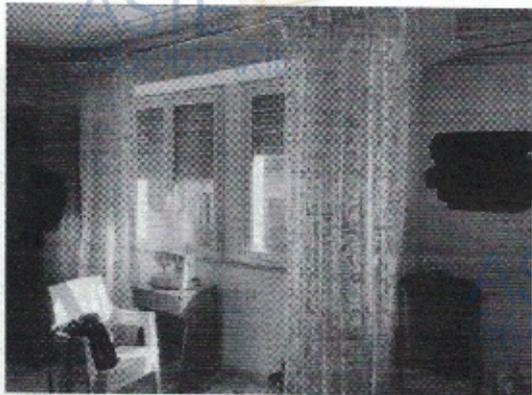


Figura 8: immagini pranzo/salotto



**STUDIO TECNICO**

**dott. Ing. Sebastiano Fontana**  
 Via Iblea 178, 96010 Melilli (SR)  
 Tel/Fax: 0932951147; Cell.:3480176763  
 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it  
 c.f.:FN155178P2717547; P.IVA: 01591500895

**TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI**

G.E.	dott.ssa ROMEO ALESSIA	FILE: rel.tec_RGE351_24
R.G.Es.	351-24	data prossima udienza: 22-05-2025
Proced.	[REDACTED]	
		Pag. 16 di 23



Figura 9: immagini cucina

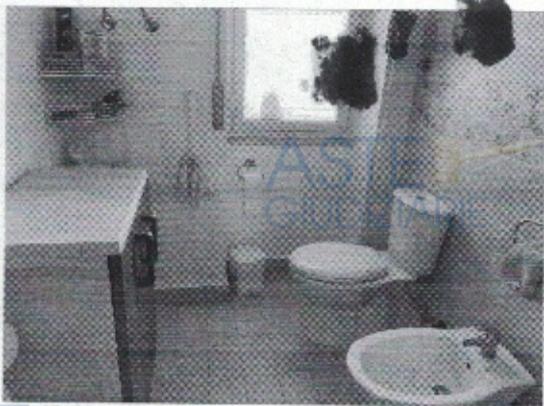


Figura 10: immagini WC

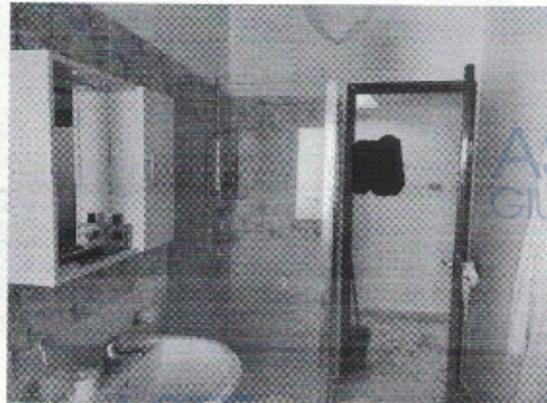


Figura 11: immagini Letto 2



Firmato Da: FONTANA SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#f - 4bc35f6c24a7650672720fab8d4f756

**ASTE GIUDIZIARIE STUDIO TECNICO**  
 dott. ing. Sebastiano Fontana  
 96010 Melilli (SR)  
 tel/fax: 0931951147; Cell.: 3480176763  
 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it  
 c.f.: NTSS178P2717541; P.IVA: 01591500895

G.E.	dott.ssa ROMEO ALESSIA	HL: rel. Tec. RGE351-24
R.G.Es.	351-24	data prossima udienza: 22-05-2025
Proc.	[REDACTED]	Pag. 17 di 23

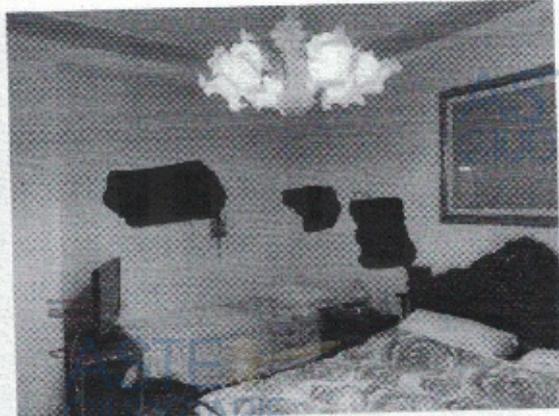
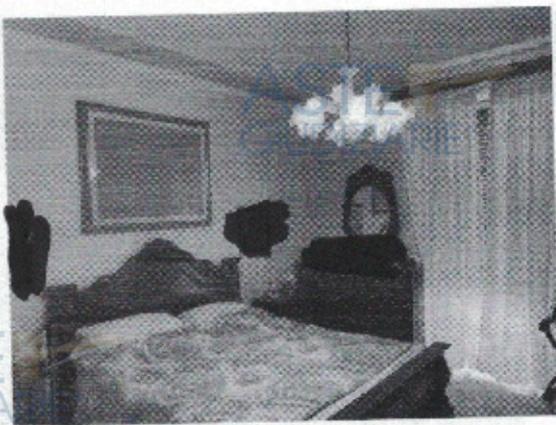


Figura 12: immagini Letto 1

### 3.3 Garage

Il garage oggetto di stima fa parte dello stesso stabile condominiale e si raggiunge dall'interno attraverso il corpo scala che collega i diversi livelli del condominio.

Ha superficie interna pari a circa 13,6 m<sup>2</sup> (2,83 m x 4,8 m) ed altezza pari a 2,5 m.

L'accesso al garage avviene dalla Piazza della Repubblica: da questa si accede ad un'area condominiale esterna che conduce ai box presenti.

Il garage è dotato di saracinesca in ferro zincato, è intonacato a civile e pavimentato con battuto in calcestruzzo.

È inoltre dotato di impianto di illuminazione.

Di seguito si riportano alcune immagini che meglio chiariscono quanto prima descritto.

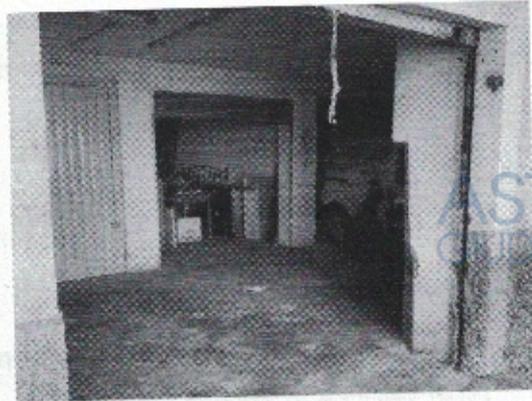


Figura 13: immagini garage (area condominiale ed ingresso comune box)

[REDACTED]

Firmato Da: FONTANA SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bc351bce24a7650672720fab041756

<b>STUDIO TECNICO</b> dott. ing. Sebastiano Fontana Via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel./fax: 0932/41147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FN155178P271754T; P.IVA: 01591500895		<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>	
G.E.	dott.ssa ROMEO ALESSIA	FILE: rel.tec. RGF351-24	
R.G.Es.	351-24	data prossima udienza: 22-05-2025	
Procedimento	[REDACTED]	Pag. 18 di 23	

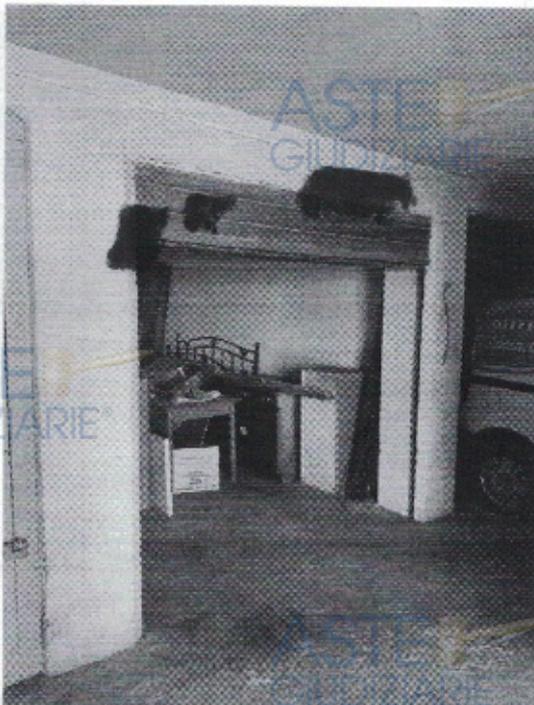


Figura 14: saracinesca garage ed interno

#### 4 Calcolo delle superfici commerciali

La superficie commerciale dell'appartamento, determinata applicando i criteri definiti dal DPR138/98 e, quindi, conteggiando: al 100% la superficie occupata dalle frangenzature; al 50% quella occupata dalle pareti esterne, se comuni ad altre unità, al 100% in caso contrario; al 25% la superficie dei balconi, **risulta pari a 111,5 m<sup>2</sup>.**

La superficie commerciale del garage, applicando sempre i criteri definiti dal DPR138/98 **risulta pari a 14,5 m<sup>2</sup>.**

#### 5 Stato di possesso

Entrambe le unità, nel corso del sopralluogo eseguito, risultavano abitate dagli esecutati.

#### 6 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

Dalle verifiche ipotecarie eseguite (alle quali si rimanda) risulta che entrambe le unità oggetto di stima risultano gravate da:

- IPOTECA VOLONTARIA a GARANZIA DI MUTUO del 04.08.2010 avente Registro [REDACTED] a favore [REDACTED]

Firmato Da: FONTANA SEBASTIANO Emesso Da: INFUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b0c35f6ce24876506727201ab341755

<b>STUDIO TECNICO</b> dott. ing. Sebastiano Fontana via Borea 128, 96010 Melilli (SR) Tel./fax: 0531951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f. P:R55175P271754T P.IVA: 01591500895		<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>	
C.E.	dott.ssa ROMEO ALESSIA	FILE: rel.tac_RGE351-24	
R.G.Es.	351-24	data prossima udienza: 22-05-2025	
Proc.	[REDACTED]	Pag. 19 di 23	

[REDACTED] oltre ad interessi e  
spese per una somma [REDACTED].

**7 Conformità urbanistica**

Dagli accertamenti eseguiti presso il competente ufficio urbanistica del comune di Lentini è emerso che il complesso condominiale ove insistono gli immobili oggetto di stima è stato realizzato sulla scorta dei seguenti titoli abilitativi:

1. Nulla osta n. 133 del 18.05.1959;
2. Nulla osta n. 30 del 07.03.1967 in variante alla precedente.

Dal confronto degli elaborati grafici associati a tale ultimo titolo autorizzativo con lo stato dei luoghi è stato possibile rilevare lievi incongruenze consistenti nella realizzazione del locale ripostiglio prima non previsto: di seguito l'estratto grafico associato al nulla osta n. 30 del 07.03.1967 con indicate le modifiche rispetto all'attuale stato dei luoghi.

Per la regolarizzazione di tali difformità sarà sufficiente produrre relativa CILA il cui costo, comprese spese per sanzioni, è stimabile in complessivi € 3.000.

Firmato Da: FONTANA SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bc3516ee24a7650672720fab814756

**STUDIO TECNICO**dott. ing. **Sebastiano Fontana**

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR)

Tel/Fax: 0931 251147; Cell.: 3480176763

mail: fontana.sebastiano@virgilio.it

c.f.: FNTSST78P2717541; P.IVA: 01591500895

**TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI**

G.E.	dott.ssa ROMEO ALESSIA	FILE: ref. loc. RGE351-24
R.G.Es.	351-24	data prossima udienza: 22-05-2025
Proc.	[REDACTED]	Pag. 20 di 23

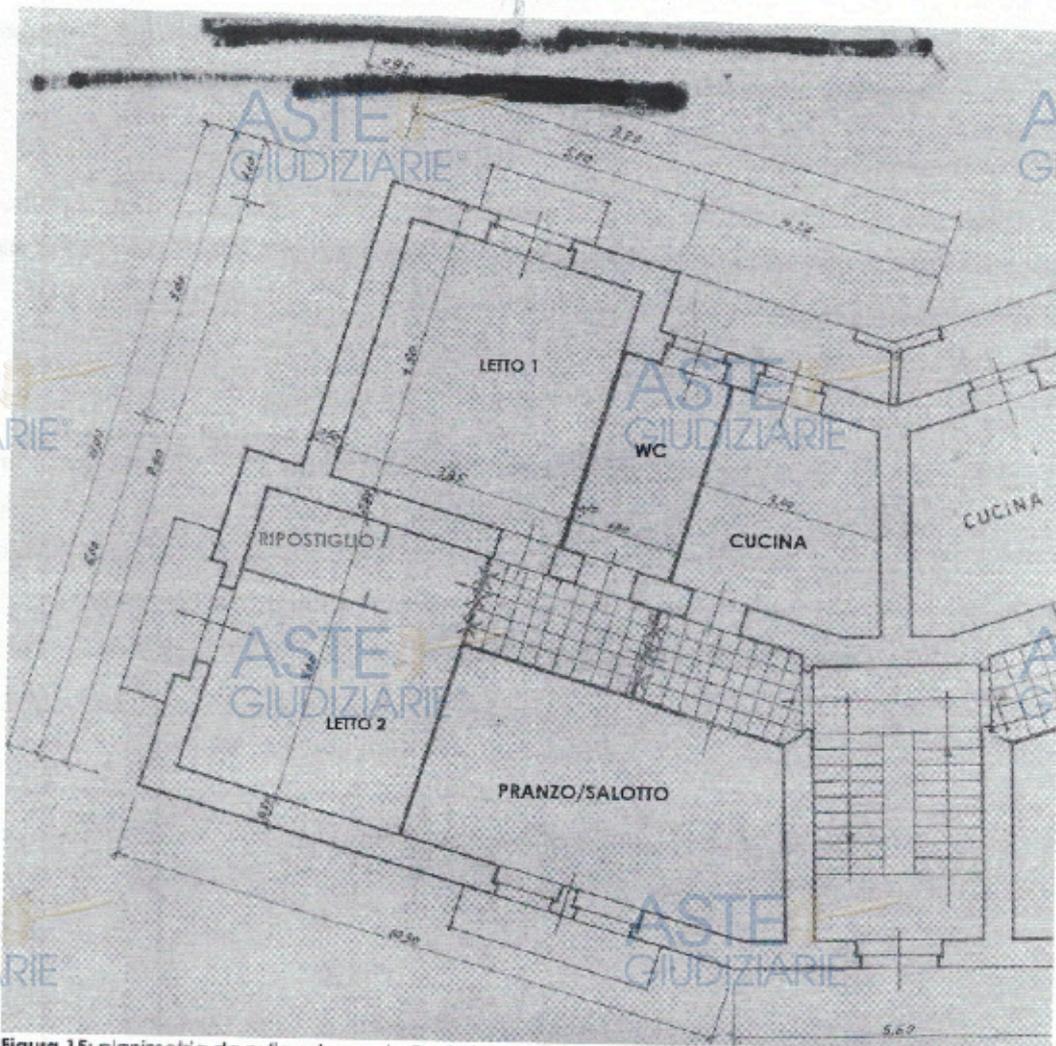


Figura 15: planimetria da nulla osta con indicate le modifiche rilevate

### 8 Agibilità o abitabilità dell'immobile

Dalle indagini eseguite presso il competente ufficio urbanistica del comune di Lentini non si ha evidenza della presenza di certificato di agibilità/abitabilità.

### 9 Stima dell'appartamento

Il valore di un bene è l'espressione di un giudizio di stima perché rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, il bene verrà scambiato. Pertanto la stima è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

Il valore dell'unità abitativa verrà determinato come media dei valori ottenuti attraverso la "stima per capitalizzazione dei redditi" e la "stima sintetica per comparazione".

<b>STUDIO TEORICO</b>		TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI	
dott. ing. <b>Sebastiano Fontana</b> via Biele 178, 96010 Melilli (SR) tel: 0951147; Cell.: 3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it C.F.: FNTSS178P272541; P.IVA: 01591500895		G.E. dott.ssa ROMEO ALESSIA	FILE: rel.tec_RGE351-24
		R.G.Es. 351-24	data prossima udienza: 22-05-2025
		Proc. [REDACTED]	Pag. 21 di 23

### 9.1 Stima per capitalizzazione dei redditi dell'appartamento

La stima per capitalizzazione dei redditi è effettuata previo calcolo del "Reddito netto ( $R_N$ )" e calcolo del "tasso di capitalizzazione corretto ( $r$ )".

#### REDDITO NETTO

Il reddito mensile lordo reale ricavabile per tale appartamento, ottenuto da indagini di mercato su immobili situati in zona e di analoghe caratteristiche, è pari a circa € 220,00.

Il reddito annuale lordo risulta così pari a:

$$R_L = R_m \times 12 = € 220,00 \times 12 = € 2.640,00$$

Al reddito lordo sopra determinato vanno detratte le spese attinenti l'immobile, quindi

$$R_N = R_L - S \quad \text{dove}$$

$$R_N = \text{Reddito netto annuo}$$

$$S = \text{Spese annue per manutenzione, servizi ed imposte, assunte pari al 30\%}$$

$$\rightarrow R_N = € 2.640,00 \times (1 - 0,30) = € 1.848,00$$

#### TASSO DI CAPITALIZZAZIONE

Il valore base del tasso di capitalizzazione è assunto pari al 3,5%; a tale valore sono stati aggiunti e detratte i valori correttivi che tengono conto delle *caratteristiche intrinseche ed estrinseche* dell'appartamento, come riportati nella tabella seguente.

#### CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE

1.	Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti: ± 0,22%	+0,10
2.	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici): ± 0,28%	+0,10
3.	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali: ± 0,18%	+0,04
4.	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato: ± 0,08%	-0,02
5.	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio: ± 0,06%	-0,04

#### CARATTERISTICHE DI POSIZIONE

6.	Caratteristiche di panoramicità: ± 0,36%	-0,10
7.	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità: ± 0,20%	-0,10
8.	Quota rispetto al piano stradale: ± 0,08%	-0,04
9.	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti: ± 0,06%	-0,01

#### CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE

<b>STUDIO TECNICO</b> Dott. Ing. <b>Sebastiano Fontana</b> via Iblea, 178 - 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0731984147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.: FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895		<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>	
G.F.	dott.ssa ROMEO ALESSIA	File: rel.tec. RGE351-24	
R.G.Es.	351-24	data prossima udienza:	27-05-2025
Proprietà	[REDACTED]		
			Pag. 22 di 23

10.	Grado di rifinitura interna ed esterna: ± 0,16%	+0,15
11.	Necessità di manutenzione ordinaria o straordinaria: ± 0,12%	+0,05
12.	Età dell'edificio: ± 0,10%	+0,10
<b>SOMMANO</b>		<b>0,23</b>

Il tasso di capitalizzazione,  $r$ , per tale appartamento è così determinato

$$r = r' + c \rightarrow 3,50 + 0,23 = 3,73 \%$$

### VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il più probabile valore di mercato per capitalizzazione di tale appartamento si ottiene dalla seguente formula

$$V_m = R_N / r \quad \text{dove}$$

$V_m$  = Valore di mercato dell'immobile;

$R_N$  = Reddito annuo netto;

$r$  = Tasso di capitalizzazione; quindi

$$V_m = € 1.848 / 0,0373 = 49.544,23 \quad €$$

### 9.2 Stima per comparazione dell'appartamento

Da indagini di mercato, assunte da operatori del settore, è emerso che il mercato immobiliare della zona, per immobili di analoghe caratteristiche, presenta dei valori che oscillano tra le 420,00 e le 710,00 €/mq.

La **superficie commerciale** dell'appartamento risulta pari a circa **111,5 m<sup>2</sup>**.

In considerazione di ciò tenendo conto delle caratteristiche dell'appartamento si ritiene corretto stimare lo stesso con il seguente valore unitario:

<b>VALORE UNITARIO</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>VALORE DI MERCATO</b>
525,00 €/mq	x 111,5 mq =	58.537,5 €

### 9.3 Valore stimato dell'appartamento

Il più probabile valore di mercato risulta dato, quindi, ragionevolmente, dalla seguente media:

$$V_m = € (49.544,23 + 58.537,5) / 2 = 54.040,86 \quad €$$

Il valore stimato dell'appartamento, nello stato di fatto in cui si presenta, risulta, quindi, pari ad € 54.040,68. Il valore di vendita, detratte le spese per la regolarizzazione delle lievi

<b>STUDIO TECNICO</b>		<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>	
dott. Ing. <b>Sebastiano Fontana</b> via Breda 178, 96010 Melilli (SR) Tel. 0932 951147; Cell. 3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f. PNTSS175P271754E P.IVA: 01591500895		G.E.	dott.ssa ROMEO ALESSIA FILE: ref.tec_RGE351-24
		R.G.Es.	351-24 data prossima udienza: 22-05-2025
		Procedente	[REDACTED]
		Esecutato	[REDACTED] Pag. 23 di 23

difficoltà accertate (€ 3.000), risulta quindi pari ad € 51.040,68 che si approssima ad € **51.000,00** (diconsi € cinquantunomila/00).

#### 10 Stima del garage

La stima del garage viene determinata applicando esclusivamente il metodo per comparazione.

Da indagini di mercato e dall'esame dei dati indicati dall'OMI è emerso che il mercato della zona per locali garage/box auto ha valori che oscillano da 300 a 430 €/m².

In considerazione di ciò, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile, si ritiene corretto stimare lo stesso con il seguente valore unitario:

VALORE UNITARIO		SUPERFICIE COMMERCIALE		VALORE DI MERCATO
300,00 €/mq	x	14,5 mq =		<b>4.350,00 €</b>

Il valore stimato del garage, nello stato di fatto in cui si presenta, risulta, quindi, pari ad € **4.350,00** (diconsi € quattromilatrecentocinquanta/00).

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto ritiene, con la sopra riportata relazione, composta di n. 23 pagine ed allegati (verbale di sopralluogo; documenti Agenzia del Territorio; documenti Comune Lentini; certificazione energetica; Titolo d'acquisto) di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualunque supplemento di indagine o chiarimento che si rendesse necessario.

Melilli, li 11 maggio 2025

**Il C.T.U.**

Dott. Ing. Sebastiano FONTANA

*Sebastiano Fontana*