

Causa Esecuzione immobiliare: Fascicolo **371-2024 RGEs** Tribunale di Siracusa

Creditore procedente: **OMISSIS**

rappresentato e difeso

Debitrice eseguita: **OMISSIS**

CTU esperto stimatore: **Dott. Agronomo Antonino Pisano**

Custode giudiziario: **Avv. Davide Zito**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Alessia Romeo**

Udienza per la determinazione delle modalità della vendita: **3 luglio 2025**

RELAZIONE DI STIMA DEL CTU ESPERTO STIMATORE LOTTO UNICO

Francofonte, 21.05.2025

1. PREMESSE:

Con decreto di nomina dell'esperto stimatore e fissazione udienza per la determinazione delle modalità di vendita ex art. 568 e 569 cpc del **30.12.2024**, notificato con PEC del **09.01.2025** e del **10.01.2025**, il G.E. **Dott.ssa Alessia Romeo** ha nominato quale CTU esperto stimatore il sottoscritto **Dott. Agronomo Antonino Pisano** per la stima dei beni pignorati nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al **fascicolo 371-2024 RGEs del Tribunale di Siracusa**, fissando l'udienza del **03.07.2025** per la determinazione delle modalità di vendita.

Con Ordinanza del **30.12.2024** ha nominato quale Custode giudiziario l'**Avv. Davide Zito**, notificata il **03.01.2025**.

2. ACCETTAZIONE INCARICO:

In data **15.01.2025** ho depositato l'accettazione incarico dichiarando di accettare l'incarico conferito nella **procedura R.G. Es. n. 371-2024**, di non trovarmi in situazioni di obbligo di astensione ai sensi dell'art. 51 comma I c.p.c. e che non sussistono gravi ragioni di convenienza per l'astensione ai sensi dell'art. 51 comma II c.p.c.

Dott. Antonino Pisano
Agronomo

PAGINA 1 DI 16

3. **ATTO DI PIGNORAMENTO:**

Con deposito telematico del **25.11.2024** gli Avv.

, nell'interesse del creditore procedente
, per il tramite
della procuratrice speciale
, per un credito inizialmente vantato
da nei confronti di
, come da **Atto di precetto del 24.09.2024 di**
107.389,08 €.

I suddetti hanno depositato l'Atto di pignoramento e la Nota di iscrizione
a ruolo del pignoramento immobiliare iscritto al fascicolo **371-2024 RGEs**
Tribunale di Siracusa, contro la debitrice esecutata
, con cui hanno
sottoposto a pignoramento immobiliare i seguenti beni:

- 1) *il diritto di piena proprietà vantato da*
, su beni immobili siti in Carlentini
(SR), Contrada San Demetrio, catastalmente individuati al:
 - a) *NCEU del Comune di Carlentini (SR), al fg. part. 614, Cat. A/3, 7,5*
vani, rendita € 464,81, piano T-1;
 - b) *NCT del Comune di Carlentini (SR), al fg. 1 part. 184, cl. ,2 are*
41.98;
- 2) *la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà vantato da*

, su beni immobili siti in Carlentini
(SR), Contrada San Demetrio, catastalmente individuati al NCT del Comune
di Carlentini (SR), al fg. 1, part. 183, cl. 4, are 4.30.

4. **NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

Con Nota di trascrizione del **29.11.2024** presso l'Agenzia delle Entrate di
Siracusa al n. 71 della presentazione giornaliera; Registro generale **23343**,
Registro particolare **18216**; è stato trascritto l'Atto di pignoramento della
procedura **371-2024 RGEs**, che comprende 2 immobili all'Unità negoziale 1 ed
1 immobile all'Unità negoziale 2.

Soggetto a favore:

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 1/2

Soggetto contro:

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 1/2

Dott. Antonino Pisano
Agronomo

PAGINA 2 DI 16

5. ELENCO BENI RIPORTATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE:

UN	Imm	Catasto	Comune	Foglio	P.Ila	Categoria	Cl.	Consistenza
1	1	Fabbricati	Carlentini	1	614	A3	2	7,5 vani

UN	Imm	Catasto	Comune	Foglio	P.Ila	Porz.	Qualità	Cl.
1	2	Terreni	Carlentini	1	184	AA	Uliveto	1
1	2	Terreni	Carlentini	1	184	AB	Seminativo	4
2	1	Terreni	Carlentini	1	183		Seminativo	4

6. AVVISO AI COMPROPRIETARI EX ART. 599 cpc:

Con Avviso ex art 599 cpc del **03.03.2025** i legali del creditore procedente hanno notificato per mezzo dell'UG ai comproprietari del bene censito in NCT al Comune di Carlentini, Foglio 1, particella 183:

che è pendente la presente procedura esecutiva.

7. AVVISO AI CREDITORI ISCRITTI EX ART. 498 cpc:

Dall'ispezione ipotecaria in allegato e dalla relazione notarile sostitutiva non risultano in atti creditori iscritti.

8. ISTANZA DI VISIBILITÀ E COSTITUZIONE DELLA DEBITRICE:

Con Istanza di visibilità depositata nel fascicolo telematico il 20.02.2025 l'Avv. _____, per conto della debitrice esecutata, ha chiesto di essere autorizzato ad accedere agli atti del fascicolo telematico del presente procedimento.

9. COMPLETEZZA DELLE DOCUMENTAZIONI IPOTECARIE E CATASTALI:

Per assolvere il mandato ho richiesto all'Agenzia delle Entrate le documentazioni ipotecarie e catastali in allegato, relative agli immobili oggetto di pignoramento, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, verificando la completezza rispetto la relazione notarile sostitutiva.

10. ACCESSO AI BENI:

D'intesa con il custode giudiziario Avv. Davide Zito il **17.02.2025** ho inviato PEC agli _____, legali del creditore procedente ed allo stesso custode giudiziario; nonché con raccomandata AR **20069387415-8** alla debitrice esecutata, come da allegato, ho comunicato l'inizio delle operazioni peritali, con il primo accesso per il giorno **07.03.2025, alle ore 09:30**, presso i beni siti in Carlentini, censiti in catasto fabbricati al Foglio 1 particella 614 ed al catasto terreni particelle 183, 184; Contrada San Demetrio, coordinate: 37°21'28.0"N 15°01'48.0"E.

<https://maps.app.goo.gl/Us6tZwLnUpP8Eehu8>

Per completare l'attività ho effettuato il secondo accesso in data **19.03.2025**, come da verbali di accesso in allegato.

11. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI:

I beni oggetto di pignoramento immobiliare sono censiti al Catasto fabbricati del Comune di Carlentini al Foglio 1 particella 614 ed al Catasto terreni dello stesso Comune e Foglio, particella 184 in piena proprietà e particella 183, adibita a strada privata, in proprietà indivisa, per come risulta dalle visure catastali, nell'estratto di mappa e nella planimetria catastale in allegato. Figure 1, 6.

In catasto, i beni individuati confinano:

- ad ovest con:
 - particella 161 di proprietà
 - particella 961 di proprietà
- a sud con:
 - particella 932 di proprietà
- ad est con:
 - particelle 411, 412 e 481 di proprietà
- a nord con:
 - particelle 480 di proprietà
 - particella 463 di proprietà
- a nord con:
 - particella 400 di proprietà
 - particella 16 di proprietà

Dalle verifiche non risultano difformità tra le intestazioni catastali e l'Atto di pignoramento.

12. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO UNICO:

Dopo aver identificato i beni, in accordo con il custode giudiziario, senza bisogno di frazionamenti, ho individuato il lotto unico per come di seguito descritto:

Lotto unico: Appartamento su due piani con abuso edilizio e catastale, posseduto in piena proprietà censito in NCEU al Foglio 1 del Comune di Carlentini particella 614, con abusi edilizi e catastali; compreso terreno di pertinenza censito in NCT alla particella 184 della superficie catastale di 4.198 mq, in cui sono presenti un fabbricato su due piani e tettoie per il ricovero di animali e attrezzi edificati in abusi edilizi e catastali. Nel lotto è compresa la metà della proprietà indivisa della strada privata censita alla particella 183; con accesso dalla Strada statale 194 Carlentini Catania sulla strada privata interpoderale ricadente nella particella 16 e con diritto di acqua e di utilizzo degli impianti sul pozzo "Tenutella" di cui alla costituzione di condominio effettuata con Atto del 16.05.1991 a rogito del Notaio Incontro da Carlentini.

I beni sono ubicati in Contrada San Demetrio nel territorio agricolo a nord-est del Comune di Carlentini, sulla **Strada statale 194** che da Carlentini conduce a Catania fino al km 5,650. Foto 1, Figura 2.

Sulla destra, in direzione Catania è situata la **strada privata interpodereale ricadente nella particella 16**, delimitata da una barra d'accesso. Coordinate 37.358980, 15.027994. Foto 2, 3, 4, 5, 6. Figure 3, 4, 7.

Alla fine della strada privata è ubicato il lotto unico, identificato alle particelle 184 e 614. Figure 1, 5, 7, 8. Foto 7.

Un cancello delimita l'accesso alla strada privata che ricade nella particella 183. Foto 7, 8, 9. Figure 1, 5, 7, 8.

Il lotto unico ha le seguenti coordinate:

37°21'28.0"N 15°01'48.0"E

37.357778, 15.030000

<https://maps.app.goo.gl/Y3qddrRADBhn3YTr6>

I beni oggetto di pignoramento sono individuati:
in catasto fabbricati – NCEU del Comune di Carlentini – Contrada San Demetrio:

- al **Foglio 1 particella 614**, appartamento su due piani categoria A3 classe 2, vani 7,5; rendita 464,81 € - posseduto in piena proprietà

UN	Imm	Catasto	Comune	Foglio	P.Ila	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
1	1	Fabbricati	Carlentini	1	614	A3	2	7,5 vani	464,81 €
									464,81 €

in catasto terreni - NCT del Comune di Carlentini – Contrada San Demetrio:

- al Foglio 1 particella 184 porzione AA, qualità uliveto classe 1, superficie 2.347 mq; RD 23,64 €, RA 14,55 € - posseduto in piena proprietà

- al Foglio 1 particella 184 porzione AB, qualità seminativo classe 4, superficie 1.851 mq; RD 4,30 €, RA 0,86 € - posseduto in piena proprietà

- al Foglio 1 particella 183, qualità seminativo classe 4, superficie 430 mq; RD 1,00 €, RA 0,20 € - posseduto in quota di 1/2 della piena proprietà

UN	Imm	Catasto	Comune	Foglio	P.Ila	Porz.	Qualità	Cl.	Superf. mq	R.D.	R.A
1	2	Terreni	Carlentini	1	184	AA	Uliveto	1	2.347	23,64 €	14,55 €
1	2	Terreni	Carlentini	1	184	AB	Seminativo	4	1.851	4,30 €	0,86 €
2	1	Terreni	Carlentini	1	183		Seminativo	4	430	1,00 €	0,20 €
									4.628	28,94 €	15,61 €

13. DESCRIZIONE SINTETICA E POSSESSO DEI BENI:

Il lotto unico è un appartamento su due piani, con abuso edilizio e catastale, compreso il terreno di pertinenza della superficie complessiva di 4.198 mq, in cui sono presenti un fabbricato su due piani e tettoie per il ricovero di animali e attrezzi edificati in abusi edilizi e catastali, **posseduti in piena proprietà dalla debitrice esecutata, coniugata in separazione dei beni, in cui ha la residenza**, come da certificato di residenza e stato di famiglia in allegato. Fa parte del lotto la **metà indivisa della proprietà** della strada di accesso individuata in NCT alla particella 183.

I beni **non rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.**

14. FORMALITÀ DI NATURA CONDOMINIALE:

A seguito del trasferimento dei beni, resteranno a carico dell'acquirente gli oneri condominiali dovuti all'utilizzo degli impianti sul pozzo "Tenutella" di cui alla costituzione di condominio effettuata con Atto del 16.05.1991 a rogito del Notaio Incontro da Carlentini.

15. GRAVAMI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle ispezioni ipotecarie risultano:

- Iscrizione contro del 03.07.2007 ai numeri 16442 – 3762 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Trascrizione contro del 29.11.2025 ai numeri 23343 – 18216 per verbale di pignoramento immobili.

A seguito del trasferimento dei beni tali gravami saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente.

16. PROVENIENZA VENTENNALE DEI BENI:

Come da atto in allegato i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti alla debitrice esecutata in virtù dell'Atto di compravendita del 26.06.2007 a rogito del Notaio , Repertorio 368, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Siracusa il 03.07.2007 ai numeri 16441 – 10522, da potere dei coniugi

Ai dante causa i beni erano pervenuti in virtù degli atti di compravendita del 20.02.1995 e del 07.04.1997 a rogito del Notaio , registrato a Catania il 13.03.1995 al numero 2622.

17. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

Nell'Atto di compravendita del 26.06.2007 i venditori dichiarano che ***le opere relative alla costruzione del fabbricato di cui alla superiore PRIMA COMPRAVENDITA sono state iniziate in data anteriore al primo settembre 1967 e successivamente non stati posti in essere interventi edilizi che richiedessero provvedimenti amministrativi di autorizzazione e/o concessione e/o permesso di costruire e/o denuncia di inizio attività e simili.***

In quanto alle tettoie ed al fabbricato nella particella 184, dall'analisi delle foto aeree tratte da Google Earth nelle date di seguito riportate risulta:

- 20.09.2003 – assenza del fabbricato e delle tettoie nella particella 184 (Figura 19);
- 27.05.2006 – presenza delle tettoie nella particella 184 (Figura 20);
- 26.07.2009 – presenza del fabbricato e delle tettoie nella particella 184 (Figura 21).

Da quanto estratto deduco che al momento dell'Atto di compravendita del 26.06.2007 le tettoie nella particella 184 erano presenti, già realizzate tra settembre 2003 e maggio 2006. Figure 14, 15, 16.

Successivamente all'acquisto è stato realizzato il fabbricato su due piani fuori terra nella particella 184. Figura 13.

In quanto alla porzione a piano terra dell'appartamento alla particella 614 destinata a bagno, dall'analisi delle foto aeree tratte da Google Earth nelle date di seguito riportate risulta:

- 29.07.2013 – assenza della copertura e presenza di una pianta nella porzione a sud della particella 614 (Figura 22);
- 31.07.2016 – assenza della pianta e presenza della copertura con due falde nella porzione a sud della particella 614 (Figura 23).

Da quanto estratto deduco che nella particella 614 tra luglio 2013 e luglio 2016 è stato realizzato il locale destinato a bagno nel piano terra dell'appartamento. Figure 9, 10, 22, 23.

Con richiesta accesso agli atti e richiesta verifica regolarità edilizia in allegato, protocollo 2025/0002546 e 2025/0002547 del 31.01.2025, ho chiesto la verifica di pratiche a carico della debitrice eseguita ed il rilascio della certificazione relativa alla regolarità edilizia e urbanistica dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Dalle ricerche non è emersa alcuna pratica in essere, tantomeno certificati di agibilità o abitabilità.

Ho quindi sottoposto all'UTC la situazione emersa dal confronto della planimetria catastale (Figura 6) con lo stato dei luoghi accertati in sede di accesso (Figure 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23).

In abuso edilizio e catastale sono stati realizzati:

1. **porzione di 10 mq destinata a bagno** nell'appartamento censito alla particella 614 (Figure 9 e 10);
2. **fabbricato su due piani fuori terra nella particella 184, di mq 25 a piano** (Figura 13);
3. **tettoie 1-2-3 nella particella 184 di 98 mq** (Figura 14);
4. **tettoie 4-5-6 nella particella 184 di 80 mq** (Figura 15);
5. **tettoia deposito nella particella 184 di 30 mq** (Figura 16).

18. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:

Con Istanza n. 2549 del 31.01.2025 ho richiesto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica – **CdU in allegato** per le particelle 614, 183, 184 del Foglio 1 Carlentini, dal quale risulta che i beni oggetto di pignoramento ricadono in Zona Territoriale Omogenea – **ZTO – E verde agricolo**, normata dall'art. 29 delle Norme Tecniche Attuative – NTA del Piano Regolatore Generale – PRG vigente.

Gli interventi consentiti sono di **edilizia residenziale per uso abitativo con densità fondiaria massima 0,03 mc/mq** con altezza massima 7,50 metri; **fabbricati rurali di servizio utili alla conduzione del fondo e per fabbricati da destinare ad attività di agriturismo con densità fondiaria massima 0,10 mc/mq** con altezza massima 7,00 metri.



19. IRREGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA:

Sulla base delle determinazioni relative alle irregolarità urbanistiche ed edilizie accertate e dalla destinazione urbanistica riportata nel CdU, **non ci sono parametri per la sanabilità della porzione di 10 mq destinata a bagno nell'appartamento censito alla particella 614 e per il fabbricato su due piani fuori terra nella particella 184, di mq 25 a piano, come da calcolo di seguito riportato.**

Volume edificato particella 614:

Descrizione	Superficie mq	altezza m	Volume mc
piano terra	107,00	2,85	304,95
piano primo	53,00	2,88	152,64
	160,00		457,59

Superficie totale terreni in proprietà:

particella	Superficie mq
metà 183	215,00
614	314,00
184	4198,00
	4727,00

Secondo i parametri di edificabilità riportati nel CdU in caso di **edilizia residenziale per uso abitativo la densità fondiaria massima è 0,03 mc/mq il volume edificabile è 141,81 mc, per cui non è possibile sanare il vano destinato a bagno a piano terra con volume di 23,50 mc.**

Superficie totale terreni in proprietà mq	parametro mc/mq	Volume edificabile mc
4727,00	0,03	141,81

Descrizione	Superficie mq	altezza m	Volume mc
bagno in abuso	10,00	2,35	23,50

Anche qualora la determinazione avvenga secondo i parametri di edificabilità riportati nel CdU, in caso di **fabbricati rurali di servizio utili alla conduzione del fondo e per fabbricati da destinare ad attività di agriturismo con densità fondiaria massima 0,10 mc/mq il volume edificabile è 472,70 mc.**

Per cui non è altrettanto possibile sanare il vano destinato a bagno a piano terra con volume di 23,50 mc, poiché il residuo di volume edificabile è pari a 15,11 mc.

Superficie totale terreni in proprietà mq	parametro mc/mq	Volume edificabile mc
4727,00	0,10	472,70

Volume edificabile mc	Volume edificato mc	Residuo volume edificabile mc
472,70	457,59	15,11

In quanto alle sole tettoie dall'UTC di Carlentini ho ricevuto la **Determinazione del Contributo di Costruzione** relativo alla destinazione intervento, poiché le stesse sono sanabili.

L'Ente, a seguito della determinazione del costo di costruzione ha determinato il contributo aumentato del doppio in caso di sanatoria ed aumentato degli oneri di urbanizzazione, per un **totale di Contributo di costruzione dovuto di € 9.970,08** per come riportato nella scheda parametrica in allegato.

La rateizzazione del contributo è possibile nel caso di richiesta con aumento dei costi.

20. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE:

La certificazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del DPR 26 agosto 1993, n. 412. Sono esclusi dalla redazione dell'APE fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non utilizzabili.

Nell'appartamento censito al Foglio 1 Carlentini particella 614 **non sono presenti impianti di riscaldamento e raffrescamento**, per cui non sono necessari i libretti di manutenzione d'impianto, secondo l'attuale normativa per la produzione del Certificato APE.

Considerata la tipologia di fabbricato censito in NCEU ho predisposto ed allegato alla presente il **certificato APE con codice identificativo 20250521-089006-70767 valido fino al 21.05.2035**, salvo modifiche degli impianti e/o variazioni successive allo stato attuale, con **classe energetica G** EPgl,nren 294,77 kWh/m² anno.

21. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI:

Il lotto unico è costituito da un fabbricato su due piani fuori terra adibito ad abitazione dalla debitrice eseguita, con terreno di pertinenza e proprietà della strada interpoderale.

I beni sono ubicati in Contrada San Demetrio nel territorio agricolo a nord-est del Comune di Carlentini, sulla **Strada statale 194** che da Carlentini conduce a Catania fino al km 5,650. Foto 1, Figura 2.

Sulla destra, in direzione Catania è situata la **strada privata interpoderale ricadente nella particella 16**, delimitata da una barra d'accesso. Coordinate 37.358980, 15.027994. Foto 2, 3, 4, 5, 6. Figure 3, 4, 7.

Alla fine della strada privata è ubicato il lotto unico, identificato alle particelle 184 e 614. Figure 1, 5, 7, 8. Foto 7.

Un cancello delimita l'accesso alla strada privata che ricade nella particella 183. Foto 7, 8, 9. Figure 1, 5, 7, 8.

Il lotto unico ha le seguenti coordinate:

37°21'28.0"N 15°01'48.0"E
37.357778, 15.030000
<https://maps.app.goo.gl/Y3qddrRADBhn3YTr6>

Il fabbricato è realizzato con muri portanti in blocchi di arenaria, solai piani e copertura con tetto a falde.

A piano terra si accede al soggiorno che comunica con la cucina, un disimpegno con vano scala per l'accesso interno al piano superiore, un deposito con forno ed un bagno realizzato in abuso edilizio e catastale. Foto da 19 a 30.

La superficie netta utile a piano terra è di 94,48 mq come da tabella:

Descrizione	Larghezza m	Larghezza m	Superficie mq
Soggiorno	7,80	3,95	30,81
Cucina	6,25	2,76	17,25
Disimpegno	6,25	2,72	17,00
Deposito con forno	5,60	3,30	18,48
Deposito con forno	1,88	1,88	3,53
Bagno	2,06	2,31	4,76
Bagno	1,88	1,41	2,65
TOTALE			94,48

La superficie lorda edificata a piano terra, come da Figura 10 in allegato, è di 107 mq oltre la superficie in abuso edilizio e catastale di 10 mq.

Esposta a nord è presente una veranda di 42 mq che consente l'accesso dall'esterno al primo piano. Figure 9, 10. Foto 11, 12, 15, 16.

L'accesso al primo piano è consentito dalla rampa di scale esterna alla veranda o dalla stretta e ripida rampa di scala interna dal disimpegno. Figure 9, 10. Foto 12, 30.

Un disimpegno al primo piano conduce tramite un corridoio al bagno ed alla stanza da letto singolo ed alla terrazza di 19,51 mq.

Dall'altra parte il disimpegno comunica direttamente con una stanza da letto matrimoniale in cui è presente l'ingresso dalla veranda esterna con rampa d'accesso di 7,37 mq. Tale stanza da letto comunica con un'altra stanza da letto matrimoniale. Figura 11. Foto da 31 a 45.

La superficie netta utile a piano primo è di 41,62 mq come da tabella:

Descrizione	Larghezza m	Larghezza m	Superficie mq
Disimpegno	3,10	2,50	7,75
Corridoio	1,94	0,77	1,49
Bagno	1,90	1,59	3,02
Letto singolo	2,77	1,87	5,18
Letto matrimoniale	4,16	3,04	12,65
Letto matrimoniale	3,72	3,10	11,53
TOTALE			41,62

La superficie lorda edificata a piano terra, come da Figura 12 in allegato, è di 53 mq.

Gli infissi esterni sono metallici, compresi di griglie antintrusione; le porte interne sono in legno tamburato, l'impianto elettrico è fuori traccia e privo di certificazione d'impianto a norma. Gli impianti idrici sono sottotraccia di vecchia manifattura.

Le pareti sono rifinite ad intonaco, ma sono evidenti crepe dovute all'assestamento della struttura portante in muratura, oltre le copiose macchie di muffa dovute ad infiltrazioni dalla copertura soprattutto al piano primo.

Nelle pareti esterne sono evidenti le macchie di umidità dovute alla mancata coibentazione del fabbricato, oltretutto privo di impianti termici di riscaldamento e raffreddamento.

All'esterno del fabbricato d'abitazione, nel terreno di pertinenza, ho rilevato la presenza di tettoie ed un fabbricato su due piani, il tutto edificato in abuso edilizio e catastale. Figure 8, 13, 14, 15, 16. Foto da 46 a 69.

Il fabbricato su due piani, realizzato nella particella 184 tra le tettoie 1-2-3 e le tettoie 4-5-6. Ho rilevato il bene e riportato in Figura 13 le misure. L'edificio è costruito in muratura con blocchi di arenaria, solai piani con travi e dogato in legno e copertura con tetto a falda. Foto 48, 53, 54, 55, 57, 61, 62.

A piano terra è presente un vano unico della **superficie lorda edificata di 25 mq**, con accesso e una finestra in metallo, impianto elettrico esterno e privo di bagno, impianto idrico e termico. Foto 58, 59, 60. Figura 13.

A piano primo è presente un vano unico della **superficie lorda edificata di 25 mq**, con accesso e tre finestre in metallo, impianto elettrico esterno e privo di bagno, impianto idrico e termico. Foto 63, 64. Figura 13.

A destra ed a sinistra del sopra descritto fabbricato sono presenti le tettoie 1-2-3 della **superficie lorda edificata di 98 mq** (Figura 14. Foto 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55) e le tettoie 4-5-6 della **superficie lorda edificata di 80 mq** (Figura 15. Foto 48, 56, 57).

A confine con la strada interpoderale particella 183 è presente la tettoia deposito della **superficie lorda edificata di 30 mq** (Figura 16. Foto 47, 65, 66, 67).

Nella particella 184 è inoltre presente un piccolo manufatto adibito a porcilaia rilevato nella Foto 68, 69.

Nell'appezzamento individuato particella 184 sono presenti piante di ulivo adulte disposte a sesto e prive di impianto di irrigazione.

È inoltre presente una vasca fuori uso, per la presenza di crepe strutturali, già usata per l'accumulo delle acque di irrigazione. Figure 8, 17, 18. Foto da 70 a 76.

22. VALUTAZIONE DEI BENI:

Per la valutazione dei beni ho fatto riferimento all'ubicazione del lotto unico a nord del territorio agricolo del Comune di Carlentini, a confine tra i Comuni di Lentini e Catania, posto a poca distanza dalla discarica comprensoriale e dall'autostrada Siracusa – Catania.

La zona è vocata per la coltivazione di agrumi ed ulivi, con pochi fabbricati ad uso residenziale e terreni di pertinenza.

Ho effettuato ricerche di mercato e chiesto informazioni alle agenzie di intermediazione e studi notarili, rilevando una scarsa attività di compravendita dei fabbricati con caratteristiche simili, sia per la scarsità di beni presenti che per il mancato interesse derivante dalla distanza dai centri abitati e dalla vicinanza alla discarica comprensoriale.

Per il mercato immobiliare di compravendita il valore dei fondi adibiti ad agrumeti nella zona varia secondo l'estensione, l'ubicazione, la giacitura, la presenza di fonti idriche da minimo 2,50 €/mq fino a 5,00 €/mq; per gli uliveti varia da minimo 1,50 €/mq fino a 3,50 €/mq.

L'Agenzia delle Entrate di Siracusa riporta i valori espressi dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI.

I beni rientrano nel territorio del Comune di **Carlentini** nella Fascia/zona: **Extraurbana/ Zone rurali**, Codice zona **R1**, Microzona 0; Tipologia prevalente: Non presente; Destinazione: -; che per l'anno **2024**, semestre **2**; ha determinato congruo secondo lo stato conservativo normale; valore di mercato riferito alla superficie lorda edificata, i parametri congrui:

- per abitazioni civile da 530,00 €/mq fino a 790,00 €/mq;
- per abitazioni di tipo economico da 435,00 €/mq fino a 640,00 €/mq;
- per box da 300,00 €/mq fino a 435,00 €/mq;
- per ville e villini da 540,00 €/mq fino a 790,00 €/mq;
- per magazzini da 200,00 €/mq fino a 295,00 €/mq.

Rilevata l'ubicazione e lo scarso stato di manutenzione, la mancanza di impianto elettrico a norma, l'assenza di impianti termici ritengo congruo il valore:

- **480,00 €/mq** per l'appartamento a piano terra;
- **370,00 €/mq** per l'appartamento a piano primo;
- **100,00 €/mq** per la vasca raccolta acqua;
- **3,00 €/mq** per il terreno agricolo;
- **60,00 €/mq** per le tettoie.

In quanto **all'abuso edilizio non sanabile relativo al bagno realizzato a piano terra dell'appartamento particella 614 ed al fabbricato su due piani nella particella 184**, ho calcolato i costi di demolizione riportando a computo i volumi, tenendo conto del prezzo riportato in allegato alla **voce SIC24_1.3.1 pari a 17,54 €/mc** nel Prezzario Regionale e Commissione regionale LL.PP. - Regione Siciliana – Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità AREA 5; pari ad **885,70 €**.

abuso edilizio e catastale piano terra particella 614

Descrizione	lunghezza m	altezza m	spessore m	Volume mc	Valore €/mq	Importo €
parete	1,41	2,07	0,30	0,88		
parete	2,52	2,07	0,30	1,56		
parete	2,54	2,63	0,30	2,00		
parete	1,18	2,63	0,30	0,93		
solaio	1,00	10,00	0,40	4,00		
				9,38	17,54 €	164,45 €

fabbricato su due piani in abuso edilizio e catastale particella 184

Descrizione	lunghezza m	altezza m	spessore m	Volume mc	Valore €/mq	Importo €
2 pareti piano T	5,19	2,43	0,30	7,57		
1 parete piano T	3,90	2,43	0,30	2,84		
solaio piano T	1,00	25,00	0,40	10,00		
2 pareti piano 1	5,19	2,50	0,30	7,79		
2 pareti piano 1	3,90	2,50	0,30	2,93		
solaio piano 1	1,00	25,00	0,40	10,00		
				41,12	17,54 €	721,25 €

abuso edilizio e catastale piano terra particella 614	164,45 €
fabbricato su due piani in abuso edilizio e catastale particella 184	721,25 €
Totale costi demolizione	885,70 €

Il valore di stima del fabbricato particella 614 e del terreno particelle 184 in piena proprietà e di strada interpoderale particella 183 in quota di 1/2 della proprietà è pari €86.600,00 derivato dall'arrotondamento del calcolo, detratti i costi di demolizione ed in assenza di ulteriori costi per accatastamento e regolarità edilizia, per come riportato nella seguente tabella:

Descrizione	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Appartamento piano terra particella 614	107,00	480,00 €	51.360,00 €
Appartamento piano primo particella 614	53,00	370,00 €	19.610,00 €
vasca raccolta acqua	16,00	100,00 €	1.600,00 €
terreno agricolo in piena proprietà	4198,00	3,00 €	12.594,00 €
terreno agricolo in quota 1/2 proprietà	215,00	3,00 €	645,00 €
Valore di stima			85.809,00 €
Costi accatastamento			- €
Costi regolarità edilizia			- €
Costi demolizione fabbricati in abuso edilizio e catastale			- 885,70 €
arrotondamento			94,70 €
Valore del fabbricato e del terreno			86.600,00 €

In quanto alle tettoie, edificate in abuso edilizio e catastale il valore di è pari a € 1.700,00 derivante dal valore di stima di € 12.480,00 a cui va detratto il costo per il accatastamento di 800,00€, oltre i costi di regolarità edilizia conteggiati dall'UTC di Carlentini pari a 9.970,00 €, come riportato nella tabella:

Descrizione	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
tettoie 1-2-3	98,00	60,00 €	5.880,00 €
tettoie 4-5-6	80,00	60,00 €	4.800,00 €
tettoia deposito	30,00	60,00 €	1.800,00 €
Valore di stima			12.480,00 €
Costi accatastamento			800,00 €
Costi regolarità edilizia			9.970,00 €
Netto valore del lotto			1.710,00 €
arrotondamento			10,00 €
Valore delle tettoie			1.700,00 €

Il valore del lotto unico è pertanto pari a 88.300,00 € derivante dalla somma del valore di fabbricato e terreno, detratto il costo di demolizione dei fabbricati realizzati in abuso ed aggiunto il valore delle tettoie sanabili.

Valore del fabbricato e del terreno	86.600,00 €
Valore delle tettoie	1.700,00 €
Valore del lotto unico	88.300,00 €

Evidenzio che il costo di demolizione di 1.250,00 € delle tettoie è equiparabile al valore sopra calcolato di 1.700,00 €, come riportato nella tabella:

Descrizione	lunghezza m	altezza m	spessore m	Volume mc	Valore €/mq	Importo €
parete tettoia 1	5,80	2,42	0,30	4,21		
parete tettoie 1-2	5,55	2,42	0,30	4,03		
parete tettoie 2-3	4,55	2,42	0,30	3,30		
solaio tettoie 1-2-3	1,00	98,00	0,20	19,60		
parete tettoie 4-5	3,55	2,42	0,30	2,58		
parete tettoie 5-6	5,57	2,42	0,30	4,04		
parete tettoia 6	5,82	2,42	0,30	4,23		
solaio tettoie 4-5-6	1,00	80,00	0,20	16,00		
3 pareti tettoia deposito	3,32	2,44	0,30	7,28		
solaio tettoia deposito	1,00	30,00	0,20	6,00		
				71,27	17,54 €	1.250,00 €

Dott. Antonino Pisano
Agronomo

PAGINA 14 DI 16

23. CONCLUSIONI:

Il Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Siracusa Dott.ssa Alessia Romeo, ha nominato il sottoscritto Dott. Agronomo Antonino Pisano come CTU esperto per la stima dei beni pignorati nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al fascicolo 371-2024 RGEs, con udienza fissata per il 03.07.2025. È stato nominato custode giudiziario l'Avv. Davide Zito. Ho accettato l'incarico in data 15.01.2025.

Gli avvocati hanno depositato l'atto di pignoramento per un credito di **€ 107.389,08** vantato da nei confronti di . I beni pignorati includono la piena proprietà di un appartamento e terreno di pertinenza, oltre la quota di 1/2 della strada interpoderale siti in Carlentini. L'atto di pignoramento è stato trascritto il 29.11.2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, includendo due unità immobiliari.

Gli avvocati del creditore precedente hanno notificato avvisi ai comproprietari del bene pignorato. Non risultano creditori iscritti.

Il 20.02.2025, la debitrice ha richiesto, per tramite dell'Avv. l'accesso agli atti del fascicolo telematico.

Il 17.02.2025, ho comunicato con PEC e raccomandata AR l'inizio delle operazioni peritali per il primo accesso ai beni pignorati del 07.03.2025 con un secondo accesso il 19.03.2025.

I beni pignorati sono identificati come un appartamento su due piani e un terreno. I confini dei beni sono stati verificati e non risultano discordanze tra l'Atto di pignoramento, la Nota di trascrizione, la relazione notarile sostitutiva ed i titoli di possesso.

Ho identificato un lotto unico

Appartamento su due piani con abuso edilizio e catastale, posseduto in piena proprietà censito in NCEU al Foglio 1 del Comune di Carlentini particella 614, con abusi edilizi e catastali; compreso terreno di pertinenza censito in NCT alla particella 184 della superficie catastale di 4.198 mq, in cui sono presenti un fabbricato su due piani e tettoie per il ricovero di animali e attrezzi edificati in abusi edilizi e catastali. Nel lotto è compresa la metà della proprietà indivisa della strada privata censita alla particella 183; con accesso dalla Strada statale 194 Carlentini Catania sulla strada privata interpoderale ricadente nella particella 16 e con diritto di acqua e di utilizzo degli impianti sul pozzo "Tenutella" di cui alla costituzione di condominio effettuata con Atto del 16.05.1991 a rogito del Notaio Incontro da Carlentini.

La valutazione dei beni è stata effettuata tenendo conto della posizione e delle condizioni del mercato immobiliare. I valori stimati sono stati elaborati in base a parametri di mercato e condizioni di manutenzione.

Ho calcolato i costi di demolizione per le strutture abusive, con un valore totale stimato per il lotto unico di € 88.300,00.



24. ALLEGATI:

Fanno parte integrante della presente 01 RELAZIONE CTU 371 2024 i seguenti allegati:

- 02 ALLEGATI RELAZIONE CTU 371 2024
- 03 dati criptati RELAZIONE CTU 371 2024
- 04 dati criptati ALLEGATI RELAZIONE CTU 371 2024
- 05 ispezioni ipotecarie
- 06 visure catastali
- 07 accesso ai beni
- 08 verbali accessi CTU 371 2024
- 09 certificato di residenza e stato di famiglia
- 10 atto di provenienza
- 11 richiesta concessione edilizia
- 12 certificato di destinazione urbanistica CdU
- 13 estratto regolamento edilizio NTA PRG Carlentini
- 14 scheda parametrica UTC Carlentini sanatoria tettoie abusive
- 15 APE 20250521-089006-70767
- 16 prezzo LLPP 2024
- 17 perizia inviata alle parti
- 18 ricevute invio perizia alle parti

Ho adempiuto alle funzioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere ai Giudici la verità. Deposito la presente secondo quanto previsto nell'ordinanza di nomina, in forma telematica nel PCT, come previsto dall'art.193 cpc.

Con deposito separato invio la nota spese.

Francofonte, 21.05.2025

IL CTU
Dott. Agronomo Antonino Pisano