

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE II CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa CULTRERA Concita

Procedimento iscritto al N. 379/24 R.G.E.I.

Tra

(Rappresentata e difesa dagli Avv. Napolitano Roberto e Elia, e Beardi)

Contro

(Rappresentata e difesa dall'Avv. Beardi)

Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima dei beni, oggetto di pignoramento, come a seguire contraddistinti:

- **LOTTO A:** Bene immobile sito in Lentini (SR), in via Gandhi n. 14, piano seminterrato, distinto in Catasto al Foglio 60, p.lla 717, sub 1; Bene immobile sito in Lentini (SR), in via Gandhi n. 14, piano primo e piano secondo, distinto in Catasto al Foglio 60, p.lla 717, sub 4;
- **LOTTO B:** Bene immobile sito in Lentini (SR), in via Gandhi n. 14, piano terra, distinto in Catasto al Foglio 60, p.lla 717, sub 3.

Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima dei beni pignorati

1. Premessa

Io sottoscritto Arch. Francesco Lombardo con studio tecnico in Augusta in Via P.pe Umberto n. 241, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa sez. A col n. d'ordine 200, Cod. fisc. LMB FNC 61B02 A494N, P. Iva 01987580899

HO ricevuto

in data 07/01/2025, nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Siracusa Dott.ssa Concita Cultrera, relativamente alla procedura 379/2024. Il giorno 16/01/2025, ho firmato e prestato il giuramento trasmesso mediante deposito telematico al Tribunale di Siracusa, accettando l'incarico per la redazione della relazione di stima dei beni, oggetto di pignoramento. Tali beni per come indicato nell'Atto di pignoramento nei confronti di Bordonaro Anna con diritto di proprietà per la quota 1/1 sono siti nel Comune di Lentini (SR) in Via Gandhi n. 14, censiti nel catasto fabbricati (NCEU) come a seguire:

- Foglio 60, part.lla 717, sub 1, categoria C/6, - Piano Terra, mq. 24;

- Foglio 90, part.lla 717, sub 3, categoria C/1, - Piano Terra, mq. 122;
- Foglio 90, part.lla 717, sub 4, categoria A/2, - Piano 1-2, 6,5 vani catastali.

Il mandato al sottoscritto dispone che sia svolto in ossequio al decreto di nomina ai sensi degli artt. 568 e 569 c.p.c., e degli artt. 161 e 173 *bis* delle disposizioni attuative del medesimo Codice di procedura civile.

Il sottoscritto CTU

nella redazione della presente relazione di stima si è attenuto scrupolosamente alle disposizioni del decreto di nomina emesso dal G.E. che prevede il deposito della perizia di stima con modalità telematica, ai sensi dell'art. 16 *bis* del D.L. 179/2012, almeno trenta giorni prima della successiva udienza fissata, al momento della nomina, per il 17 giugno 2025.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Presa visione di tutta la documentazione agli atti del fascicolo telematico, ho richiesto on-line, all'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, le visure storiche, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali relative ai beni oggetto di stima. Fra i documenti del fascicolo di parte, ho appreso che con atto di compravendita del 2/12/2003 redatto dal notaio [redacted] in Carlentini, del distretto notarile di Siracusa, i beni in oggetto sono stati trasferiti in piena proprietà alla [redacted], [redacted], al momento della stipula, si trovava in regime di comunione legale dei beni ma, come dichiarato nel medesimo atto dalla stessa: *"che quanto acquistato è bene suo personale perché è acquistato con denaro proveniente dal trasferimento di suoi beni personali."* Dichiarazione quest'ultima, confermata dal marito [redacted] intervenuto all'atto.

Si rileva in merito che, in documento "estratto dell'atto di matrimonio" rilasciato da Comune di Lentini, servizi demografici, è riportato nelle annotazioni che con atto del 16/09/2008 Rep. 6681 a rogito del [redacted] del distretto di Siracusa [redacted] *"gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni ai sensi dell'art. 162 del Codice civile"*.

Il giorno 27 gennaio 2025 alle ore 10,00, ho dato inizio alle operazioni peritali di sopralluogo, d'intesa con il custode [redacted], previo avviso a mezzo pec alla parte procedente [redacted] (All.to A_1, Pec avv. procedente) per mezzo della procuratrice speciale [redacted], rappresentata e difesa dagli avv.ti [redacted]. Al contempo ho inviato lo stesso avviso a mezzo raccomandata A/R alla parte esecutata (All.to A_2 raccomandata esecuta) [redacted].

In tale comunicazione si avvisavano le parti del sopralluogo per lunedì 27/01/2025 alle ore 10,00 presso i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare per dare inizio alle operazioni peritali consistenti nel:

- visionare i beni immobili in oggetto;
- condurre i necessari rilievi, anche fotografici;
- verificare la correttezza delle planimetrie catastali per appurare la relativa consistenza dei beni;
- verificare la corrispondenza, o meno, delle planimetrie catastali con la situazione reale;
- verificare lo stato di manutenzione e conservazione dei beni;
- rilevare informazioni riguardanti l'esistenza di eventuale condominio e relative spese.

La raccomandata A/R. inviata in data 18/01/2025 alla [REDACTED] è stata ritirata dalla medesima e sono allegati alla presente copia della ricevuta e dell'avviso di ricevimento.

Nel corso del sopralluogo del 27/01/2025, al quale sono stati presenti, il custode [REDACTED] [REDACTED] delegata dall'esecutata che, nel frattempo, si era costituita ed il figlio [REDACTED] in qualità di familiare convivente. Ho effettuato i necessari rilievi, anche fotografici iniziando le operazioni peritali dall'immobile in Lentini, in Via Gandhi 14, posto al piano primo ed al piano secondo adibito ad abitazione procedendo anche nell'immobile al piano seminterrato adibito a garage (All.to A_3, documentazione fotografica). Preciso che, preliminarmente ho individuato i 2 beni facenti parte del **Lotto A**, ho rilevato le piante dei 2 immobili ed ho controllato in particolare lo stato di manutenzione degli stessi e degli impianti ed, a seguire, le condizioni generali dell'edificio. Durante il sopralluogo, come riportato nel verbale di sopralluogo, [REDACTED] diligentemente ha consegnato al sottoscritto la seguente documentazione: - Atto di compravendita, - Contratto di mutuo fondiario; - documento d'identità e tessera sanitaria della debitrice; - Estratto dell'atto di matrimonio; - certificato storico di residenza e stato di famiglia.

In seguito, sempre d'intesa con il custode e previo pec inviata dalla medesima alle parti ho eseguito un secondo sopralluogo il 24/02/2025 nell'immobile in Lentini, in Via Gandhi 14, posto al piano terra ed adibito a laboratorio di estetica, individuato come **Lotto B** al quale sono stati presenti il custode [REDACTED] [REDACTED] (delegata dall'esecutata) [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di amministratore unico [REDACTED] che conduce in locazione lo stesso immobile (All.to A_4, Verbale di sopralluogo).

Anche per questo immobile ho compiuto tutti i necessari rilievi, anche fotografici per procedere alla stima del bene.

Nel frattempo, ho presentato presso l'Ufficio Tecnico di Lentini istanza per richiesta certificato di destinazione urbanistica del lotto dove insiste il fabbricato ed in data 4/02/2025 ho richiesto in

presenza, il rilascio di copia della concessione edilizia, dei disegni di progetto e del cambio d'uso del bene al piano terra. Sono andato nuovamente presso l'Ufficio Tecnico di Lentini il 22/04/25 per chiedere ulteriori informazioni relativamente alla pratica edilizia dell'edificio e sulla regolarizzazione per alcune difformità riscontrate nel corso dei sopralluoghi effettuati. L'Ufficio tecnico in risposta alla mia istanza mi ha trasmesso con diligenza la documentazione richiesta a mezzo mail del 5/2/2025 e del 29/04/2025.

Sulla scorta di quanto visto e rilevato, anche fotograficamente e in conformità a tutta la documentazione in mio possesso, ho redatto la presente relazione, ai sensi dell'art. 173 bis delle disposizioni attuative del Codice di procedura civile che, per maggior chiarezza espositiva, ho distinto in 2 Sezioni diverse per i 2 Lotti di vendita e vari paragrafi come a seguire:

- a) Identificazione dei beni
- b) Formazione lotti di vendita
- c) Descrizione complessiva e sintetica dei beni di cui al lotto A
- d) Stato di possesso
- e) Vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni
- f) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica
- g) Descrizione analitica dei beni pignorati
- h) Valutazione dei beni di cui al lotto A
- i) Adeguamenti e correzioni della stima
- j) Valore locativo dei 2 immobili
- k) Valore finale dei beni al netto al netto dei correttivi di stima
- l) Attestato di Prestazione Energetica

RELAZIONE DI STIMA LOTTO A

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

- 3.1) Identificazione dei beni**
- 3.2) Formazione lotti di vendita**

4. SEZIONE PRIMA: STIMA BENI LOTTO A

- 4.1) Descrizione complessiva e sintetica dei beni di cui al lotto A**
- 4.2) Stato di possesso**
- 4.3) Vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni**

- 4.4) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica
- 4.5) Descrizione analitica dei beni pignorati
- 4.6) Valutazione dei beni di cui al lotto A
- 4.7) Adeguamenti e correzioni della stima
- 4.8) Valore locativo dei 2 immobili
- 4.9) Valore finale dei beni al netto al netto dei correttivi di stima
- 4.10) Attestato di Prestazione Energetica

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

3.1) Identificazione dei beni

I beni oggetto dell'Esecuzione immobiliare fanno parte di un unico edificio che si sviluppa su 3 livelli ubicato a Lentini, in via Gandhi n. 14. Le coordinate dell'edificio sono le seguenti: 37° 18'07, 18" Nord; 14° 59'58, 33" Est; con elevazione sul livello del mare di 47 metri.

Catastralmente i beni sono identificati all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siracusa - Catasto Fabbricati, come a seguire:

- Bene immobile sito in Lentini (SR), in via Gandhi n. 14, piano seminterrato, distinto in Catasto al Foglio 60, p.lla 717, sub 1, categoria C/6, Classe 3, Consistenza 24 mq., Rendita Catastale Euro 47,10; adibito a garage;
- Bene immobile sito in Lentini (SR), in via Gandhi n. 14, piano terra, distinto in Catasto al Foglio 60, p.lla 717, sub 3, categoria C/1, Classe 5, Consistenza 93 mq., Rendita Catastale Euro 758,88; adibito a laboratorio di estetica;
- Bene immobile sito in Lentini (SR), in via Gandhi n. 14, piano primo e piano secondo, distinto in Catasto al Foglio 60, p.lla 717, sub 4, categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale Euro 436,41; adibito ad abitazione.

Si precisa che, i Subalterni 3 e 4 sono derivati dalla soppressione del subalterno 2.

3.2) Formazione lotti di vendita

I beni possono essere suddivisi in 2 lotti di vendita così distinti:

- **Lotto A** composto dal bene al Foglio 60, p.lla 717, sub 1, cat. C/6 (Rimesse, autorimesse) adibito a garage e dal bene al Foglio 60, p.lla 717, sub 4, cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile) adibito ad abitazione;
- **Lotto B** composto dal bene al Foglio 60, p.lla 717, sub 3, cat. C/1 (Negozi e botteghe) adibito a

laboratorio di estetica.

Premesso che, tutti i beni fanno parte di un unico edificio, i 2 piani principali posti al piano terra ed al piano primo si sviluppano su piani sfalsati. Ai fini dell'ipotesi di vendita in 2 Lotti si precisa che, il pianerottolo di accesso e l'ingresso al piano terra, la scala interna fino alla prima rampa e la piccola porzione del terreno di pertinenza all'edificio, andrebbero assegnati in proprietà comune ai 2 Lotti di vendita. Inoltre, sarebbero da presentare le relative variazioni catastali che, comunque, si rendono necessarie in ogni caso perché, le planimetrie dello stato attuale del piano terra e del piano primo non sono allineate né, a quelle depositate in catasto né, a quelle del progetto autorizzato.

In merito alla disciplina delle aree a parcheggio di cui alla L.N. 122/89 e alla L.N. 1150/42 le norme prevedono che, per le nuove costruzioni siano riservati spazi a parcheggio in ragione di un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione. Il progetto approvato nel 1999 dall'ufficio di Lentini prevedeva una volumetria autorizzata di quasi 900 mc. per cui, in ottemperanza alle norme, gli spazi a parcheggio dovevano essere di circa 90 mq. ma, si è constatato che la normativa non è stata rispettata. In realtà lo spazio a parcheggio esistente è di circa 35 mq. per un solo posto auto che può essere assegnato all'unità al piano primo ma, necessiterebbe quanto meno un altro posto auto che andrebbe assegnato all'unità al piano terra.

4. SEZIONE PRIMA: STIMA BENI LOTTO A

4.1) Descrizione complessiva e sintetica dei beni di cui al lotto A

I beni non rientrano nella casistica di beni di edilizia convenzionata e/o agevolata e gli stessi fanno parte di un corpo edilizio a sviluppo verticale composto da un piano terra servito da una scala che conduce ad un appartamento ai 2 piani superiori. L'edificio si sviluppa come visto su piani sfalsati, infatti, il piano terra ha esposto a sud, un vano ad un livello superiore (all'altezza della prima rampa in salita della scala) ed allo stesso modo il primo piano, così come il secondo hanno un vano ad un livello superiore sempre a livello della rampa successiva della scala.

I beni di cui al Lotto A sono composti dal garage in catasto al Foglio 60, p.lla 717, sub 1, posto a livello seminterrato e dall'appartamento posto al piano primo ed al piano sottotetto in Catasto al Foglio 60, p.lla 717, sub 4.

L'edificio di cui fa parte l'appartamento è di forma articolata, inscrivibile in un rettangolo di dimensioni 18*7,50 mt. posizionato all'interno di un lotto di 20*10 mt. con ingresso pedonale dal Civico n. 14 di Via Gandhi (All.to A_5, Estratto di Mappa catastale con l'edificio evidenziato), (All.to A_6, mappa da Google maps).

Lo stabile si trova nell'ex C.da "S. Antonio" della città di Lentini in zona urbanistica "B/4 centro urbano con edilizia estensiva e con presenze di costruzione abusive" del P.R.G. di Lentini approvato con decreto Assessoriale n. 1267/89 del 7/10/1989. La zona è normata dall'art. 39 delle norme tecniche di attuazione e "consente mediamente una densità edilizia fondiaria di 5 mc/mq." che può definirsi alquanto alta (All.to A_7, Certificato destinazione urbanistica + norme attuazione). Il lotto è stato edificato con un lato in aderenza (ad est) per la presenza di un altro fabbricato; a sud confina con Via Gandhi e sugli altri 2 lati (nord ed ovest) secondo il piano particolareggiato vigente, confina su Vie pedonali poste all'interno di aree pubbliche. Di fatto, secondo informazioni avute da tecnici dell'ufficio comunale, a oggi tali aree non sono state espropriate dall'Ente comunale e sono rimaste di proprietà privata. L'edificio venne realizzato dietro regolare concessione edificatoria registrata al n. 30144 del 26 novembre 1999 relativamente alla pratica edilizia n. 103/1998 presso il Comune di Lentini e nulla osta del genio civile di Siracusa con provvedimento n. 16099 del 29/10/99 previa denuncia delle opere in cemento armato ai sensi della L.N. 1086/71 del 21/12/99. Tra la documentazione visionata, risulta inoltre che, il direttore dei Lavori, ing. Alfredo Floridia prematuramente scomparso, ha presentato al genio civile di Siracusa certificato di collaudo delle strutture in data 03/02/2004 con Prot. 22309.

4.2) Stato di possesso

La proprietà dei beni pignorati facenti parte del **Lotto A** risultano intestati in piena proprietà alla [REDACTED] nata a [REDACTED] 23/05/1968, cod. fisc. [REDACTED] coniugata ed in regime di separazione dei beni dal 3/10/2008 in base alla seguente documentazione:

- **atto di compravendita del 2 dicembre 2003** redatto dal notaio Grazia Maria Elena [REDACTED] in Carlentini, del distretto notarile di Siracusa, trascritto il 5 dicembre 2003 ai N.ri 21873/15881 (All.to A_8 Atto + nota di trascrizione) da potere del signor [REDACTED] nato a [REDACTED]
- Il bene allo stato attuale è utilizzato dalla famiglia della medesima [REDACTED]

4.3) Vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni

1) A carico dell'acquirente

Dalle informazioni acquisite non risultano domande giudiziali in corso né, trascrizioni di altro tipo; non risultano, infine, né atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, né altri pesi e limitazioni d'uso.

2) A cura e spese della procedura (cancellati o da regolarizzare al momento della vendita)

Sulla base della certificazione notarile agli atti dell'esecuzione, redatta dalla [REDACTED] notaio del distretto notarile di Palermo, risultano le seguenti trascrizioni che incidono sugli immobili nel ventennio precedente, sinteticamente riportate.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **ISCRIZIONE NN. 21072/1889 del 07/11/2023 IPOTECA IN RINNOVAZIONE** nascente da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo fondiario del 03/12/2003 Numero di repertorio 585 [REDACTED] Grazia Maria [REDACTED] Carlentini (SR)

A favore di [REDACTED] S.p.A. Sede Palermo Codice fiscale [REDACTED]

(Richiedente) [REDACTED] S.p.A. Sede Palermo Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 130.000,00 Totale € 260.000,00 Durata 25 anni.

Grava su: - bene a Lentini al foglio 60 particella 717 sub 4 con unità precedentemente identificata da Foglio 60 Particella 717 Subalterno 2; - bene a Lentini al foglio 60 particella 717 sub 3 con unità precedentemente identificata al Foglio 60 Particella 717 Subalterno 2; - bene a Lentini al foglio 60 particella 717 sub 1;

- **ISCRIZIONE ai NN. 15030/4571 del 16/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 15/06/2005 Numero di repertorio 3220

[REDACTED] Grazia Maria [REDACTED] Carlentini (SR)

A favore di [REDACTED] S.p.A. Sede Palermo Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 140.000,00 Totale € 280.000,00 Durata 15 anni

Grava su: beni a Lentini in catasto Foglio 60, Particella 717, Sub. 2 (Oggi sub 3 e sub 4) - Particella 717, Sub. 1;

- **ISCRIZIONE ai NN. 14687/1798 del 08/08/2019 IPOTECA LEGALE** nascente da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73 del 02/08/2019 Numero di repertorio 423/2019 emesso da [REDACTED] Sede Siracusa

A favore di [REDACTED] S.p.A. Sede Siracusa Codice fiscale 00833920156

(Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]) contro [REDACTED]

[REDACTED] capitale €

112.292,51 Totale € 224.585,02

Grava su: beni a Lentini Foglio 60, Particella 717, Sub. 1, Particella 717 Sub. 2 (Oggi sub 3 e sub 4), Carlentini Foglio 7 Particella 1400, Particella 1401, Carlentini Foglio 7 Particella 1418,

Particella 1419, Particella 1420, Carlentini Foglio 7 Particella 1398;

- **TRASCRIZIONE** ai NN. 24094/18767 del 10/12/2024 nascente da Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15/11/2024 Numero di repertorio 5428 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO tribunale di Siracusa Sede Siracusa

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] (Richiedente: [REDACTED] V. Alfieri [REDACTED] contro [REDACTED] nata il 23/05/1968 [REDACTED])

Grava su: beni a Lentini Foglio 60 Particella 717 Sub. 1, Particella 717 Sub. 3, Particella 717 Sub. 4.

PIGNORAMENTI:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 15/11/2024 Numero di repertorio 5428 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO tribunale di Siracusa, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] gravante sulla quota 1/1 del diritto di proprietà sui seguenti beni immobili siti a Lentini, censiti nel catasto fabbricati del N.C.E.U. come a seguire:

- Foglio 60, Particella 717, Sub. 1, categoria C/6, Via Gandhi - Piano T. classe 3, mq. 24;
- Foglio 60, Particella 717 Sub. 3, categoria C/1, Via Gandhi n. 14 - Piano T, classe 5, mq. 93;
- Foglio 60, Particella 717 Sub. 4, categoria A/2, Via Gandhi n. 14 - Piano T, classe 3, vani 6,5; (i Sub 3 e 4 sono derivati dalla soppressione del sub 2).

3) Altre informazioni per l'acquirente

Spese, vincoli/oneri condominiali

Sulla base delle informazioni raccolte lo stabile non ha una gestione condominiale affidata ad un amministratore o gestita in autonomia.

Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio:

I beni oggetto della stima sono stati assegnati alla Sig.ra BORDONARO Anna, coniugata in regime di comunione legale di beni, ma con acquisto come bene personale per il diritto di proprietà di 1/1 con **Atto di compravendita** del 2/12/2003, redatto dalla notaia [REDACTED] in Carlentini (SR) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 5/12/2003, ai NN. 21873/15881 proveniente da proprietà del [REDACTED] gli stessi beni, erano pervenuti in seguito a donazione in atto del notaio [REDACTED] del 23/3/1999, registrato a Lentini il 31/3/199 al N. 236, trascritto presso la Conservatoria di Siracusa il 29/03/1999 ai nn. 4122/3110 e successiva edificazione da parte del [REDACTED]

medesimo sul terreno avuto in donazione.

4.4) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica

Come anzidetto i beni, oggetto del pignoramento, fanno parte di un edificio realizzato su regolare concessione edificatoria n. 30144 del novembre 1999 rilasciata al Sig. [REDACTED] (All.to A_9a, concessione edificatoria, All.to A_9b, relazione tecnica ed All.to A_9c, tavole di progetto). La realizzazione dell'edificio è stata eseguita negli anni a seguire (primi anni del 2000) e secondo le informazioni avute l'intero stabile al momento dell'atto di vendita, dicembre dell'anno 2003, è stato trasferito al rustico presumibilmente mancante di intonaci, infissi e rifiniture varie.

Sulla base delle ricerche d'archivio eseguite presso l'Ufficio tecnico del comune di Lentini non risulta agli atti Autorizzazione di Abitabilità.

Sulla regolarità edilizia ed urbanistica il bene sito in Lentini (SR) in via Gandhi n. 14, piano seminterrato, distinto in Catasto al Foglio 60, p.lla 717, sub 1, cat. C/6 adibito a garage, risulta conforme al progetto approvato e lo stato dei luoghi è allineato alla planimetria catastale.

Il bene sito in Lentini (SR), in via Gandhi n. 14, piano primo e piano secondo, distinto in Catasto al Foglio 60, p.lla 717, sub 4, adibito ad abitazione, al piano primo presenta lievi modifiche interne con la demolizione di alcune tramezzature ed una diversa distribuzione ma, sul lato nord si rileva la chiusura di una veranda con la realizzazione di una camera (letto 1) e di un bagno oltre alla modifica dei prospetti con nuove e diverse aperture. Ancora nello stesso bene al piano secondo, quale locale sottotetto da progetto non abitabile, sono state realizzate diverse tramezzature ex novo che hanno suddiviso la pianta in più vani inoltre, la falda di copertura è stata parzialmente modificata sul lato ovest creando un balcone (All.to A_10, Allegato grafico n. 1 – Lotto A). Allo stato attuale, quindi, le 2 planimetrie di rilievo del piano primo e del piano sottotetto non corrispondono né, a quelle di progetto né, a quelle del catasto.

Le modifiche rilevate sono da regolarizzare, per il piano primo la chiusura della veranda pur comportando un aumento della volumetria, di fatto sulla base dei calcoli effettuati è all'interno della volumetria approvata di progetto in quanto, la stessa è stata computata in maniera erronea nella relazione tecnica di progetto. Inoltre, è da verificare la conformità delle modifiche ai prospetti per il rispetto della distanza dei fronti finestrati. Per procedere alla regolarizzazione del piano primo si può fare riferimento all'art. 36 bis del DPR 380/2001 per come recepito dall'art. 16, c. 1 della L.R. 27/24. Per quanto riguarda il piano secondo, quale sottotetto non abitabile, potrà essere regolarizzato presentando una CILA tardiva (art. 3, comma 3, della L.R. n. 16/2016) più comunemente definita CILA in Sanatoria, unitamente alla relativa ricevuta di pagamento della

sanzione pecuniaria di cui all'art. 3, comma 5, della L.R. n. 16/2016.

4.5) Descrizione analitica dei beni pignorati

Individuati come sopra detto, i beni facenti parte del **Lotto A** sono i seguenti:

- Bene sito in Lentini (SR), in via Gandhi n. 14, piano seminterrato, distinto in Catasto al Foglio **60, p.lla 717, sub 1**, cat. C/6 adibito a garage (All.to A_11a, Visura catastale All.to A_11b Planimetria catastale);
- Bene sito in Lentini (SR), in via Gandhi n. 14, piano primo e piano secondo, distinto in Catasto al Foglio **60, p.lla 717, sub 4**, cat. A/2 adibito ad abitazione (All.to A_12a, Visura catastale All.to A_12b Planimetria catastale).

Ai fini di una breve presentazione socio-economica della città, si può affermare che di Lentini è una città di 21.000 circa abitanti del libero consorzio comunale di Siracusa situata nella piana di Catania, alle pendici dei Monti Iblei, rinomata per la produzione dell'arancia rossa di Sicilia e, per il tipico pane di Lentini che, continua ad essere cotto nei forni a legna secondo la tradizione. In anni recenti lo sviluppo di attività ricettive e della ristorazione ha mostrato una propensione a sviluppare un sistema d'accoglienza legato alle risorse archeologiche, paesaggistiche e alle tradizioni gastronomiche presenti nella città.

Fatta questa premessa, utile anche ai fini di collocare il bene nel contesto socio-economico in cui è inserito, si è constatato che l'immobile in oggetto fa parte di un edificio ubicato in contrada "S. Antonio" in una zona di espansione urbana. Questa contrada, posta a nord rispetto a centro storico della città si trova vicina all'arteria importante denominata "Via Etnea" che conduce al centro storico della città. Sviluppatesi intorno agli anni '70, è dotata di quasi tutti i servizi primari quali: scuole, chiese, farmacie, spazi pubblici ecc. necessari al vivere della collettività.

La zona, pur con un mercato immobiliare non molto vivace, mantiene un certo interesse commerciale, anche perché, direttamente collegata alle infrastrutture stradali e ferroviarie. I due beni pignorati, il garage e il piano primo e secondo fanno parte di un edificio, come anzidetto, costruito nei primi anni del 2000 dietro regolare concessione rilasciata dal Comune di Lentini. La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con solai in latero-cemento, la copertura dello stesso è a falde inclinate, le pareti esterne dell'edificio realizzate in laterizi forati sono rivestite con intonaco tradizionale.

Il vano garage cui si accede tramite una piccola rampa carrabile posta a livello inferiore si presenta al rustico ossia, senza rifiniture a pavimento e mancante di intonaco alle pareti e a soffitto.

Entrando dal portoncino d'ingresso nel piccolo androne, pavimentato con ceramica, si trova il vano

che racchiude la scala, a due rampe, con pedata ealzata in marmo e si accede anche all'immobile al piano terra adibito a laboratorio di estetica, anche questo pignorato, che è stato inserito nel **Lotto B**, secondo la divisione in lotti di vendita. Proseguendo nella scala dopo la prima rampa si giunge nel vano direzione che fa parte sempre dell'unità immobiliare al piano terra quindi, dopo la seconda rampa di scala si trova il portoncino d'ingresso al piano primo che, a sua volta, ha un'altra camera a cui si accede mediante un'altra rampa di scala, in quanto, come detto sopra, i piani si principali si sviluppano su livelli sfalsati.

Le pareti di tamponamento dell'edificio sono in laterizi forati alleggeriti, i tramezzi interni sono sempre in laterizi forati, passando a visionare l'appartamento si riscontra che, gli infissi esterni sono in alluminio, con diverse tipologie o ad ante o scorrevoli e di cui alcuni provvisti di sistema oscurante mediante persiane in alluminio mentre, gli infissi interni sono in legno con ante tamburati. Tutte le superfici delle pareti interne ed i soffitti, sono intonacati e tinteggiati con ducotone, la pavimentazione degli ambienti è in ceramica smaltata. La parete attrezzata della cucina è rivestita con piastrelle in ceramica per un'altezza di circa 2,00 mt. mentre, le parti intonacate sono tinteggiate con ducotone. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di m. 2,40 e tinteggiate con ducotone per le restanti parti. L'immobile ha: - l'impianto elettrico è adeguato alla normativa vigente (D.M. 37/08); - l'impianto idrico-sanitario in condizioni ordinarie d'uso; - l'acqua sanitaria riscaldata da una caldaia posta nel bene al piano terra (Lotto B).

L'appartamento al piano primo non è dotato d'impianto di riscaldamento, nel grande vano ingresso-cucina-soggiorno si trova un climatizzatore sul quale, il figlio dell'esecutata nel corso del sopralluogo, ha affermato, essere non funzionante. Il piano sottotetto come, detto sopra, è tramezzato con la delimitazione di più vani, visionando i locali si riscontra che, gli infissi esterni sono in alluminio, con diverse tipologie o ad ante o scorrevoli, gli infissi interni sono in legno con ante tamburate in alcuni casi con la parte superiore vetrata. Tutte le superfici delle pareti interne e i soffitti, sono intonacati e tinteggiati con ducotone, la pavimentazione degli ambienti è in ceramica smaltata il vano 3 utilizzato come servizio è rivestito con piastrelle in ceramica fino all'altezza media di m. 1,80 circa.

L'immobile nel suo complesso si presenta con uno stato di manutenzione che rientra nella normalità e appare sia, all'esterno per le parti condominiali che, all'interno, con uno stato di conservazione che, complessivamente comunque, può definirsi quasi buono, per come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata.

L'appartamento al piano primo è composto di: -un grande vano ingresso-soggiorno-cucina dotato di portoncino; -pranzo; -cucina; - 3 camere da letto, di cui una doppia e due singole; - bagno; e presenta un'altezza utile interna di 2,77 mt.; inoltre, il grande vano giorno gode di un balcone con

vista sulla vallata ad est, libera da costruzioni. Il piano sottotetto è composto da 5 vani, un disimpegno, una zona sottofalda, un balcone ed un terrazzo.

Si riportano, per comodità di esposizione e per maggiore chiarezza, in formato tabellare, le superfici utili (al netto dei muri) della pertinenza (garage) dei locali abitabili e degli accessori che compongono il **Lotto A**: 1) garage sito in Lentini, in via Gandhi n. 14, al piano seminterrato; 2) l'appartamento sito in Lentini, in via Gandhi n. 14, al piano primo e al piano secondo (sottotetto).

SUPERFICIE UTILE

Garage (Fg 60, p.lla 717, sub 1)	Superficie Utile
TOTALE	Mq. 24,04

SUPERFICIE UTILE

Piano Primo (Fg 60, p.lla 717, sub 3)	Superficie Utile
Ingresso-soggiorno-cucina	Mq. 55,48
Letto 1 (camera singola)	Mq. 12,16
Bagno	Mq. 6,20
Letto 2 (camera singola)	Mq. 8,05
Letto 3 (camera doppia)	Mq. 19,47
TOTALE	Mq. 101,36

Superficie accessoria tipo 2 (Balcone)	Mq. 10,36
Superficie accessoria al 50%	Mq. 5,18

SUPERFICIE UTILE

Piano Sottotetto (Fg 60, p.lla 717, sub 3)	Superficie Utile
Vano 1	Mq. 17,09
Disimpegno 1	Mq. 5,05
Vano 2	Mq. 15,19
Vano 3	Mq. 12,73
Vano 4	Mq. 19,47
Vano 5	Mq. 14,01
Terrazzo	Mq. 6,14
TOTALE	Mq. 89,68
Superficie accessoria (Piano sottotetto) al 50%	Mq. 44,84

(N.B. Le tabelle fanno riferimento all'uso dei vani indicato nella planimetrie di rilievo).

4.6) Valutazione dei beni di cui al lotto A

In questo caso, poiché si tratta di beni senza particolari caratteristiche costruttive, si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio estimativo quanto più oggettivo possibile, procedere

avvalendosi del metodo di stima sintetico-comparativo. Tale metodo consiste:

- a) Nell'eseguire un discreto e riservato accertamento del mercato immobiliare della zona in esame, analizzando i prezzi di mercato d'immobili aventi caratteristiche intrinseche analoghe o sufficientemente vicine a quelle del fabbricato da valutare. Nel costruire, quindi, una scala di opportuni valori unitari facendo riferimento anche alle quotazioni indicate dalle riviste specializzate del settore immobiliare e dalla banca dati dell'Agenzia del territorio ed, infine, nell'inserire il fabbricato nelle diverse scale comparative dei valori unitari;
- b) I valori medi ottenuti sono stati rapportati a un parametro unitario, basandosi su un mercato in condizioni ordinarie. In questo caso, come parametro unitario cui fare riferimento, si è scelto quello comunemente indicato come "*superficie commerciale*", incrementato delle superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Quest'ultima è data dalla somma tra la superficie lorda del fabbricato e la superficie accessoria costituita dalla superficie di pertinenze e accessori, a sua volta moltiplicata per un coefficiente "K" (computato caso per caso, secondo la classificazione di appartenenza ed indicato nei testi di estimo). Nel caso specifico, per la superficie accessoria del balcone e del piano sottotetto si è assunto un coefficiente del 50%. Nel determinare il valore del bene in esame, pertanto, si è tenuto conto di tutti i fattori che concorrono riferiti sia, alle caratteristiche intrinseche dell'edificio sia, alla posizione del lotto di appartenenza e particolarmente di: ubicazione e stato dell'edificio; presenza o meno di servizi nella zona; eventuali spese da affrontare; e, infine, vetustà dell'edificio valutata, nel caso specifico, al 15% vista l'epoca di costruzione.

Nel procedere alla stima, la superficie lorda incrementata della quota parte delle superfici accessorie, come anzidetto, concorre a determinare la superficie commerciale, come si può vedere nella tabella successiva dove si mostrano i conteggi che hanno portato a definire la consistenza del bene, in conformità a queste determinazioni.

Riepilogo dati consistenza dei 2 beni

Si riporta a seguire in formato tabellare la consistenza dei beni pignorati, in riferimento alla superficie commerciale vendibile dei bene oggetto di stima, siti in Lentini, in via Gandhi n. 14 quali: 1) garage al piano seminterrato; 2) appartamento al piano primo e al piano secondo (sottotetto).

A seguire si riportano sempre, in formato tabellare, la superficie lorda e le superfici accessorie, ai fini di avere la superficie commerciale delle 2 unità immobiliari, quale parametro necessario, come abbiamo visto, ai fini della valutazione dei beni pignorati.

Superficie Lorda garage	Mq.	30,19
Superficie Commerciale	Mq.	30,19
Esposizione		buona
Cond. Manutenzione: Edificio		mediocre/buona
Cond. Manutenzione: garage		mediocre/buona

Superficie Lorda Piano primo	Mq.	131,25
Superficie accessoria (Balcone) al 50%	Mq.	5,18
Superficie accessoria (Piano sottotetto) al 50%	Mq.	44,84
Superficie Commerciale	Mq.	181,27
Esposizione		buona
Cond. Manutenzione: Edificio		mediocre/buona
Cond. Manutenzione: Appartamento		buona

Valutazione dei beni

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, il sottoscritto ha fatto riferimento ai dati che gli sono stati forniti dagli operatori del settore immobiliare, operanti in loco e nelle zone adiacenti che, hanno indicato un valore unitario al nuovo per tipologie immobiliari simili di circa 500 €/mq. per vani garage e compreso tra 800,00 e 900,00 €/mq per le abitazioni, considerato anche il momento di poca vivacità del mercato nel settore immobiliare. Tenendo conto, inoltre, di tutti i fattori che concorrono a determinare il valore del bene in esame e particolarmente di: ubicazione; richiesta di immobili di tipo analogo; finiture del fabbricato; vetustà del fabbricato nel caso specifico pari al 15% (Vista l'epoca del fabbricato) si è ottenuto un valore al nuovo medio unitario di mercato pari a 850,00 €/mq per l'abitazione, come, a seguire, meglio specificato:

Superficie Commerciale garage	Mq.	30,19
Quota di vetustà		15%
Valore unitario medio al nuovo	€/ Mq.	500,00
Valore al nuovo dell'immobile	€	15 095,00
Detrazione vetustà	€	2 264,25
Valore attuale dell'immobile	€	12 830,75
Valore attuale dell'immobile	€	12 800,00 (arrotond.)

Superficie Commerciale Piano primo	Mq.	181,27
Quota di vetustà		15%
Valore unitario medio al nuovo	€/ Mq.	850,00
Valore al nuovo dell'immobile	€	154 079,50
Detrazione vetustà	€	23 111,93
Valore attuale dell'immobile	€	130 967,58
Valore attuale dell'immobile	€	131 000,00 (arrotond.)

Fonti di informazione

Agenzia del territorio, Riviste specializzate del settore immobiliare, Agenzie immobiliari ed Osservatorio immobiliare della provincia di Siracusa.

4.7) Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'appartamento al piano primo e secondo (Lotto A di vendita) così come per il piano terra (Lotto B di vendita) per come anticipato sopra, si dovrà procedere a regolarizzazione urbanistica facendo riferimento all'art. 36 bis del DPR 380/2001 per come recepito dall'art. 16, c. 1 della L.R. 27/24. Al contempo, per quanto riguarda il piano secondo, quale sottotetto non abitabile, potrà essere regolarizzato presentando una CILA tardiva (art. 3, comma 3, della L.R. n. 16/2016) più comunemente definita CILA in Sanatoria, unitamente alla relativa ricevuta di pagamento della sanzione pecuniaria di cui all'art. 3, comma 5, della L.R. n. 16/2016. I costi della regolarizzazione per l'unità al piano primo (Lotto A) e per l'unità al piano terra (Lotto B) comprenderanno gli oneri concessori da determinarsi in misura doppia, i diritti di segreteria ed i compensi tecnici; il costo totale della procedura andrebbe suddiviso, comunque, per le 2 unità immobiliari. Mentre i costi per la regolarizzazione del piano secondo (sottotetto) accessorio al piano primo (Lotto A) comprenderanno una sanzione pecuniaria di € 1.000,00, i diritti di segreteria ed i compensi tecnici.

Il Riepilogo di tali costi è riportato nelle 2 tabelle a seguire

COSTI REGOLARIZZAZIONE PIANO PRIMO - PIANO TERRA
 (Art. 36 bis del DPR 380/2001)

Descrizione	
Oneri costo di Costruzione	€ 800,00
Oneri di urbanizzazione	€ 600,00
Diritti di segreteria	€ 100,00
*Compensi tecnici	€ 1 500,00
**TOTALE	€ 3 000,00
Costo suddiviso per i 2 lotti di vendita	€ 1 500,00

* oltre gli oneri di Legge

** Il costo totale va suddiviso per i due lotti di vendita

COSTI REGOLARIZZAZIONE PIANO SECONDO

(Art. 3, c. 3, della L.R. n. 16/2016)

Descrizione	
Sanzione Cila tardiva	€ 1 000,00
Diritti di segreteria	€ 100,00
*Compensi tecnici	€ 800,00
TOTALE	€ 1 900,00

* oltre gli oneri di Legge

Si precisa che i compensi tecnici sopra indicati rappresentano l'onorario medio praticato allo stato attuale, seguendo le dinamiche del mercato della zona per pratiche similari.

Fatta la regolarizzazione urbanistica occorre procedere all'allineamento catastale in modo che, la planimetria catastale dell'unità immobiliare sita al piano primo e secondo (sottotetto) sia conforme allo stato dei luoghi secondo l'art. 29 comma 1 bis della Legge 27/2/1985 n. 52 per procedere alla vendita dello stesso.

Il Riepilogo del costo per la variazione catastale è riportato nella tabella a seguire.

COSTI VARIAZIONE CATASTALE (LOTTO A)	
Descrizione	
Diritti per presentazione variazione catastale n. 2	€ 140,00
*Compensi tecnici per variazione catastale	€ 1 000,00
**TOTALE	€ 1 140,00

* oltre gli oneri di Legge

In merito ai costi concernenti la variazione catastale riportati nella tabella di cui sopra, si chiarisce quanto segue:

- i costi relativi ai Diritti per presentazione variazione catastale, come sopra quantificati, sono stati rilevati dalle vigenti "Tabelle delle tasse per i servizi ipotecari e catastali" aggiornate dal 1° gennaio 2025;

- il costo dell'Onorario per la prestazione professionale dovuto al tecnico incaricato per la redazione e la presentazione della variazione catastale (Mod. Docfa) rappresenta l'onorario medio praticato in zona;

Si fa notare che, si potrà procedere alla presentazione della variazione catastale presso l'Agenzia del Entrate di Siracusa solo dopo il rilascio del titolo abilitativo in Sanatoria e prima della presentazione della SCA (Segnalazione certificata di Agibilità), in quanto la documentazione catastale aggiornata (Visura + Planimetria) risulta tra i documenti obbligatori da allegare al Modello Unico di Segnalazione Certificata di Agibilità.

Rilevato ancora che presso l'ufficio tecnico di Lentini non risulta agli atti certificazione di agibilità del garage e del piano primo si dovrà procedere per avere l'Agibilità dei 2 immobili del Lotto A ed, allo stesso modo si dovrà procedere anche per l'Agibilità dell'immobile del Lotto B, per le motivazioni che vedremo nella Sezione della stima a questo dedicata, presentando la documentazione di rito in un'unica pratica. L'Agibilità può essere attestata mediante la trasmissione al S.U.E. (Sportello Unico Edilizia) del Modello Unico di "Segnalazione Certificata di Agibilità" (art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 sostituito dall'art. 3, comma 1, lett. i, del D.Lgs n.

222/2016, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016) compilato da tecnico abilitato e corredato di tutta la documentazione necessaria. La documentazione da allegare prevede:

- Ricevuta del versamento relativo dei Diritti di Segreteria dovuti al Comune di Lentini;
- Autorizzazione allo scarico dei reflui domestici;
- Planimetria/catastrale/i conformi allo stato dei luoghi;
- Certificato di Idoneità Statica (CIS) a firma di tecnico abilitato;
- Dichiarazione di Conformità degli impianti rilasciata da impresa installatrice degli impianti abilitata ai sensi del D.M. 37/2008.

Il Riepilogo dei costi per la Segnalazione certificata di Agibilità è riportato nella tabella a seguire.

COSTI SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ (SCA)	
Descrizione	
Diritti di Segreteria	€ 180,00
Bollo	€ 16,00
*Onorario per redazione Certificato di Idoneità Statica (CIS)	€ 800,00
*Onorario per redazione e presentazione Modello Unico SCA	€ 500,00
*Dichiarazione di Conformità degli impianti	€ 400,00
**TOTALE	€ 1 896,00
**TOTALE	€ 632,00

* oltre gli oneri di Legge

** Il costo totale va suddiviso per le 3 unità immobiliari (Lotto A + Lotto B)

4.8) Valore locativo dei 2 immobili

Ai fini della determinazione del canone di locazione relativamente ai 2 beni di cui la **Lotto A**, siti in Lentini, in Via Gandhi n 14, piano seminterrato (garage) e piano primo (abitazione), il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio estimativo quanto più oggettivo possibile, avvalersi del procedimento di capitalizzazione diretta. Le fonti di informazione per la determinazione del canone di locazione relativo ai beni in oggetto alle quali il sottoscritto CTU ha fatto riferimento sono le seguenti: Contratti di locazione relativi a tipologie immobiliari similari, Agenzia del territorio, Riviste specializzate del settore immobiliare, Agenzie immobiliari e Osservatorio del mercato immobiliare. Il Procedimento di Capitalizzazione Diretta converte in modo diretto il canone di mercato annuale del bene in corrispondenza del valore del bene stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione i (grandezza "derivata", cioè dipende dalla conoscenza dei canoni di locazione e dei prezzi di compravendita di tipologie immobiliari similari).

Data la durata della vita attuale di un bene, considerando che il reddito sia costante, posticipato ed

illimitato nel tempo, la formula per l'attualizzazione del reddito è:

$$V = \frac{R}{i}$$

dove: V = valore di mercato del bene

R = reddito annuo costante

i = saggio di capitalizzazione

Nel caso specifico, dovendo determinare il canone di locazione del bene oggetto della stima, la suddetta formula assumerà la seguente forma:

$$R = V \times i$$

dove: R = reddito annuo costante

V = valore attuale stimato del bene in oggetto

$i = i_m$ = saggio di capitalizzazione medio

dove:

$$i_m = \frac{\sum R_n}{\sum P_n} \quad (R_n = \text{redditi noti recenti}; \quad P_n = \text{prezzi noti recenti})$$

Eseguita, quindi, un'opportuna indagine di mercato su beni comparabili al bene in oggetto, appartenenti allo stesso segmento di mercato e dei quali sono noti prezzi e redditi di recente contrattazione, si è calcolato un valore medio del saggio di capitalizzazione del 5% per il garage e del 3,50% per l'appartamento al piano primo con relativi accessori.

Rapportando il saggio di capitalizzazione medio ottenuto al valore attuale stimato dei beni in oggetto, si ha quanto segue:

1) Valore locazione garage

Valore attuale stimato del bene (V) Garage	Saggio di capitalizzazione medio (i_m)	Reddito annuo ($R = V \times i_m$)
€ 12.800,00	0,05	€ 640,00

da

cui

si determina il valore del canone di locazione del bene in oggetto come a seguire specificato:

Valore Canone Annuale di Locazione	Valore Canone mensile di Locazione
€ 640,00	€ 53,33

2) Valore locazione appartamento al piano primo e secondo

Valore attuale stimato del bene (V) Garage	Saggio di capitalizzazione medio (i_m)	Reddito annuo ($R = V \times i_m$)
€ 131.000,00	0,035	€ 4.585,00

da cui si determina il valore del canone di locazione del bene in oggetto come a seguire specificato:

Valore Canone Annuale di Locazione	Valore Canone mensile di Locazione
€ 4.585,00	€ 382,08

Riepilogando in merito al valore locativo dei 2 immobili del Lotto A, il sottoscritto CTU ha stabilito i seguenti valori:

- Bene sito in Lentini (SR), in via Gandhi n. 14, piano seminterrato, distinto in Catasto al Foglio 60, p.lla 717, sub 1, cat. C/6 adibito a garage, canone di locazione annuo di € 640,00, canone di locazione mensile € 53,33;
- Bene sito in Lentini (SR), in via Gandhi n. 14, piano primo e piano secondo, distinto in Catasto al Foglio 60, p.lla 717, sub 4, cat. A/2 adibito ad abitazione, canone di locazione annuo di € 4.585,00, canone di locazione mensile € 382,08.

4.9) Valore finale dei beni al netto dei correttivi di stima

Stabilito che i beni facenti parte del Lotto A sono i seguenti:

- Bene sito in Lentini (SR), in via Gandhi n. 14, piano seminterrato, distinto in Catasto al Foglio 60, p.lla 717, sub 1, cat. C/6 adibito a garage;
- Bene sito in Lentini (SR), in via Gandhi n. 14, piano primo e piano secondo, distinto in Catasto al Foglio 60, p.lla 717, sub 4, cat. A/2 adibito ad abitazione.

Accertato per come visto al precedente paragrafo 4.6 "Adeguamenti e correzioni della stima" i 2 immobili del Lotto A sono soggetti ai seguenti adeguamenti e correzioni della stima:

- Regularizzazione del piano primo i cui costi ammontano ad € 1.500,00;
- Regularizzazione del piano secondo (sottotetto) i cui costi ammontano ad € 1.900,00;
- Costo della variazione catastale per il piano primo e secondo per un costo di € 1.140,00;
- Costi per la Segnalazione certificata di Agibilità per l'intero edificio diviso per le 3 unità immobiliari che compongono l'intero l'edificio ossia Lotto A e Lotto B che assegnano ad ogni unità un costo di € 632,00.

Il Riepilogo degli adeguamenti e delle correzioni della stima tramutati nei costi necessari, distinti per le 2 unità del **Lotto A**, sono indicati nelle 2 tabelle a seguire:

Unità Immobiliare al Foglio 60, p.lla 717, sub 1 - garage

RIEPILOGO VALORE FINALE U.I. Foglio 60, p.lla 717, sub 1, cat. C/6 - garage	
Descrizione	
Valore immobile	€ 12 800,00
Costi Segnalazione Certificata Agibilità (SCA)	€ 632,00
VALORE DI STIMA DEL BENE AL NETTO	€ 12 168,00

Unità Immobiliare al Foglio 60, p.lla 717, sub 4 - abitazione

RIEPILOGO VALORE FINALE U.I. Foglio 60, p.lla 717, sub 4, cat. A/2 - abitazione	
Descrizione	
Valore immobile	€ 131 000,00
Costi Regularizzazione del piano primo	€ 1 500,00
Costi Regularizzazione del piano sottotetto	€ 1 900,00
Costi Variazione catastale	€ 1 140,00
Costi Segnalazione Certificata Agibilità (SCA)	€ 632,00
TOTALE DETRAZIONI	€ 5 172,00
VALORE DI STIMA DEL BENE AL NETTO	€ 125 828,00

4.10) Attestato di Prestazione Energetica

Il bene pignorato adibito ad abitazione piano primo e piano secondo, distinto in Catasto al **Foglio 60, p.lla 717, sub 4** non risulta dotato di certificazione energetica, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) quale documento richiesto è stato redatto dal sottoscritto CTU e trasmesso al catasto energetico della regione siciliana (All.to A_13 Attestato di Prestazione Energetica).

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, si rimane a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti in merito e si rassegna la presente relazione di stima unitamente agli allegati richiamati per i beni pignorati di cui al **Lotto A** come da elenco a seguire.

Pec sopralluogo avv. parte procedente	All. A_1
Raccomandata Ar parte esecutata	All. A_2
Documentazione fotografica	All. A_3
Verbale di sopralluogo	All. A_4

Estratto di mappa catastale con l'edificio evidenziato	All. A_5
Mappa da Google maps	All. A_6
Certificato di destinazione urbanistica + norme attuazione	All. A_7
Atto di acquisto + nota di trascrizione	All. A_8
Concessione edificatoria	All. A_9a
Tavole di progetto	All. A_9b
Allegato grafico n. 1 – Lotto A	All. A_10
Visura catastale storica garage	All. A_11a
Planimetria catastale garage	All. A_11b
Visura catastale abitazione	All. A_12a
Planimetria catastale abitazione	All. A_12b
Attestato di Prestazione Energetica	All. A_13

oltre al riscontro delle spese anticipate e specifica per la liquidazione delle competenze mediante invio telematico separato.

Siracusa, li

Il C. T. U.
(sottoscritto digitalmente)