



TRIBUNALE ORDINARIO - SIRACUSA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.R.L. MANDATARIA DI DOVALUE SPA



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Concita Cultrera



CUSTODE:

Avv. Silvia Leone



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/10/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Annamaria Ciabatta

CF:CBTNMR83M43I754C

con studio in SIRACUSA (SR) Via Giovanni Angelo Montorsoli, 50/B

telefono: 3341022408

email: a.ciabatta@alice.it

PEC: annamaria.ciabatta@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Annamaria Ciabatta

Pagina 1 di 38



TRIBUNALE ORDINARIO - SIRACUSA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a LENTINI VIA MACI 25, della superficie commerciale di **115,03** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato destinato a civile abitazione di tipo popolare con garage, ubicato in Lentini, in Via Maci n. 25-27. Il lotto n. 1 della presente relazione corrisponde all'appartamento di Via Maci n. 25, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al Foglio n. 94, particella 505, sub. 2, categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani. Il lotto 2 corrisponde invece al garage, sito in Via Maci al n. 27.

Le coordinate GPS sono: Latitudine 37°16'56."N, Longitudine 14°59'39"E, altitudine 65 m s.l.m.

L'appartamento si sviluppa su piano terra, primo e secondo livello, serviti da una scala centrale con accesso autonomo dalla strada, collegata internamente dal piano terra. Il vano a piano terra ospita la cucina, con annesso bagno e porta-finestra sulla Via Maci (civico n. 23); una porta laterale mette in comunicazione il vano con l'adiacente scala (civico n. 25); la restante porzione dell'immobile al piano terra è occupata dal garage, collegato da una porta interna sul vano scala. Salendo al piano primo vi sono due camere da letto, a destra e a sinistra della scala; la camera matrimoniale dispone del bagno e di un doppio affaccio a nord e a ovest su due balconi. L'apertura sul fronte Nord è stata chiusa sul prospetto esterno e non risulta visibile dall'interno perchè occultata dalla presenza di un armadio. Al secondo livello si trova un'ulteriore camera da letto, con accesso alla terrazza e al ripostiglio esterno. La parte della terrazza in prossimità del fabbricato è ombreggiata da una copertura.

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione. Gli ambienti risultano interamente arredati; sono presenti alcune tracce di umidità soprattutto nelle pareti esposte a nord.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, primo, Terrazza, scala unica, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 8925 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 111,55 Euro, indirizzo catastale: VIA MACI n. 23 LENTINI, piano: T-1 - 2, intestato a [REDACTED] derivante da Soppressione della particella CEU Foglio n. 94 particella 505 sub 2 per allineamento mappe
 - Precedente classificazione Impianto meccanografico del 30/06/1987 Foglio 94, Particella 505 sub 2. - VARIAZIONE del 23/12/1995 in atti dal 17/09/1997 AMPLIAMENTO FUSIONE E VARIAZIONE DELLA TOPONOMASTICA (n. 19230.1/1995). - VARIAZIONE del 21/03/2005 Pratica n. SR0025001 in atti dal 21/03/2005 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 1839.1/2005). - Immobile attuale: Variazione del 19/12/2014 Pratica n. SR0197468 in atti dal 19/12/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 04795.1/2014): Foglio 91, Particella 8925 sub 2. - Costituita dalla soppressione della particella CEU Foglio 94 particella 505 sub 2 per allineamento mappe, classamento e rendita validati.





L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1988.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,03 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 55.165,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 55.165,30
Data di conclusione della relazione:	04/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'unità immobiliare risulta occupata dai debitori, i coniugi ██████████ ██████████ in regime di comunione dei beni, con i figli. In occasione del sopralluogo effettuato in data 10/05/2025 dalla sottoscritta CTU e dal Custode Giudiziario nominato Avv. Silvia Leone, previo avviso effettuato con A/R del 281412025 numeri 20092476854-7 e n.20092476855-8, i debitori hanno dichiarato di abitare l'immobile dal 2000.

Si identifica il lotto n. 1 con l'abitazione sita in Lentini, Via Maci n. 25, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al Foglio n. 91, Particella n. 8925, sub 2, categoria A/4 abitazione di tipo popolare, consistenza 4,5 vani.

Non si rilevano ad oggi contratti di locazione, affitto o comodato nei confronti di terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:



ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2005 a firma di Notaio Dott. Dagnino Riccardo ai nn. 23106/1799 di repertorio, iscritta il 03/05/2005 a Conservatoria dei R.R.I.I. ai nn. 3008/10660, a favore di Unicredit Banca per la casa S.p.A., contro [REDACTED] derivante da Garanzia ipoteca di I ordine su erogazione di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 72.000,00 €.

Importo capitale: 36.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà di casa per civile abitazione e garage.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/04/2025 a firma di Notaio Dott. Dagnino Riccardo ai nn. 845/7117 di repertorio, a favore di PRISMA SPV S.r.l., in qualità di mandataria di DOVALUE S.p.A. (già DoBank S.p.A.), contro [REDACTED], derivante da Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

La formalità è riferita solamente a Casa per civile abitazione e garage intera proprietà.

Riferimento Iscrizione n. 3008 del 2005, Notaio Dott Dagnino Riccardo repertorio 23106/3799 del 29/04/2005

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 31/01/2025 a firma di Tribunale di Siracusa ai nn. 113 di repertorio, registrata il 10/01/2025 ai nn. 105/113, trascritta il 28/02/2025 a Tribunale di Siracusa ai nn. 2779/3828, a favore di PRISMA SPV S.r.l., in qualità di mandataria di DOVALUE S.p.A. (già DoBank S.p.A.), contro [REDACTED], derivante da Ipoteca a garanzia di mutuo fondiario.

La formalità è riferita solamente a Casa per civile abitazione e garage intera proprietà.

Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto di precetto, stipulata il 11/11/2024 a firma di Tribunale di Siracusa ai nn. 10026 di repertorio, a favore di PRISMA SPV S.R.L., n.q. di mandataria di DO VALUE S.p.A., contro [REDACTED].

La formalità è riferita solamente a Casa per civile abitazione e garage

Mutuo fondiario, stipulata il 29/04/2005 a firma di Notaio Dott Riccardo Dagnino ai nn. 23106/3799 di repertorio, registrata il 03/05/2005 a Siracusa (SR) ai nn. 10660/3008, a favore di Unicredit Banca per la Casa S.p.A., contro [REDACTED], derivante da Contratto di mutuo fondiario.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà di casa per civile abitazione e garage

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 2.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno	
Ulteriori avvertenze:	



L'immobile è di proprietà unica divisa tra i coniugi [REDACTED] e non è costituito in condominio.

Non gravano sull'immobile vincoli storici o paesaggistici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, in forza di Atto notarile pubblico di Compravendita (dal 20/09/2005), con atto stipulato il 29/04/2005 a firma di Notaio Dott. Dagnino Riccardo ai nn. 23105/3798 di repertorio, trascritto il 03/05/2005 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Siracusa ai nn. 6249/10659.

Il titolo è riferito solamente a Casa di civile abitazione e garage

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/1984 fino al 23/01/1987), con atto stipulato il 25/06/1984 a firma di Notaio Domenico Incontro ai nn. 1239 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Casa di civile abitazione e garage

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/01/1987 fino al 29/04/2005), con atto stipulato il 23/01/1987 a firma di Notaio Dott. Francesco Di Mari ai nn. 71992/13589 di repertorio, registrato il 26/01/1987 ai nn. 220, trascritto il 28/01/1987 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa ai nn. 1307.

Il titolo è riferito solamente a intera piena proprietà di casa di civile abitazione e garage

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dai documenti esaminati si rileva che il fabbricato per civile abitazione di tipo popolare sito in Lentini, Via Maci n. 25 è stato realizzato in data anteriore al 1942.

Tra il 1987 e il 1988 sono state realizzate delle opere di ampliamento, in assenza di Concessione edilizia, con un aumento della superficie di 22,40 mq e una volumetria aggiuntiva di 15,50 mc. Tali opere consistono in: demolizione della copertura esistente a falda del piano terra, con pendenza del 25%; innalzamento dei muri perimetrali da 1 m a 3 m e realizzazione di un nuovo solaio di copertura a terrazza non praticabile; apertura di una finestra su Via Maci e di una porta sul pianerottolo della rampa di scale.

Per tali opere è stata richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria, rilasciata il 03/05/1999 prot. n. 29854. Le opere oggetto di Concessione si inquadrano nella tipologia di abuso n. 1 della tabella allegata alla L. 47/1985.

Dal sopralluogo eseguito in data 10/05/2025, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale agli atti del presente procedimento, sono emerse alcune difformità, evidenziate nella planimetria di rilievo redatta dalla sottoscritta:

- al piano primo la dimensione del bagno è stata ampliata di circa 1.10 m rispetto al filo del vano scala, a discapito della camera matrimoniale;
- al piano primo la porta finestra su Via Maci è stata chiusa sul prospetto esterno. All'interno della camera matrimoniale l'apertura non è visibile perchè occultata dalla presenza di un armadio.

Si allega alla presente Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto dalla sottoscritta in data



30/07/2025 prot. n. 17209 e rilasciato dal Comune di Lentini a mezzo pec il 04/08/2025 prot. n. 0017525/2025 (allegato alla presente relazione).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione di abitabilità N. s.n. **Autorizzazione di abitabilità**, intestata a di [REDACTED] per lavori di Rilascio di autorizzazione di abitabilità, presentata il 29/02/2000 con il n. 4973 di protocollo, rilasciata il 02/05/2000.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare sita in Lentini, Via Maci n. 25, piano primo e secondo

Richiesta di rilascio Certificato abitabilità N. **4973 richiesta Certificato abitabilità**, intestata a [REDACTED], presentata il 29/02/2000 con il n. 4973 di protocollo, rilasciata il 02/03/2000 con il n. 963 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare sita in Lentini, Via Maci n. 25, piano primo e secondo

Certificato di Idoneità sismica N. s.n. **Certificato di idoneità sismica**, intestata a [REDACTED] per lavori di Ampliamento di un fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 25 (ex n. 23) in assenza di Concessione., presentata il 22/05/1998.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare sita in Lentini, Via Maci n. 25, piano primo e secondo.

Costruzione abusiva realizzata dopo il 14/11/1981. Abuso ultimato entro ottobre 1987. Ricognizione generale dell'opera avvenuta il 18/05/1998. L'abuso consiste in un aumento di volumetria pari a 15,50 mc, indotto dalla sostituzione di una vecchia copertura a falda inclinata, con pendenza del 25%, con una nuova a terrazza non praticabile, posta su una porzione del fabbricato al piano primo oggetto di variazione.

Verbale di accertamento opere edili del Corpo dei Vigili del Fuoco N. **610 Verbale accertamento VV.FF.**, intestata a [REDACTED], per lavori di Ampliamento di un fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 23 in assenza di Concessione., presentata il 25/08/1987 con il n. 610 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 23.

Si elencano le opere abusive rilevate: demolizione della copertura del piano terra a spiovente; quadratura dei muri perimetrali elevati da 1 m a 3 m in conci arenari per innalzare il primo piano; realizzazione di solaio di copertura piano in tavelloni, travi in ferro a doppi T e cls cementizio completo di guaina; realizzazione di una finestra su Via Maci completa di infissi; apertura di una porta sul pianerottolo della rampa di scale per renderla comunicante con l'abitazione. Il Comando dei Vigili Urbani ordina alla ditta proprietaria l'immediata sospensione dei lavori e il ripristino dei luoghi alla situazione originaria entro 90 giorni dalla notifica dell'ordinanza.

Sentenza a seguito di Dibattimento N. **37/88 Sentenza a seguito di Dibattimento**, intestata a [REDACTED] per lavori di esecuzione di opere edili senza licenza nè autorizzazioni del Genio Civile, presentata il 25/08/1987, rilasciata il 29/01/1988 con il n. 2307/87 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere in cemento armato in assenza di autorizzazione

Ordinanza di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Lentini (art. 7 L.47/1985) N. **78 Ordinanza di acquisizione immobile**, intestata a [REDACTED], presentata il 06/07/1993 con il n. 78 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Lentini, Via Maci n. 25.

Opere accertate in assenza di Concessione edificatoria: demolizione della copertura del piano terra a spiovente e sopraelevazione del primo piano per una superficie di circa 24 mq.





Istanza di sanatoria per abusi edilizi (art. 39 della L. 724/1994 e D.L. 24/1995) **N. 6232 Istanza di sanatoria per abusi edilizi**, intestata a [REDACTED], per lavori di Ampliamento di un fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 23 in assenza di Concessione., presentata il 28/02/1995 con il n. 6232 di protocollo, rilasciata il 07/03/1995 con il n. 1368 (Prot. Entr. U.T.C.N.) di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 23. Ampliamento realizzato entro ottobre 1987, ricade nella tipologia n. 3 (Zona 1) della tabella allegata alla legge n. 47 del 28/02/1985. opere realizzate in assenza di Concessione, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'inizio dei lavori. L'ampliamento abusivo consiste in 22,40 mq.

Integrazione documentazione pratica di Condono Edilizio n. 200/N, L. 724/1994 **N. 15827 Integrazione per Condono edilizio**, intestata a [REDACTED], per lavori di Ampliamento di un fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 23 in assenza di Concessione., presentata il 29/06/1998 con il n. 15827 di protocollo, rilasciata il 30/06/1998 con il n. 3282 (Prot. Comune di Lentini) di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 25 (ex n. 23)

Casellario Giudiziario ai fini del rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, in merito ai reati di agli artt. 416/bis, 648/bis e 648/ter del Codice Penale **N. 0715/002-0384 Casellario giudiziario**, intestata a [REDACTED], per lavori di Ampliamento di un fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 25 (ex n. 23) in assenza di Concessione., presentata il 04/06/1999 con il n. 14015 di protocollo, rilasciata il 10/06/1999 con il n. 0715/002-0384 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 25 (ex n. 23).

Sentenza pretore Lentini Irrev. il 22/02/1994: 1. Lavori edilizi senza licenza artt. 32, 41 L. n. 1150 del 17/08/1942; 2. Violazione delle norme sul conglomerato cementizio armato artt. 1, 13 L. n. 1086 del 05/11/1971; 3. Violazione delle norme sul conglomerato cementizio armato artt. 4, 14, 15 L. n. 1086 del 05/11/1971; 4. Violazione delle prescrizioni sulle costruzioni in zone sismiche artt. 18, 20, 30 L. n. 64 del 02/02/1974 Rit. la continuaz. tra i reati di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 mesi 1 di arresto e lire 11.000,00 di ammenda. Demolizione delle opere abusive. Pena sospesa (art. 163 C.P.).

Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà **N. s.n. Dichiarazione sost. atto di notorietà**, intestata a [REDACTED] (tutrice della Sig.ra [REDACTED]), per lavori di Ampliamento di un fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 23 in assenza di Concessione., presentata il 29/06/1998.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 25 (ex n. 23).

La sig.ra [REDACTED], nella qualità di tutrice della Sig.ra [REDACTED] dichiara: 1. le opere abusive sono state realizzate tra il 1987 e il 1988 e consistono nell'ampliamento di un vano di circa 20 mq nel fabbricato di Via Maci; 2. la restante parte del fabbricato, da informazioni assunte dal venditore e da persone anziane abitanti sul luogo, risulta essere stata costruita antecedentemente all'anno 1942; 3. l'immobile risulta allacciato alla rete idrica e fognaria comunale; 4. non sono state presentate altre pratiche di condono ai sensi della L. 724/1994; 5. il richiedente la sanatoria non è un soggetto indagato ai sensi degli artt. 46/bis, 648/bis e ter.

Richiesta di parere igienico sanitario per rilascio di Concessioni Edilizie in sanatoria ai sensi della legge 724/1994 art. 39 e L.R. 34/1996 art. 9 **N. 2489/L Richiesta di parere igienico sanitario**, intestata a [REDACTED], per lavori di Ampliamento di un fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 25 (ex n. 23) in assenza di Concessione., presentata il 29/03/1999 con il n.



2489/L di protocollo, rilasciata il 22/04/1999 con il n. 2489/L di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 25 (ex n. 23)

Concessione Edilizia in Sanatoria L. 724/1994 art. 39 **N. 29854 Concessione Edilizia in Sanatoria**, intestata a [REDACTED], per lavori di Ampliamento di un fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 25 (ex n. 23) in assenza di Concessione., presentata il 28/02/1995 con il n. 6232 di protocollo, rilasciata il 03/05/1999 con il n. 29854 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 25 (ex n. 23).

Le opere oggetto di Concessione si inquadrano nella tipologia di abuso n. 1 della tabella allegata alla L. 47/1985 e consistono: ampliamento del piano primo esistente con soprastante lastrico solare non accessibile del fabbricato ad uso civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 23 (costruzione in data anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942). La superficie abusiva consiste in 22,40 mq, con una volumetria aggiuntiva di 15,50 mc.

Ordinanza del Comune di Lentini di revoca acquisizione del piano primo dell'immobile sito in Via Maci n. 23 **N. 10 Ordinanza revoca acquisizione beni**, intestata a [REDACTED], per lavori di Ampliamento di un fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 23 in assenza di Concessione., rilasciata il 20/01/1999 con il n. 10 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 23.

Si ordina al Conservatore dei registi Immobiliari di Siracusa di annotare l'inefficacia totale della trascrizione eseguita il 29/07/1993 al n. 3 Reg. generale 11745, reg. particolare 9020.

Ordinanza del Comune di Lentini di acquisizione del piano primo dell'immobile sito in Via Maci n. 23 **N. 78 Ordinanza acquisizione beni**, intestata a [REDACTED], per lavori di Ampliamento di un fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 23 in assenza di Concessione., rilasciata il 06/07/1993 con il n. 78 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 23.

Provvedimento di acquisizione gratuita dell'immobile al patrimonio del Comune di Lentini (art. 7 L. 47/1985)

Ordinanza del Comune di Lentini di immediata sospensione dei lavori e ripristino dei luoghi alla situazione originaria entro 90 giorni **N. 71/87 Ordinanza sospensione lavori**, intestata a [REDACTED] (tutrice), per lavori di Ampliamento di un fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 23 in assenza di Concessione., rilasciata il 25/09/1987 con il n. 71/87 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 23

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n. 1267/89 del 07/10/1989, l'immobile ricade in zona B4 - Centro urbano con edilizia estensiva e con presenza di costruzioni abusive). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zona normata dall'art. 39 delle Norme Tecniche di attuazione.

L'attività edilizia nella zona è regolamentata dal Piano Particolareggiato di Recupero c.da "Pozzaretto-Grazia-Portazza" e nello specifico la particella ricade interamente in area edificabile.

L'area oggetto del presente certificato non è gravata da vincoli.

Il titolo è riferito solamente al Fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 25, riportato in Catasto al Foglio di mappa n. 91, particella n. 8925 (ex Foglio 94, p.la 505).

Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato su richiesta della sottoscritta CTU istanza prot. n. 17209 del 30/07/2025



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal sopralluogo eseguito in data 10/05/2025, alla presenza della sottoscritta CTU, del Custode Giudiziario Avv. Silvia Leone e dei proprietari, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale agli atti del presente procedimento sono emerse alcune difformità, evidenziate nella planimetria di rilievo redatta dalla sottoscritta:

- al piano primo la dimensione del bagno è stata ampliata di circa 1.10 m rispetto al filo del vano scala, a discapito della camera matrimoniale;
- al piano primo la porta finestra su Via Maci è stata chiusa sul prospetto esterno. All'interno della camera matrimoniale l'apertura non è visibile perchè occultata dalla presenza di un armadio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità rilevate: - al piano primo la dimensione del bagno è stata ampliata di circa 1.10 m rispetto al filo del vano scala, a discapito della camera matrimoniale; - al piano primo la porta finestra prospiciente il balcone su Via Maci è stata chiusa sul prospetto esterno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione da presentare al Catasto previo aggiornamento planimetrico e a seguito di presentazione di CILA in sanatoria presso il Comune di Lentini.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Diversa distribuzione degli spazi interni, chiusura di una porta-finestra sul prospetto.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità rilevate: - al piano primo la dimensione del bagno è stata ampliata di circa 1.10 m rispetto al filo del vano scala, a discapito della camera matrimoniale; - al piano primo la porta finestra prospiciente il balcone su Via Maci è stata chiusa sul prospetto esterno.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- CILA in Sanatoria: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Diversa distribuzione degli spazi interni, chiusura di una porta-finestra sul prospetto.



cucina, con annesso bagno e porta-finestra sulla Via Maci (civico n. 23); una porta laterale mette in comunicazione il vano con l'adiacente scala (civico n. 25); la restante porzione dell'immobile al piano terra è occupata dal garage, collegato da una porta interna sul vano scala. Salendo al piano primo vi sono due camere da letto, a destra e a sinistra della scala; la camera matrimoniale dispone del bagno e di un doppio affaccio a nord e a ovest su due balconi. L'apertura sul fronte Nord è stata chiusa sul prospetto esterno e non risulta visibile dall'interno perchè occultata dalla presenza di un armadio. Al secondo livello si trova un'ulteriore camera da letto, con accesso alla terrazza e al ripostiglio esterno. La parte della terrazza in prossimità del fabbricato è ombreggiata da una copertura.

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione. Gli ambiente risultano interamente arredati; sono presenti alcune tracce di umidità soprattutto nelle pareti esposte a nord.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, primo, Terrazza, scala unica, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 8925 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 111,55 Euro, indirizzo catastale: VIA MACI n. 23 LENTINI, piano: T-1 - 2, intestato a [REDACTED], derivante da Soppressione della particella CEU Foglio n. 94 particella 505 sub 2 per allineamento mappe
 - Precedente classificazione Impianto meccanografico del 30/06/1987 Foglio 94, Particella 505 sub 2. - VARIAZIONE del 23/12/1995 in atti dal 17/09/1997 AMPLIAMENTO FUSIONE E VARIAZIONE DELLA TOPONOMASTICA (n. 19230.1/1995). - VARIAZIONE del 21/03/2005 Pratica n. SR0025001 in atti dal 21/03/2005 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 1839.1/2005). - Immobile attuale: Variazione del 19/12/2014 Pratica n. SR0197468 in atti dal 19/12/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 04795.1/2014): Foglio 91, Particella 8925 sub 2. - Costituita dalla soppressione della particella CEU Foglio 94 particella 505 sub 2 per allineamento mappe, classamento e rendita validati.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1988.



Vista interna della cucina a piano terra



Vista della scala centrale





Vista della camera matrimoniale a piano primo



Vista della camera a secondo piano



Vista della terrazza



Vista della camera a piano primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nessuna.



ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista di insieme

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista di insieme

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista su Via Maci

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso al vano scala

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Vista dei piani superiori su Via Maci



Vista della strada



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In occasione del sopralluogo effettuato in data 10/05/2025 alla presenza del custode giudiziario Avv. Silvia Leone, la sottoscritta CTU ha redatto il rilievo metrico e fotografico dell'immoobile. Si allega planimetria del rilievo effettuato alla presente relazione. Si precisa che il rilievo del garage è stato eseguito dall'esterno, per indisponibilità della proprietà a consentire l'accesso all'interno.

Il fabbricato presenta discrete condizioni di conservazione, le finiture e gli infissi sono in buono stato di manutenzione. Sono presenti alcune tracce di umidità soprattutto nelle pareti esposte a nord.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Infissi con persiana realizzati in alluminio

infissi interni: porte interne realizzati in legno tamburato

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

scale: centrale con rivestimento in marmo

Degli Impianti:

condizionamento: pompa di calore con alimentazione a elettrico con diffusori in pompa di calore su singole camere

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★



ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista del bagno a piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista di un infisso

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista del bagno a piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista della porta-finestra della cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Vista dell'ingresso alla scala



Vista interna della cucina

CLASSE ENERGETICA:



[157,59 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250924-089011-13851 registrata in data 24/09/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (Superficie Lorda)	108,00	x	100 %	=	108,00
Balconi e terrazza	19,00	x	37 %	=	7,03
Totale:	127,00				115,03



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/07/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 189/2016

Descrizione: Appartamento sito in Lentini (SR) Contrada Conte Alaimo, Via Barcellona n.3, censito al C.E.U. del Comune di Lentini (SR) al foglio 84 p.lla 481 sub 22, piano 2°, interno 3, scala A, Cat. A/3, Classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 119, rendita catastale € 258,49 e garage facente parte dell'unità immobiliare, al C.E.U. del Comune di Lentini (SR) foglio 84, p.lla 481 sub 5, piano terra, con superficie lorda di mq 22,91 circa, e una superficie netta di mq 19,35 circa , 1

Indirizzo: Contrada Conte Alaimo, Via Barcellona n.3 - 96016 Lentini (SR) Lentini, SR

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.350,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 86.321,30 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 36.416,81 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 92.00 m

Numero Tentativi: 4



COMPARATIVO 2

tecnico incaricato: Annamaria Ciabatta

Pagina 18 di 38





Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 09/12/2020
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 374/2016
Descrizione: abitazione in villino a due piani, con terreno di pertinenza, estesa tot. mq 156 ca, 33
Indirizzo: contrada Vaccarizzo, 96013 Carlentini, SR
Superfici accessorie:
Prezzo: 73.617,19 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 174.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 98.156,25 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 199.00 m
Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 15/12/2021
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 374/2016
Descrizione: appartamento sito a Carlentini nella c.da Santuzzi - via Pietro Nenni 8, piano T, vani 9, esteso mq. 187 ca., cat. A\2. In N.C.E.U. Fg. 16 p.lla 1274 sub 5 (ex NCT Fg. 16 p.lle 1274-152),, 35
Indirizzo: c.da Santuzzi - via Pietro Nenni 8, 96013 Carlentini, SR
Superfici accessorie:
Prezzo: 79.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 140.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 105.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 199.00 m
Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 09/12/2020
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 374/2016
Descrizione: appartamento allo stato rustico, 22
Indirizzo: via nisida CAP 96016 Lentini, SR
Superfici accessorie:
Prezzo: 58.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 107.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 60.637,50 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 199.00 m
Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 13/09/2022
Fonte di informazione: Volontaria Giurisdizione, 440/2020





Descrizione: Appartamento posto al piano 2 e 3 di vani 5,5. Garage ubicato al piano seminterrato di 20 mq. Posto auto scoperto ubicato al piano terra di mq 13., 1

Indirizzo: Via Pietra Dell'Ova 374-A CAP 95030 Tremestieri Etneo, CT

Superfici accessorie:

Prezzo: 202.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 161.381,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 161.381,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 218.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/02/2017

Fonte di informazione: Fallimentare, 94/2005

Descrizione: Quota di metà indivisa piena proprietà su appartamento al piano secondo., 4

Indirizzo: Via Nazionale, 2 CAP 98139 Messina, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.150,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 24.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 218.00 m

Numero Tentativi: 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura si adatterà il criterio di stima sintetico-comparativo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri similari di cui è noto il valore, facendo riferimento alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative al Comune di Lentini (SR).

La zona di riferimento è identificata dall'OMI con Codice Zona C1, Microzona 1, Destinazione Residenziale, Tipologia prevalente Abitazioni civili; l'OMI indica per abitazioni di tipo economico un valore di mercato compreso tra 380 €/mq e 560 €/mq. Considerata la vetustà dell'immobile, la qualità delle finiture e le caratteristiche del fabbricato, si considera congruo un prezzo di 510,00 €/mq. Le fonti di informazione consultate sono: tabella OMI, Catasto, Ufficio del Registro di Siracusa ed Internet.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	115,03	x	510,00	=	58.665,30
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 58.665,30
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 58.665,30
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura si adatterà il criterio di stima sintetico-comparativo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri similari di cui è noto il valore, facendo riferimento alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative al Comune di Lentini (SR).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Siracusa, ufficio del registro di Siracusa, conservatoria dei registri immobiliari di Siracusa, ufficio tecnico di Lentini, agenzie: Lentini, osservatori del mercato immobiliare OMA Comune di Lentini, ed inoltre: Agenzie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	115,03	0,00	58.665,30	58.665,30
				58.665,30 €	58.665,30 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Unico Lotto costituito dall'abitazione e unica proprietà.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 3.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 55.165,30

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 55.165,30



TRIBUNALE ORDINARIO - SIRACUSA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2025

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

B box doppio a LENTINI VIA MACI 27, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato destinato a civile abitazione di tipo popolare con garage, ubicato in Lentini, in Via Maci n. 25-27. Il lotto n. 2 della presente relazione corrisponde al garage di Via Maci n. 27, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio n. 94, particella 505, sub. 1, categoria C/6, Classe 4, consistenza 32 mq. Il lotto 1 corrisponde invece all'appartamento, sito in Via Maci al n. 25..

Le coordinate GPS sono: Latitudine 37°16'56."N, Longitudine 14°59'39"E, altitudine 65 m s.l.m.

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala unica, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 8925 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 32, classe 4, consistenza 32 mq, rendita 77,68 Euro, indirizzo catastale: VIA MACI n. 27 LENTINI, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da Soppressione della particella al Foglio n. 94 particella 505 sub 1 per allineamento mappe
- Precedente classificazione Impianto meccanografico del 30/06/1987 Foglio 94, Particella 505 sub 1, Rendita 499 Lire, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 32 mq. - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 Foglio 94, Particella 505 sub 1, Rendita €206,58, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 32 mq. - Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002 Foglio 94, Particella 505 sub 1, Rendita € 77,68, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 32 mq. - Variazione del 04/03/2005 Pratica n. SR0020559 in atti dal 04/03/2005 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 1431.1/2005). - Immobile attuale: Costituita dalla soppressione della particella Foglio 94 particella 505 sub 1 per allineamento mappe.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.160,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.160,00
Data di conclusione della relazione:	04/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Si identifica il lotto n. 2 con il garage sito in Lentini, Via Maci n. 27, identificato al catasto Fabbricati del Comune di Lentini al Foglio n. 91, Particella n. 8925, sub 1, Classe 4, Categoria C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 32 mq, Rendita 77,68 €.

Il garage risulta occupato dai debitori, i coniugi [REDACTED] in regime di comunione dei beni, con i figli. In occasione del sopralluogo effettuato in data 10/05/2025 dalla sottoscritta CTU e dal Custode Giudiziario nominato Avv. Silvia Leone, previo avviso effettuato con A/R del 281412025 numeri 20092476854-7 e n.20092476855-8, i debitori hanno dichiarato di abitare l'immobile dal 2000.

Non si rilevano ad oggi contratti di locazione, affitto o comodato nei confronti di terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2005 a firma di Notaio Dott. Dagnino Riccardo ai nn. 23106/3799 di repertorio, iscritta il 03/05/2005 a Conservatoria dei R.R.I.I. ai nn. 3008/10660, a favore di Unicredit Banca per la casa S.p.A., contro [REDACTED] derivante da garanzia ipoteca di I ordine su erogazione di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 72.000,00 €.

Importo capitale: 36.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà di casa per civile abitazione e garage.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/04/2025, a favore di PRISMA SPV S.r.l., in qualità di mandataria di DOVALUE S.p.A. (già DoBank S.p.A.), contro [REDACTED]



██████████, derivante da Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

La formalità è riferita solamente a Casa per civile abitazione e garage intera proprietà.

Riferimento Iscrizione n. 3008 del 2005, Notaio Dott Dagnino Riccardo repertorio 23106/3799 del 29/04/2005

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 31/01/2025 a firma di Tribunale di Siracusa ai nn. 113 di repertorio, registrata il 10/01/2025 ai nn. 105/113, trascritta il 28/02/2025 a Tribunale di Siracusa ai nn. 2779/3828, a favore di PRISMA SPV S.r.l., in qualità di mandataria di DOVALUE S.p.A. (già DoBank S.p.A.), contro ██████████ derivante da Ipoteca a garanzia di mutuo fondiario.

La formalità è riferita solamente a Casa per civile abitazione e garage intera proprietà.

Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto di precetto, stipulata il 11/11/2024 a firma di Tribunale di Siracusa ai nn. 10026 di repertorio, a favore di PRISMA SPV S.R.L., n.q. di mandataria di DO VALUE S.p.A., contro ██████████

La formalità è riferita solamente a Casa per civile abitazione e garage

Mutuo fondiario, stipulata il 29/04/2005 a firma di Notaio Dott Riccardo Dagnino ai nn. 23106/3799 di repertorio, registrata il 03/05/2005 a Siracusa (SR) ai nn. 10660/3008, a favore di Unicredit Banca per la Casa S.p.A., contro ██████████, derivante da Contratto di mutuo fondiario.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà di casa per civile abitazione e garage

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 1.000,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è di proprietà unica divisa tra i coniugi ██████████ e ██████████ non è costituito in condominio.

Non gravano sull'immobile vincoli storici o paesaggistici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, in forza di Atto notarile pubblico di Compravendita (dal 20/09/2005), con atto stipulato il 29/04/2005 a



firma di Notaio Dott. Dagnino Riccardo ai nn. 23105/3798 di repertorio, trascritto il 03/05/2005 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Siracusa ai nn. 6249/10659.
Il titolo è riferito solamente a Casa di civile abitazione e garage

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/1984 fino al 23/01/1987), con atto stipulato il 25/06/1984 a firma di Notaio Domenico Incontro ai nn. 1239 di repertorio, registrato il 12/07/1984 a UR Sede di Lentini ai nn. 1239.

Il titolo è riferito solamente a Casa di civile abitazione e garage

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/01/1987 fino al 29/04/2005), con atto stipulato il 23/01/1987 a firma di Notaio Dott. Francesco Di Mari ai nn. 71992/13589 di repertorio, registrato il 26/01/1987 a UR Sede di Lentini ai nn. 220, trascritto il 28/01/1987 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa ai nn. 1307.

Il titolo è riferito solamente a intera piena proprietà di casa di civile abitazione e garage

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dai documenti esaminati si rileva che il garage sito in Lentini, Via Maci n. 27, annesso al fabbricato per civile abitazione di tipo popolare, è stato realizzato analogamente all'abitazione in data anteriore al 1942.

Tra il 1987 e il 1988 sono state realizzate delle opere di ampliamento sull'immobile residenziale, in assenza di Concessione edilizia, con un aumento della superficie di 22,40 mq e una volumetria aggiuntiva di 15,50 mc. Per tali opere, che non hanno interessato il garage, è stata richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria, rilasciata il 03/05/1999 prot. n. 29854. Le opere oggetto di Concessione si inquadrano nella tipologia di abuso n. 1 della tabella allegata alla L. 47/1985.

Durante il sopralluogo eseguito in data 10/05/2025, dalla sottoscritta CTU e dal Custode Giudiziario nominato Avv. Silvia Leone, previo avviso effettuato con A/R del 281412025 numeri 20092476854-7 e n.20092476855-8, i rilievi sono stati eseguiti dalla sottoscritta dall'esterno, in quanto per indisponibilità dei proprietari non è stato possibile accedere all'interno del garage. Come riportato nel verbale di sopralluogo, i proprietari hanno dichiarato sotto la propria responsabilità di non avere operato modifiche all'immobile rispetto alla planimetria catastale.

Confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale agli atti del presente procedimento, non sono emerse difformità.

Si allega alla presente Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto dalla sottoscritta in data 30/07/2025 prot. n. 17209 e rilasciato dal Comune di Lentini a mezzo pec il 04/08/2025 prot. n. 0017525/2025 (allegato alla presente relazione).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione di abitabilità N. s.n. **Autorizzazione di abitabilità**, intestata a di ██████████ per lavori di Rilascio di autorizzazione di abitabilità, presentata il 29/02/2000 con il n. 4973 di protocollo, rilasciata il 02/05/2000.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare sita in Lentini, Via Maci n. 25, piano primo e secondo

Richiesta di rilascio Certificato abitabilità N. **4973 richiesta Certificato abitabilità**, intestata a ██████████ presentata il 29/02/2000 con il n. 4973 di protocollo, rilasciata il 02/03/2000 con il n. 963 di protocollo.



Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare sita in Lentini, Via Maci n. 25, piano primo e secondo

Certificato di Idoneità sismica N. **s.n. Certificato di idoneità sismica**, intestata a [REDACTED], per lavori di Ampliamento di un fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 25 (ex n. 23) in assenza di Concessione., presentata il 22/05/1998.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare sita in Lentini, Via Maci n. 25, piano primo e secondo.

Costruzione abusiva realizzata dopo il 14/11/1981. Abuso ultimato entro ottobre 1987. Ricognizione generale dell'opera avvenuta il 18/05/1998. L'abuso consiste in un aumento di volumetria pari a 15,50 mc, indotto dalla sostituzione di una vecchia copertura a falda inclinata, con pendenza del 25%, con una nuova a terrazza non praticabile, posta su una porzione del fabbricato al piano primo oggetto di variazione.

Verbale di accertamento opere edili del Corpo dei Vigili del Fuoco N. **610 Verbale accertamento VV.FF.**, intestata a [REDACTED] per lavori di Ampliamento di un fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 23 in assenza di Concessione., presentata il 25/08/1987 con il n. 610 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 23.

Si elencano le opere abusive rilevate: demolizione della copertura del piano terra a spiovente; quadratura dei muri perimetrali elevati da 1 m a 3 m in conci arenari per innalzare il primo piano; realizzazione di solaio di copertura piano in tavelloni, travi in ferro a doppi T e cls cementizio completo di guaina; realizzazione di una finestra su Via Maci completa di infissi; apertura di una porta sul pianerottolo della rampa di scale per renderla comunicante con l'abitazione. Il Comando dei Vigili Urbani ordina alla ditta proprietaria l'immediata sospensione dei lavori e il ripristino dei luoghi alla situazione originaria entro 90 giorni dalla notifica dell'ordinanza.

Sentenza a seguito di Dibattimento N. **37/88 Sentenza a seguito di Dibattimento**, intestata a [REDACTED] per lavori di esecuzione di opere edili senza licenza nè autorizzazioni del Genio Civile, presentata il 25/08/1987, rilasciata il 29/01/1988 con il n. 2307/87 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere in cemento armato in assenza di autorizzazione

Ordinanza di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Lentini (art. 7 L.47/1985) N. **78 Ordinanza di acquisizione immobile**, intestata a [REDACTED] presentata il 06/07/1993 con il n. 78 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Lentini, Via Maci n. 25.

Opere accertate in assenza di Concessione edificatoria: demolizione della copertura del piano terra a spiovente e sopraelevazione del primo piano per una superficie di circa 24 mq.

Istanza di sanatoria per abusi edilizi (art. 39 della L. 724/1994 e D.L. 24/1995) N. **6232 Istanza di sanatoria per abusi edilizi**, intestata a [REDACTED] per lavori di Ampliamento di un fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 23 in assenza di Concessione., presentata il 28/02/1995 con il n. 6232 di protocollo, rilasciata il 07/03/1995 con il n. 1368 (Prot. Entr. U.T.C.N.) di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 23.

Ampliamento realizzato entro ottobre 1987, ricade nella tipologia n. 3 (Zona 1) della tabella allegata alla legge n. 47 del 28/02/1985. opere realizzate in assenza di Concessione, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'inizio dei lavori. L'ampliamento abusivo consiste in 22,40 mq.

Integrazione documentazione pratica di Condono Edilizio n. 200/N, L. 724/1994 N. **15827 Integrazione per Condono edilizio**, intestata a [REDACTED], per lavori di Ampliamento di



un fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 23 in assenza di Concessione., presentata il 29/06/1998 con il n. 15827 di protocollo, rilasciata il 30/06/1998 con il n. 3282 (Prot. Comune di Lentini) di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 25 (ex n. 23)

Casellario Giudiziario ai fini del rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, in merito ai reati di agli artt. 416/bis, 648/bis e 648/ter del Codice Penale N. **0715/002-0384 Casellario giudiziario**, intestata a [REDACTED] per lavori di Ampliamento di un fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 25 (ex n. 23) in assenza di Concessione., presentata il 04/06/1999 con il n. 14015 di protocollo, rilasciata il 10/06/1999 con il n. 0715/002-0384 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 25 (ex n. 23).

Sentenza pretore Lentini Irrev. il 22/02/1994: 1. Lavori edilizi senza licenza artt. 32, 41 L. n. 1150 del 17/08/1942; 2. Violazione delle norme sul conglomerato cementizio armato artt. 1, 13 L. n. 1086 del 05/11/1971; 3. Violazione delle norme sul conglomerato cementizio armato artt. 4, 14, 15 L. n. 1086 del 05/11/1971; 4. Violazione delle prescrizioni sulle costruzioni in zone sismiche artt. 18, 20, 30 L. n. 64 del 02/02/1974 Rit. la continuaz. tra i reati di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 mesi 1 di arresto e lire 11.000,00 di ammenda. Demolizione delle opere abusive. Pena sospesa (art. 163 C.P.).

Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà N. s.n. **Dichiarazione sost. atto di notorietà**, intestata a [REDACTED] (tutrice della Sig.ra [REDACTED]), per lavori di Ampliamento di un fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 23 in assenza di Concessione., presentata il 29/06/1998.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 25 (ex n. 23).

La sig.ra [REDACTED] nella qualità di tutrice della Sig.ra [REDACTED], dichiara: 1. le opere abusive sono state realizzate tra il 1987 e il 1988 e consistono nell'ampliamento di un vano di circa 20 mq nel fabbricato di Via Maci; 2. la restante parte del fabbricato, da informazioni assunte dal venditore e da persone anziane abitanti sul luogo, risulta essere stata costruita antecedentemente all'anno 1942; 3. l'immobile risulta allacciato alla rete idrica e fognaria comunale; 4. non sono state presentate altre pratiche di condono ai sensi della L. 724/1994; 5. il richiedente la sanatoria non è un soggetto indagato ai sensi degli artt. 46/bis, 648/bis e ter.

Richiesta di parere igienico sanitario per rilascio di Concessioni Edilizie in sanatoria ai sensi della legge 724/1994 art. 39 e L.R. 34/1996 art. 9 N. **2489/L Richiesta di parere igienico sanitario**, intestata a [REDACTED], per lavori di Ampliamento di un fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 25 (ex n. 23) in assenza di Concessione., presentata il 29/03/1999 con il n. 2489/L di protocollo, rilasciata il 22/04/1999 con il n. 2489/L di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 25 (ex n. 23)

Concessione Edilizia in Sanatoria L. 724/1994 art. 39 N. **29854 Concessione Edilizia in Sanatoria**, intestata a [REDACTED] per lavori di Ampliamento di un fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 25 (ex n. 23) in assenza di Concessione., presentata il 28/02/1995 con il n. 6232 di protocollo, rilasciata il 03/05/1999 con il n. 29854 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 25 (ex n. 23).

Le opere oggetto di Concessione si inquadrano nella tipologia di abuso n. 1 della tabella allegata alla L. 47/1985 e consistono: ampliamento del piano primo esistente con soprastante lastrico solare non accessibile del fabbricato ad uso civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 23 (costruzione in data



anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942). La superficie abusiva consiste in 22,40 mq, con una volumetria aggiuntiva di 15,50 mc.

Ordinanza del Comune di Lentini di revoca acquisizione del piano primo dell'immobile sito in Via Maci n. 23 **N. 10 Ordinanza revoca acquisizione beni**, intestata a [REDACTED] per lavori di Ampliamento di un fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 23 in assenza di Concessione., rilasciata il 20/01/1999 con il n. 10 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 23. Si ordina al Conservatore dei registi Immobiliari di Siracusa di annotare l'inefficacia totale della trascrizione eseguita il 29/07/1993 al n. 3 Reg. generale 11745, reg. particolare 9020.

Ordinanza del Comune di Lentini di acquisizione del piano primo dell'immobile sito in Via Maci n. 23 **N. 78 Ordinanza acquisizione beni**, intestata a [REDACTED], per lavori di Ampliamento di un fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 23 in assenza di Concessione., rilasciata il 06/07/1993 con il n. 78 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 23. Provvedimento di acquisizione gratuita dell'immobile al patrimonio del Comune di Lentini (art. 7 L. 47/1985)

Ordinanza del Comune di Lentini di immediata sospensione dei lavori e ripristino dei luoghi alla situazione originaria entro 90 giorni **N. 71/87 Ordinanza sospensione lavori**, intestata a [REDACTED] (tutrice), per lavori di Ampliamento di un fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 23 in assenza di Concessione., rilasciata il 25/09/1987 con il n. 71/87 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 23

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n. 1267/89 del 07/10/1989, l'immobile ricade in zona B4 - Centro urbano con edilizia estensiva e con presenza di costruzioni abusive). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zona normata dall'art. 39 delle Norme Tecniche di attuazione.

L'attività edilizia nella zona è regolamentata dal Piano Particolareggiato di Recupero c.da "Pozzaretto-Grazia-Portazza" e nello specifico la particella ricade interamente in area edificabile.

L'area oggetto del presente certificato non è gravata da vincoli.

. Il titolo è riferito solamente al Fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, Via Maci n. 25 , riportato in Catasto al Foglio di mappa n. 91, particella n. 8925 (ex Foglio 94, p.la 505).

Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato su richiesta della sottoscritta CTU istanza prot. n. 17209 del 30/07/2025

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal sopralluogo eseguito in data 10/05/2025, alla presenza della sottoscritta CTU, del Custode Giudiziario Avv. Silvia Leone e dei proprietari, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale agli atti del presente procedimento non sono emerse difformità, come si evince dalla planimetria di rilievo redatta dalla sottoscritta.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN LENTINI VIA MACI 27
BOX DOPPIO
DI CUI AL PUNTO B

box doppio a LENTINI VIA MACI 27, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])



ASTE
GIUDIZIARIE®

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato destinato a civile abitazione di tipo popolare con garage, ubicato in Lentini, in Via Maci n. 25-27. Il lotto n. 2 della presente relazione corrisponde al garage di Via Maci n. 27, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio n. 94, particella 505, sub. 1, categoria C/6, Classe 4, consistenza 32 mq. Il lotto 1 corrisponde invece all'appartamento, sito in Via Maci al n. 25..

Le coordinate GPS sono: Latitudine 37°16'56."N, Longitudine 14°59'39"E, altitudine 65 m s.l.m.

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala unica, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 8925 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 32, classe 4, consistenza 32 mq, rendita 77,68 Euro, indirizzo catastale: VIA MACI n. 27 LENTINI, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da Soppressione della particella al Foglio n. 94 particella 505 sub 1 per allineamento mappe - Precedente classificazione Impianto meccanografico del 30/06/1987 Foglio 94, Particella 505 sub 1, Rendita 499 Lire, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 32 mq. - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 Foglio 94, Particella 505 sub 1, Rendita €206,58, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 32 mq. - Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002 Foglio 94, Particella 505 sub 1, Rendita € 77,68, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 32 mq. - Variazione del 04/03/2005 Pratica n. SR0020559 in atti dal 04/03/2005 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 1431.1/2005). - Immobile attuale: Costituita dalla soppressione della particella Foglio 94 particella 505 sub 1 per allineamento mappe.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1988.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista dell'ingresso al garage



Vista di insieme

tecnico incaricato: Annamaria Ciabatta

Pagina 31 di 38

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nessuna.



Vista di insieme



Ingresso al garage



Vista del prospetto



Vista del collegamento interno

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

tecnico incaricato: Annamaria Ciabatta

Pagina 32 di 38





In occasione del sopralluogo effettuato in data 10/05/2025 alla presenza del custode giudiziario Avv. Silvia Leone, la sottoscritta CTU ha redatto il rilievo metrico e fotografico dell'immoobile. Si allega planimetria del rilievo effettuato alla presente relazione. Si precisa che il rilievo del garage è stato eseguito dall'esterno, per indisponibilità della proprietà a consentire l'accesso all'interno.

Il fabbricato presenta discrete condizioni di conservazione, le finiture e gli infissi sono in buono stato di manutenzione.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Infissi con persiana realizzati in alluminio

nella media

infissi interni: porte interne realizzati in legno tamburato

nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media

scaie: centrale con rivestimento in marmo

nella media



Vista dell'ingresso al garage

CLASSE ENERGETICA:



[157,59 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250924-089011-13851 registrata in data 24/09/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Appartamento (Superficie Lorda)	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2, GARAGE SITO IN LENTINI, VIA WAGO N. 27



+5. Il floor e altri esquisiti dell'intero, per indagine della proprietà e consentite l'accesso al CTU

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/07/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 189/2016

Descrizione: Appartamento sito in Lentini (SR) Contrada Conte Alaimo, Via Barcellona n.3, censito al C.E.U. del Comune di Lentini (SR) al foglio 84 p.lla 481 sub 22, piano 2°, interno 3, scala A, Cat. A/3, Classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 119, rendita catastale € 258,49 e garage facente parte dell'unità immobiliare, al C.E.U. del Comune di Lentini (SR) foglio 84, p.lla 481 sub 5, piano terra, con superficie lorda di mq 22,91 circa, e una superficie netta di mq 19,35 circa , 1

Indirizzo: Contrada Conte Alaimo, Via Barcellona n.3 - 96016 Lentini (SR) Lentini, SR

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.350,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 86.321,30 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 36.416,81 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 90.00 m

tecnico incaricato: Annamaria Ciabatta

Pagina 34 di 38

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/12/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 374/2016

Descrizione: abitazione in villino a due piani, con terreno di pertinenza, estesa tot. mq 156 ca, 33

Indirizzo: contrada Vaccarizzo, 96013 Carlentini, SR

Superfici accessorie:

Prezzo: 73.617,19 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 174.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 98.156,25 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 203.00 m

Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/12/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 374/2016

Descrizione: appartamento sito a Carlentini nella c.da Santuzzi - via Pietro Nenni 8, piano T, vani 9, esteso mq. 187 ca., cat. A\2. In N.C.E.U. Fg. 16 p.lla 1274 sub 5 (ex NCT Fg. 16 p.lle 1274-152), 35

Indirizzo: c.da Santuzzi - via Pietro Nenni 8, 96013 Carlentini, SR

Superfici accessorie:

Prezzo: 79.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 140.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 105.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 203.00 m

Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/12/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 374/2016

Descrizione: appartamento allo stato rustico, 22

Indirizzo: via nisida CAP 96016 Lentini, SR

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 107.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 60.637,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 203.00 m

Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 5

tecnico incaricato: Annamaria Ciabatta

Pagina 35 di 38





Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/09/2022

Fonte di informazione: Volontaria Giurisdizione, 440/2020

Descrizione: Appartamento posto al piano 2 e 3 di vani 5,5. Garage ubicato al piano seminterrato di 20 mq. Posto auto scoperto ubicato al piano terra di mq 13., 1

Indirizzo: Via Pietra Dell'Ova 374-A CAP 95030 Tremestieri Etneo, CT

Superfici accessorie:

Prezzo: 202.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 161.381,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 161.381,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 215.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/02/2017

Fonte di informazione: Fallimentare, 94/2005

Descrizione: Quota di metà indivisa piena proprietà su appartamento al piano secondo., 4

Indirizzo: Via Nazionale, 2 CAP 98139 Messina, ME

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.150,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 24.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 215.00 m

Numero Tentativi: 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura si adatterà il criterio di stima sintetico-comparativo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri simili di cui è noto il valore, facendo riferimento alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative al Comune di Lentini (SR).

La zona di riferimento è identificata dall'OMI con Codice Zona C1, Microzona 1, Destinazione Residenziale, Tipologia prevalente "Box"; l'OMI indica per abitazioni di tipo economico un valore di mercato del bano garage compreso tra 300 €/mq e 440 €/mq. Considerata la vetustà dell'immobile, la qualità delle finiture e le caratteristiche del fabbricato, si considera congruo un prezzo di 380, 00 €/mq. Le fonti di informazione consultate sono: tabella OMI, Catasto, Ufficio del registro di Siracusa ed Internet.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,00 x 380,00 = 12.160,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.160,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.160,00

tecnico incaricato: Annamaria Ciabatta

Pagina 36 di 38



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura si adatterà il criterio di stima sintetico-comparativo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri simili di cui è noto il valore, facendo riferimento alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative al Comune di Lentini (SR).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Siracusa, ufficio del registro di Siracusa, conservatoria dei registri immobiliari di Siracusa, ufficio tecnico di Lentini, agenzie: Lentini, osservatori del mercato immobiliare OMA Comune di Lentini, ed inoltre: Agenzie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	box doppio	32,00	0,00	12.160,00	12.160,00
				12.160,00 €	12.160,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Unico Lotto costituito dal garage e unica proprietà.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 12.160,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 12.160,00

data 04/10/2025



il tecnico incaricato
Annamaria Ciabatta

