

Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari

[REDACTED] contro [REDACTED] +

altri 2 - Proc. esecutiva immobiliare n. 63/2022 - Consulenza tecnica d'ufficio

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

Ctu Arch. Alfio Cillepi

Custode Avv. Viviana Terranova

Indice

Beni oggetto di pignoramento – premessa

- Verbale di sopralluogo n. 1 – Verbale di sopralluogo n. 2
- Dati catastali informatizzati al 05/07/2025
- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) dal 13/11/1990 al 08/10/2025 e note di provenienza degli immobili agli attuali proprietari
- Pratiche edilizie presenti presso l'ufficio tecnico; verifica della regolarità edilizia e urbanistica dall'anno di costruzione dell'immobile allo stato attuale; regolarizzazione difformità e costi
- Descrizione della zona e caratteristiche dell'edificio in cui si trovano le unità immobiliari
- Descrizione dei beni (destinazione, dimensioni e caratteristiche degli ambienti)
- Stima del valore di mercato - Metodo sintetico comparativo con punti di merito e quotazioni OMI; Metodo analitico con stima per capitalizzazione del reddito

ALLEGATI

- ALLEGATO I – Verbali di sopralluogo, estratto di mappa, visure storiche e planimetrie catastali
- ALLEGATO II - Elenco iscrizioni, trascrizioni e note
- ALLEGATO III – Concessione di variante in corso d'opera n. 99/1982, concessione edilizia in sanatoria n. 110/2002 e autorizzazione n. 103 del 23/12/2002 con relativi elaborati
- ALLEGATO IV – Attestazioni di prestazione energetica (A.P.E.) di locale commerciale e abitazioni
- ALLEGATO V - Certificato di destinazione urbanistica
- ALLEGATO VI – Rilievo metrico e fotografico dello stato attuale
- ALLEGATO VII – Quotazioni OMI del mercato immobiliare, decreto di nomina e verbale di giuramento, attestazione di invio perizia

Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari
Al Signor Giudice Civile di Siracusa

[redacted] contro [redacted] +
altri 2 - Proc. esecutiva immobiliare n. 63/2022 - Consulenza tecnica d'ufficio

Beni oggetto di pignoramento - premessa

Il sottoscritto dott. Arch. Alfio Cillepi iscritto presso l'Ordine degli Architetti di Siracusa al n. 771, su incarico conferito il 08/07/2025 dal Giudice Civile Dott.ssa Concita Cultrera, si è recato sui luoghi congiuntamente al nominato Custode Avv. Viviana Terranova il 22/09/2025 ed il 07/10/2025 al fine di accertare e relazionare su quanto richiesto, ovvero stimare il valore di mercato del fabbricato sito a Lentini, posto d'angolo tra via Federico di Svevia e via Eschilo, costituito dalle seguenti unità immobiliari:

Lotto di vendita 1 - Bene 1 – Garage sito a piano interrato con accesso da via Federico di Svevia (tramite cancello e corsia carrabile), censito al catasto al F. 68, p.lla 1465;

Lotto di vendita 2 - Bene 2 – Locale commerciale sito al piano terra leggermente rialzato (con accesso da via Federico di Svevia n. 17), censito al catasto al F. 68, p.lla 116 - sub 7;

Lotto di vendita 3 - Bene 3 – Appartamento sito al primo piano (con accesso da via Eschilo n. 14), censito al catasto al F. 68, p.lla 116 - sub 3;

Lotto di vendita 4 - Bene 4 – Appartamento sito al secondo piano (con accesso da via Eschilo n. 14), censito al catasto al F. 68, p.lla 116 - sub 4;

Lotto di vendita 5 - Bene 5 – Appartamento sito al terzo piano (con accesso da via Eschilo n. 14), censito al catasto al F. 68, p.lla 116 - sub 5;

Bene 6 – Terrazza di copertura condominiale (pertinenza dei beni 3, 4, 5), censita al catasto al F. 68, p.lla 116 - sub 6.

Verbale di sopralluogo n. 1

Il giorno 22 del mese di Settembre 2025, alle ore 15:00, in Lentini, in via Federico di Svevia ed Eschilo n. 14 sono presenti il Custode Avv. Viviana Terranova e il Ctu Arch.

Alfio Cillepi nominato dal Giudice Concita Cultrera. Non sono presenti i debitori. Si precisa che le chiavi fornite al Custode dai debitori in data 12-09-2025 hanno consentito l'accesso a tutti gli immobili oggetto di stima eccetto il primo e terzo piano, in quanto mancanti le chiavi. Si rinvia per il proseguio delle operazioni peritali di rilievo metrico, fotografico e come da mandato quando si potrà accedere agli altri immobili, in data da concordare. Il Ctu ha preso appunti in fogli separati. Le operazioni si concludono alle ore 16:40. L.c.s.

Verbale di sopralluogo n. 2

Il giorno 07 del mese di Ottobre 2025, alle ore 15:00, presso gli immobili oggetto di stima siti in Lentini angolo via Svevia - via Eschilo è presente il [REDACTED] il quale consegna le chiavi degli appartamenti siti al primo e terzo piano dell'immobile al Custode. E' presente oltre al Custode, il Ctu nominato dal Giudice Cultrera. Le operazioni hanno inizio alle ore 15:10 e si concludono alle ore 16:15. Si procede con i rilievi e le verifiche. L.c.s.

Dati catastali informatizzati al 05/07/2025

Lotto 1 - Bene 1

Unità immobiliare costituita da garage sita nel comune di Lentini in via Federico di Svevia, piano interrato, intestata ad [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] tutti e tre proprietari per la quota di 1/3 ciascuno.

L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 68, particella 1465, categoria C/6, classe 3, consistenza 123mq, superficie catastale totale 123mq, rendita euro 241,39, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Lotto 2 - Bene 2 sub 7

Unità immobiliare costituita da locale commerciale sita nel comune di Lentini in via Federico di Svevia n.8, piano terra, intestata ad [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED], tutti e tre proprietari per la quota di 1/3 ciascuno.

L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 68, particella 116 - sub 7, categoria C/1, classe 4, consistenza 148mq, superficie catastale totale 145mq, rendita euro 1.031,88, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Lotto 3 - Bene 3 sub 3

Unità immobiliare costituita da abitazione sita nel comune di Lentini in via Eschilo, primo piano, intestata ad [REDACTED] nato a [REDACTED] – C.F. [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] – C.F. [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] – C.F. [REDACTED], tutti e tre proprietari per la quota di 1/3 ciascuno.

L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 68, particella 116 - sub 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 140mq, totale escluse aree scoperte 126mq, rendita euro 238,60, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Lotto 4 - Bene 4 sub 4

Unità immobiliare costituita da abitazione sita nel comune di Lentini in via Eschilo, secondo piano, intestata ad [REDACTED] nato a [REDACTED] – C.F. [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] – C.F. [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] – C.F. [REDACTED], tutti e tre proprietari per la quota di 1/3 ciascuno.

L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 68, particella 116 - sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 126mq, totale escluse aree scoperte 117mq, rendita euro 238,60, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Lotto 5 - Bene 5 sub 5

Unità immobiliare costituita da abitazione sita nel comune di Lentini in via Eschilo, terzo piano, intestata ad [REDACTED] nato a [REDACTED] – C.F. [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] – C.F. [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] – C.F. [REDACTED]
[REDACTED] tutti e tre proprietari per la quota di 1/3 ciascuno.

L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 68, particella 116 - sub 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 128mq, totale escluse aree scoperte 119mq, rendita euro 238,60, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Bene 6 – sub 6

Unità immobiliare costituita da copertura a terrazza di pertinenza condominiale, sita nel comune di Lentini in via Eschilo, quarto piano, intestata ad [REDACTED]

nato a [REDACTED] – [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] – [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] tutti e tre proprietari per la quota di 1/3 ciascuno. L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 68, particella 116 - sub 6, categoria F/5, dati derivanti da impianto meccanografico del 31/01/1988.

Le coordinate G.P.S. (riferite all'abitazione) sono Latitudine 37,295617 N – Longitudine 15,000024 E.

Si rende noto che nel periodo di costruzione il garage interrato veniva considerato anche con altra particella (p.lla 1465 anziché 116); inoltre la [REDACTED] presente in visura risulta deceduta il [REDACTED].

Si allegano (**ALLEGATO I**) i verbali di sopralluogo redatti dal ctu, l'estratto di mappa, le visure storiche e le planimetrie catastali dei beni, provenienti dal catasto dell'Agenzia del Territorio di Siracusa.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) dal 13/11/1990 al 08/10/2025

La relazione notarile ex art. 567 c.p.c del 05/07/2022 e la relazione integrativa del 25/10/2024 attestano le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Si allegano (**ALLEGATO II**) la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni sulle unità immobiliari aggiornate alla data del 08 ottobre 2025, e le note relative al certificato di denunciata successione e accettazione tacita di eredità (a favore di [REDACTED]), prelevate presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Iscrizioni e trascrizioni a favore e contro gli attuali proprietari

Per garage p.lla 1465, abitazioni p.lla 116 sub 3-4-5 e terrazza sub 6

- Trascrizione del 24/10/2024 ai nn. 20566/16086, repertorio 2379 del 12/09/2024 derivante da accettazione tacita di eredità;
- Trascrizione del 05/12/2022 ai nn. 22178/17539, repertorio 4189 del 08/11/2022 derivante da verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione del 01/07/2022 ai nn. 12333/9831, repertorio 1010 del 09/03/2022 derivante da verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione del 08/01/2009 ai nn. 278/222, repertorio 429/186 del 13/10/2006 derivante da certificato di denunciata successione.
- Iscrizione del 24/04/2008 ai nn. 9342/1931, repertorio 77340 del 02/05/1988 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo;
- Trascrizione del 23/07/1997 ai nn. 10563/8476, repertorio 1499 del 04/06/1997 derivante da verbale di pignoramento immobili.

Per locale commerciale p.lla 116 sub 7

- Trascrizione del 24/10/2024 ai nn. 20566/16086, repertorio 2379 del 12/09/2024 derivante da accettazione tacita di eredità;
- Trascrizione del 05/12/2022 ai nn. 22178/17539, repertorio 4189 del 08/11/2022 derivante da verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione del 01/07/2022 ai nn. 12333/9831, repertorio 1010 del 09/03/2022 derivante da verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione del 08/01/2009 ai nn. 278/222, repertorio 429/186 del 13/10/2006 derivante da certificato di denunciata successione.

Pratiche edilizie presenti presso l'ufficio tecnico

Dalla richiesta presso gli uffici archivio, abitabilità, sanatoria e impianti dell'ufficio tecnico - sezione urbanistica di Lentini di pratiche edilizie relative alle unità immobiliari (prot. n. 13605 del 08-07-2025) sono presenti:

- Progetto edilizio n. 124/79 di un corpo di fabbrica costituito da garage al piano interrato, portico al piano terra, tre abitazioni al primo, secondo e terzo piano e copertura a terrazza, con relativi elaborati grafici;

- Successiva Concessione di variante in corso d'opera – pratica edile n. 99/1982, riguardante la diversa sistemazione della scivola di ingresso al piano interrato; la creazione di una terrazza al livello del primo piano, e diversa distribuzione dei vani interni al piano primo, secondo e terzo, con relativi elaborati grafici;
- Concessione edilizia in sanatoria L. 724/94 art. 39 - n. 110 del 11/12/2002, pratica edile n. 14/2002, consistente nella chiusura del portico a piano terra per la realizzazione di un abitazione, con relativo elaborato grafico;
- Autorizzazione n. 103 del 23/12/2002 per cambio destinazione d'uso del piano terra da abitazione ad attività commerciale (per vendita di ceramiche e sanitari), con relativo elaborato grafico.

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni dall'anno di costruzione allo stato attuale

Dal rilievo dello stato attuale del ctu risulta che i beni garage al piano interrato, locale commerciale al piano terra, abitazioni al secondo e terzo piano e terrazza corrispondono alle rispettive concessioni n. 99/1982, n. 110/2002, alla autorizzazione n. 103/2002. Inoltre il rilievo corrisponde anche alle relative planimetrie catastali con data presentazione 13/02/1988 (la planimetria catastale del locale commerciale ha data presentazione del 19/07/2002).

Dal rilievo attuale del ctu, si evince che la pianta del primo piano non corrisponde invece al progetto di concessione n. 99/1982 ed alla relativa planimetria catastale, in quanto:

- è stata aggiunta una piccola parte di cucina (eliminata nel progetto), estendendo quest'ultima su parte di terrazza con veranda coperta, chiusa abusivamente;
- è stato murato l'ingresso del wc più piccolo e collegato al wc più grande, demolendo la parete divisoria tra i due wc;
- è stata demolita la parete divisoria tra due camere (e chiuso un vano porta di accesso) creando un unico ambiente.

Regolarizzazione difformità e costi

Per sanare le suddette difformità, occorre demolire la piccola parte di cucina aggiunta realizzando un tamponamento di chiusura con finestra. La veranda coperta e le altre opere interne difforme sono sanabili con Cila tardiva (Art. 3, c.2 - L.R. 16/2016), pagando sanzione minima di 1.000,00€ e 25,00€/mq di superficie coperta di veranda (Art. 20 c.3 - L.R. n. 4/2003).

Le spese di demolizione e ripristino sono conteggiate 700,00€ a corpo. Le spese tecniche (Cila, direzione lavori, accatastamento) sono conteggiate 1.300,00€.

Considerando le spese amministrative dovute per la sanzione 1.000,00€ e 25,00€/mq*4,25m*2,50m=265,65€, si hanno costi per un totale di 3.265,65€.

Si allegano (**ALLEGATO III**) Concessione di variante in corso d'opera n. 99/1982, concessione edilizia in sanatoria n. 110/2002 e autorizzazione n. 103 del 23/12/2002 con relativi elaborati.

Si producono e allegano attestazioni di prestazione energetica del locale commerciale, dell'abitazione del primo, del secondo e terzo piano (A.P.E. L. n° 90/2013) (**ALLEGATO IV**).

Descrizione della zona e caratteristiche dell'edificio in cui si trovano le unità immobiliari

Da come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (prot. n. 21664 del 07-10-2025) gli immobili oggetto di stima appartengono alla zona "C1" (zona di espansione residenziale di completamento a edilizia intensiva) del P.R.G. approvato con D.A. n. 1267/89 del 07/10/1989, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 40-41 delle N.T.A. Essi si trovano verso la zona nord di Lentini con accessi da via Federico di Svevia a cui si giunge da via Etnea, da via Eschilo e da Piazza della Resistenza.

Sono prevalentemente presenti tipologie di edifici condominiali a tre o più elevazioni fuori terra, con bassi commerciali al piano terra e garage seminterrati.

La zona è ben collegata mediante trasporto urbano; sono presenti attività commerciali e servizi pubblici di vario genere, piazze con verde, un parco giochi, ecc... In particolare nelle vicinanze si trovano due scuole: media inferiore IV I.C. "Marconi" e IV Istituto Superiore "P.L. Nervi". Si allega (**ALLEGATO V**) il certificato di destinazione urbanistica.

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un corpo di fabbrica realizzato in adiacenza mediante giunto tecnico ad altri due fabbricati destinati a civile abitazione.

Il condominio oggetto di stima è posto d'angolo tra via F. di Svevia ed Eschilo ed insiste in un lotto di forma rettangolare. Esso presenta struttura in c.a., solai misti, tamponamenti di circa 0,33m e pareti divisorie interne di 0,10m. Esso è confinante a sud-est con via Federico Di Svevia, nord-est con accesso carrabile al piano interrato, nord-ovest con altri fabbricati abitativi, sud-ovest con area a verde privato di pertinenza e con via Eschilo.

L'edificio non ha orientamento prevalente e gli immobili sono esposti con affacci tramite balconi a nord-est, sud-ovest e sud-est; inoltre esso gode di discreta panoramicità ed è soggetto ad inquinamento atmosferico e acustico.

Nello specifico al garage posto al piano interrato si accede da via Federico Di Svevia mediante cancello carrabile, e internamente da via Eschilo n. 14 mediante scala. Al locale commerciale dismesso si accede dal piano terra (leggermente rialzato) da via Federico Di Svevia n. 17. Alle abitazioni poste al primo, secondo, terzo piano ed alla terrazza praticabile si accede da via Eschilo n. 14 da un'area condominiale trattata a verde. I vari piani sono collegati con corpo scala non ascensorato.

Esternamente, sui tre lati, tutti i balconi, le cornici, i sottobalconi, e il cornicione del condominio presentano degrado con armature ossidate e conseguenti distacchi di calcestruzzo provocati da infiltrazioni d'acqua. Vi sono inoltre mancanze e crolli di intonaco, macchie da dilavamento. Sono stati effettuati lavori di messa in sicurezza su via F. di Svevia (in cui si ha l'affaccio diretto su via pubblica), per preservare l'incolumità delle persone, e sono da prevedere lavori di manutenzione straordinaria per il ripristino delle suddette zone ammalorate. Infine alcune parti delle facciate presentano macchie d'umido e da dilavamento (**foto da 1 a 7**).

Descrizione dei beni (destinazione, dimensioni e caratteristiche degli ambienti)

Lotto 1 - Bene 1 – Il garage è sito a piano interrato con accesso da via Federico di Svevia tramite cancello, corsia carrabile e porta garage. Ad esso si giunge anche internamente dall'immobile condominiale tramite vano scala non ascensorato (da via Eschilo n. 14).

Il garage attualmente è composto in particolare da un unico grande ambiente con due corsie carrabili di s.u. 115,00mq con vano scala di pertinenza. Esso ha altezza netta 3,20m e una superficie commerciale da considerare rilevata complessivamente 123,00mq (trattandosi di un'autorimessa collettiva).

Internamente esso è composto da pilastri e travi in c.a., solai misti e pareti in c.a. non rifiniti ad intonaco, e pavimento in battuto di cemento. Il garage è dotato di illuminazione (dismessa) con neon a soffitto. Alle basi delle pareti e nei solai sono presenti lievi macchie d'umidità. Complessivamente il garage si trova non rifinito, in discreto stato conservativo e necessita in alcune parti di manutenzione **(foto da 8 a 15)**.

Lotto 2 - Bene 2 – Il locale commerciale è sito al piano terra leggermente rialzato con portoni di ingresso da via Federico di Svevia n. 17. In particolare l'unità immobiliare si compone di un grande ambiente avente superficie utile (s.u.) 110,00mq, da cui si accede ad un anti-wc di s.u. 1,83mq e wc anch'esso di s.u. 1,83mq. Dallo stesso ambiente si accede ad un ambiente di s.u. 20,60mq da cui si giunge ad un anti-wc di s.u. 1,95mq collegante un wc di 4,90mq, per una superficie utile complessiva di 141,11mq.

L'altezza netta degli ambienti è pari a 2,70m. La superficie lorda commerciale rilevata ai fini della stima è pari a 153,00mq.

Internamente tutti i vani sono pavimentati, rifiniti con intonaco ed idropittura, dotati di porte di ingresso con infissi in acciaio, finestre in alluminio con tapparelle, porte interne in legno, luce diffusa a soffitto con neon. Non sono presenti impianti di riscaldamento/climatizzazione. Complessivamente lo stato di conservazione è buono **(foto da 16 a 22)**.

Abitazioni - premessa Alle abitazioni di 1°, 2°, 3° piano ed alla terrazza si accede da via Eschilo n. 14, attraverso l'area a verde condominiale e tramite androne scala non ascensorato (nel quale è possibile installare un ascensore).

Lotto 3 - Bene 3 - L'appartamento sito al primo piano è attualmente composto da ingresso/disimpegno di s.u. 6,80mq, cucina-pranzo con veranda coperta di pertinenza di s.u. 29,00mq, camera 1 di s.u. 26,20mq, disimpegno di s.u. 7,55mq, camera 2 di s.u. 17,00mq, ripostiglio di s.u. 3,00mq, wc di s.u. 9,40mq, camera 3 di s.u. 19,00mq.

Tuttavia, considerando la sanatoria con Cila Tardiva, la cucina pranzo avrà s.u. 16,15mq e sarà separata dalla veranda (destinata a cucina) che avrà s.u. 12,70mq. La s.u. complessiva sanata risulterà 117,80mq.

L'altezza netta degli ambienti è pari a 2,90m. La superficie non residenziale snr è costituita da tre balconi di superficie rispettivamente 8,15mq, 12,70mq e 9,70mq e terrazza di 40,00mq per una superficie complessiva di 70,55mq. La superficie lorda commerciale rilevata ai fini della stima è pari a 132,00mq (escluso aree scoperte snr).

Internamente gli ambienti dell'intero appartamento sono rivestiti con intonaco tradizionale e rifiniti con idropittura. Le porte interne sono alcune in legno, altre in legno con vetri. Gli infissi esterni sono in acciaio con tapparella avvolgibile. La pavimentazione degli ambienti è in ceramica e in grès ceramico. I wc e la zona cucina sono rivestiti in ceramica. La veranda coperta è pavimentata con piastrelle, ha involucro costituito da infissi in acciaio e vetro e termo-copertura. Sono presenti e funzionanti l'impianto elettrico e idrico. Vi sono due climatizzatori in due camere; nella zona cucina è presente un camino. L'appartamento non è coibentato. Complessivamente lo stato conservativo è buono **(foto da 23 a 30)**.

Lotto 4 - Bene 4 - L'appartamento sito al secondo piano è composto da ingresso/disimpegno di s.u. 8,50mq, camera 1 di s.u. 23,00mq, cucina-pranzo di s.u. 17,30mq, disimpegno di s.u. 5,80mq, camera 2 di s.u. 15,60mq, ripostiglio di s.u. 3,00mq, wc 1 di s.u. 2,80mq, camera 3 di s.u. 19,80mq, wc 2 di s.u. 5,70mq, per una superficie utile complessiva di 101,50mq.

L'altezza netta degli ambienti è pari a 2,90m. La superficie non residenziale snr è costituita da 4 balconi di superficie rispettivamente 2,00mq, 9,20mq, 13,30mq e 12,00mq per una superficie complessiva di 36,50mq. La superficie lorda commerciale rilevata ai fini della stima è pari a 116,00mq (escluso aree scoperte snr).

Internamente gli ambienti sono rivestiti con intonaco tradizionale e ben rifiniti con idropittura. Le porte interne sono alcune in legno, altre in legno con vetri. Gli infissi esterni sono in acciaio con tapparella avvolgibile. La pavimentazione degli ambienti è in in grès ceramico. I wc e la zona cucina sono rivestiti in ceramica. Sono presenti e funzionanti l'impianto elettrico e idrico.

Vi è riscaldamento costituito da stufe elettriche a parete nelle camere e un climatizzatore nella camera 3. L'appartamento non è coibentato. Complessivamente lo stato conservativo è buono (**foto da 31 a 39**).

Lotto 5 - Bene 5 - L'appartamento sito al terzo piano è composto da ingresso/disimpegno di s.u. 7,40mq, cucina-pranzo di s.u. 12,70mq, camera 1 di s.u. 26,20mq, disimpegno di s.u. 7,60mq, camera 2 di s.u. 17,00mq, ripostiglio di s.u. 3,00mq, wc 1 di s.u. 2,40mq, camera 3 di s.u. 19,00mq, wc 2 di s.u. 6,85mq, per una superficie utile complessiva di 102,15mq.

L'altezza netta degli ambienti è pari a 2,90m. La superficie non residenziale snr è costituita da 4 balconi di superficie rispettivamente 2,00mq, 12,70mq, 12,40mq e 8,00mq per una superficie complessiva di 35,10mq. La superficie lorda commerciale rilevata ai fini della stima è pari a 116,00mq (escluso aree scoperte snr).

Internamente gli ambienti sono rivestiti con intonaco tradizionale e alcune rifinite con carta da parati ed altre senza non in buono stato conservativo, presentando macchie da sporco e umido. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in acciaio con tapparella avvolgibile. La pavimentazione degli ambienti è in ceramica. I wc (uno con soffitto in stato di degrado per infiltrazioni d'acqua) e la zona cucina sono rivestiti in ceramica. Sono presenti e funzionanti l'impianto elettrico e idrico. Non vi è impianto di riscaldamento. L'appartamento non è coibentato. Complessivamente lo stato conservativo e di finitura è discreto.

Come suddetto tutti i balconi dei livelli abitativi, in parte realizzati con muretti in c.a. e in parte con ringhiera in ferro, e i sotto-balconi non si trovano in buono stato conservativo necessitando di lavori di manutenzione straordinaria (**foto da 40 a 47**).

Bene 6 – La copertura del fabbricato è a terrazza calpestabile avente s.u. 134,00mq, di pertinenza delle tre unità abitative. La terrazza è pavimentata in cemento di graniglia ed ha parapetto con muretti in stato di degrado per presenza di umidità, lesioni e mancanze di strato di finitura di intonaco in alcune parti. In particolare il torrino scala presenta il cornicione in evidente stato di degrado, con mancanze di intonaco, armature ossidate, lesioni e crolli di calcestruzzo nel sottocornice.

Vi sono anche macchie d'umido, muffe e da dilavamento esternamente e internamente in alcune zone delle pareti del vano scala **(foto da 48 a 51)**.

Si allega **(ALLEGATO VI)** il rilievo metrico e fotografico dello stato attuale.

I beni sono vendibili singolarmente eccetto il garage che può venderli sia singolarmente (tamponando l'accesso ai piani abitativi) sia suddiviso in quote con le abitazioni. Attualmente i beni non sono occupati, né concessi in affitto.

Sui beni non vi sono atti di asservimento urbanistici e/o cessione di cubatura, né servitù gravanti, né esistenza di pesi (servitù attive e passive, usufrutto) o altre limitazioni d'uso. Non risultano esservi spese non pagate.

Stima del valore di mercato – criteri estimativi – premessa

Per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si ritiene opportuno procedere alla valutazione utilizzando due diversi metodi, nello specifico il metodo sintetico per comparazione (confrontato con le quotazioni Omi) e il metodo analitico per capitalizzazione del reddito. I valori economici desunti sono il frutto di indagini di mercato, intervistando diversi operatori del settore immobiliare.

Metodo sintetico con criterio di stima comparativo con adeguamento per punti di merito - Mercato immobiliare della zona mediante quotazioni OMI

Il metodo sintetico del valore di mercato si attua comparando i beni simili compravenduti con caratteristiche architettoniche analoghe ubicati nella stessa zona o in zone vicine, di cui si conosce il valore di mercato per effetto di avvenute compravendite recenti.

Tale criterio prende in riferimento intervalli di valori in €/mq di superficie commerciale. Si considera il valore medio adeguandolo con coefficienti correttivi (punti di merito) in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile da stimare (trovando in tal modo il valore unitario di mercato).

Inoltre si considera (in unico valore medio) una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, e le eventuali spese condominiali insolute.

Da informazioni fornite da diverse agenzie immobiliari del comune di Lentini, il mercato delle compravendite non è molto attivo poiché risente della crisi nel settore immobiliare. Attualmente nella zona di via Eschilo e via Federico di Svevia, per le tipologie di abitazioni A/3, il valore delle compravendite di appartamenti (con criterio di stima per confronto diretto) varia da 500,00€/mq a 700,00€/mq di superficie lorda commerciale in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili; per i garage il valore varia da 370,00€/mq a 530,00€/mq.

Per i locali commerciali il valore di mercato varia da 800€/mq a 950€/mq.

Quotazioni Omi

Secondo le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per la zona di via Eschilo-via Svevia – codice zona B4, microzona catastale n. 2, abitazioni di tipo economico A3, con stato di conservazione normale si ha un valore di superficie lorda che varia da 460,00€/mq a 670,00€/mq e per i garage da 370,00€/mq a 530,00€/mq.

Il ctu verifica che i valori min. e max. forniti dalle agenzie immobiliari per i garage corrispondono ai valori delle quotazioni OMI, mentre per le abitazioni si ha un lieve scostamento.

Premessa – vendibilità Lotto 1 - bene 1 garage

Il ctu fa presente che il garage rappresenta sia un lotto di vendita a sè (venduto singolarmente), o potrebbe essere acquistato come pertinenza di un solo appartamento, o due o tre appartamenti. Il ctu fornisce il valore di mercato per intero del garage, qualora il bene venisse aggiudicato come pertinenza insieme ad uno o più appartamenti si acquisterebbe la relativa quota.

Valore di mercato del lotto 1 - bene 1 garage

Per la valutazione dei garage, si assume il valore medio di riferimento (tra agenzie e quotazioni) di 450,00€/mq.

Adeguamento del valore medio del garage con i punti di merito

Per adeguare il valore del garage si applicano i seguenti coefficienti correttivi (punti di merito):

N.	CARATTERISTICHE	P. DI MERITO
1	St. cons. discreto e non rifinito ad intonaco	0,95
2	Riduzione per assenza garanzia vizi	0,95

Valore unitario di mercato: prodotto del valore medio di riferimento per i punti di merito

$450,00\text{€/mq} \times 0,95 \times 0,95 = 406,12\text{€/mq}$ arrotondato a **405,00€**.

Valore di mercato garage

Come su suddetto la superficie rilevata commerciale del garage è pari a 123,00mq.

$= 123,00\text{€/mq} \times 405,00\text{mq} = 49.815,00\text{€}$ arrotondato a **50.000,00€**.

Il valore locativo considerato è 2,50€/mq con criterio di stima per confronto diretto con garage affittati in zona (valore fornito dalle agenzie immobiliari), per un costo arrotondato di **350,00€/mese**.

Metodo analitico con criterio di stima per capitalizzazione del reddito - premessa

La stima per capitalizzazione dei redditi si ottiene dividendo il reddito annuo di locazione da cui vengono detratte spese varie al 30% (quote di assicurazione, manutenzione, reintegrazione, imposte e tasse, sfittanze, insolvenze ecc...) per il tasso di capitalizzazione (tasso di fruttuosità equiparato ad investimenti relativi ad immobili simili, pari al rapporto tra redditi annui e relativi prezzi di mercato).

Bene 1 garage

Considerato un canone mensile di affitto di 350,00€/mese si ha un reddito annuo pari a 4.200,00€/annui.

Decurtando il 30% si ottiene un reddito annuo di 2.940,00€.

Assumendo il saggio di capitalizzazione al 6% il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta: $2.940,00\text{€} / 0,06 = 49.000,00\text{€}$.

Si conclude che il valore del bene 1 garage risultante dalla media della stima analitica e sintetica è pari a **49.500,00€**.

Valore di mercato del lotto 2 - bene 2 locale commerciale

Per la valutazione del locale commerciale, si assume il valore medio di riferimento di 875,00€/mq.

Adeguamento del valore medio dei garage con i punti di merito

Per adeguare il valore del locale commerciale si applicano i seguenti coefficienti correttivi (punti di merito):

N.	CARATTERISTICHE	P. DI MERITO
1	St. conservazione e qualità finiture buone	1,10
2	Riduzione per assenza garanzia vizi	0,95

Valore unitario di mercato: prodotto del valore medio di riferimento per i punti di merito

$875,00\text{€/mq} \times 1,10 \times 0,95 = 914,37\text{€/mq}$ arrotondato a **915,00€**.

Valore di mercato locale commerciale

Come su suddetto la superficie rilevata commerciale del garage è pari a 153,00mq.
 $= 153,00\text{€/mq} \times 915,00\text{mq} = 139.995,00\text{€}$ arrotondato a **140.000,00€**.

Il valore locativo considerato è 5,00€/mq con criterio di stima per confronto diretto con locali affittati in zona (valore fornito dalle agenzie immobiliari), per un costo arrotondato di **750,00€/mese**.

Metodo analitico con criterio di stima per capitalizzazione del reddito

Bene 2 locale commerciale

Considerato un canone mensile di affitto di 750,00€/mese si ha un reddito annuo pari a 9.000,00€/annui.

Decurtando il 30% si ottiene un reddito annuo di 6.300,00€.

Assumendo il saggio di capitalizzazione al 4,5% il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta: $6.300,00\text{€} / 0,045 = 140.000,00\text{€}$.

Si conclude che il valore del bene 2 locale commerciale è pari a **140.000,00€**.

Valutazione del valore medio di riferimento dei beni 1, 2 e 3 - premessa

Considerando la tipologia edilizia condominiale, lo stato di conservazione interno/esterno e la qualità delle finiture dell'edificio, si attribuisce il valore medio di riferimento (tra agenzie immobiliari e quotazioni Omi) arrotondato di 580,00€/mq di

superficie lorda commerciale, conteggiando al 30% la superficie non residenziale dei balconi ed al 15% la snr della terrazza non vendibile singolarmente e comune ai tre appartamenti (rappresentando quest'ultima anche un bene con spese manutentive).

Valore di mercato del lotto 3 bene 3 abitazione del primo piano

Adeguamento del valore medio dell'appartamento con i punti di merito

Per adeguare il valore all'appartamento si applicano i seguenti coefficienti correttivi (punti di merito):

N.	CARATTERISTICHE	P. DI MERITO
1	Zona e caratteri ambientali	1,05
2	Età immobile: 40/50 anni	1,00
3	Tipologia: fabbr. Cond. senza ascensore 1° piano	1,10
4	Panoramicità-orientamento-esposizione-luminosità	1,00
5	Caratteri tecnologici	0,95
6	Stato di conservaz. interno buono	1,05
7	Stato di conservaz. esterno discreto/mediocre	0,90
8	Riduzione per assenza garanzia vizi	0,95

Valore unitario di mercato: prodotto del valore medio di riferimento per i punti di merito

$580,00€/mq * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,00 * 0,95 * 1,05 * 0,90 * 0,95 = 571,33€/mq$ arrotondato a **570,00€**. Si ha solo un lieve scostamento rispetto al valore medio di riferimento.

Valore di mercato bene 3

Essendo la superficie lorda commerciale rilevata dell'appartamento pari a 132,00mq.
 $570,00€/mq * (132,00mq + 70,55mq * 0,30 + 134/3 * 0,15) = 91.123,05€$.

A tale valore vanno sottratti i costi di regolarizzazione conteggiati pari a 3.265,65€.
 $= 91.123,05€ - 3.265,65€ = 87.857,40€$ arrotondato a **88.000,00€**.

Il valore locativo dell'immobile è 3,10€/mq, ricavato con criterio di stima per confronto diretto con appartamenti affittati in zona (fornito dalle agenzie immobiliari) per un costo circa di **500,00€/mese**.

Metodo analitico con criterio di stima per capitalizzazione del reddito

Bene 3 abitazione del primo piano

Considerato un canone mensile di affitto di 500,00€/mese si ha un reddito annuo pari a 6.000,00€/annui.

Decurtando il 30% si ottiene un reddito annuo di 4.200,00€.

Assumendo il saggio di capitalizzazione al 4,5% il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta: $4.200,00\text{€} / 0,045 = 93.333,33\text{€}$.

A tale valore vanno sottratti i costi di regolarizzazione conteggiati pari a 3.265,65€.

$= 93.333,33\text{€} - 3.265,65\text{€} = 90.067,68\text{€}$ arrotondato a 90.000,00€.

Si conclude che il valore del bene 3 abitazione risultante dalla media della stima analitica e sintetica è pari a **89.000,00€**.

Valore di mercato del lotto 4 bene 4 - abitazione del secondo piano

Adeguamento del valore medio dell'appartamento con i punti di merito

Per adeguare il valore all'appartamento si applicano i seguenti coefficienti correttivi (punti di merito):

N.	CARATTERISTICHE	P. DI MERITO
1	Zona e caratteri ambientali	1,05
2	Età immobile: 40/50 anni	1,00
3	Tipologia: fabbr. Cond. senza ascensore 2° piano	0,95
4	Panoramicità-orientamento-esposizione-luminosità	1,05
5	Caratteri tecnologici	0,95
6	Stato di conservaz. interno buono	1,15
7	Stato di conservaz. esterno discreto/mediocre	0,90
8	Riduzione per assenza garanzia vizi	0,95

Valore unitario di mercato: prodotto del valore medio di riferimento per i punti di merito

$580,00\text{€/mq} * 1,05 * 1,00 * 0,95 * 1,05 * 0,95 * 1,15 * 0,90 * 0,95 = 567,43\text{€/mq}$ arrotondato a **570,00€**.

Valore di mercato bene 4

Essendo la superficie lorda commerciale rilevata dell'appartamento pari a 116,00mq.
 $570,00€/mq * (116,00mq + 36,50mq * 0,30 + 134/3 * 0,15) = 76.180,50€$, arrotondato a
76.000,00€.

Il valore locativo dell'immobile è 3,00€/mq, ricavato con criterio di stima per confronto diretto con appartamenti affittati in zona (fornito dalle agenzie immobiliari) per un costo di **400,00€/mese.**

Metodo analitico con criterio di stima per capitalizzazione del reddito**Bene 4 abitazione del secondo piano**

Considerato un canone mensile di affitto di 400,00€/mese si ha un reddito annuo pari a 4.800,00€/annui.

Decurtando il 30% si ottiene un reddito annuo di 3.360,00€.

Assumendo il saggio di capitalizzazione al 4,5% il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta: $3.360,00€/0,045 = 74.666,67€$ arrotondato a **75.000,00€.**

Si conclude che il valore del bene 4 abitazione risultante dalla media della stima analitica e sintetica è pari a **75.500,00€.**

Valore di mercato del lotto 5 bene 5 - abitazione del terzo piano**Adeguamento del valore medio dell'appartamento con i punti di merito**

Per adeguare il valore all'appartamento si applicano i seguenti coefficienti correttivi (punti di merito):

N.	CARATTERISTICHE	P. DI MERITO
1	Zona e caratteri ambientali	1,05
2	Età immobile: 40/50 anni	1,00
3	Tipologia: fabbr. Cond. senza ascensore 3° piano	0,90
4	Panoramicità-orientamento-esposizione-luminosità	1,15
5	Caratteri tecnologici	0,95
6	Stato di conservaz. interno discreto	0,95

7	Stato di conservaz. esterno discreto/mediocre	0,90
8	Riduzione per assenza garanzia vizi	0,95

Valore unitario di mercato: prodotto del valore medio di riferimento per i punti di merito

580,00€/mq*1,05*1,00*0,90*1,15*0,95*0,95*0,90*0,95=486,37€/mq arrotondato a **485,00€.**

Valore di mercato bene 5

Essendo la superficie lorda commerciale rilevata dell'appartamento pari a 116,00mq. 510,00€/mq*(116,00mq+35,10mq*0,30+134/3*0,15) = 64.616,55€, arrotondato a **65.000,00€.**

Il valore locativo dell'immobile è 2,60€/mq, ricavato con criterio di stima per confronto diretto con appartamenti affittati in zona (fornito dalle agenzie immobiliari) per un costo di **350,00€/mese.**

Metodo analitico con criterio di stima per capitalizzazione del reddito

Bene 5 abitazione del terzo piano

Considerato un canone mensile di affitto di 350,00€/mese si ha un reddito annuo pari a 4.200,00€/annui. Decurtando il 30% si ottiene un reddito annuo di 2.940,00€.

Assumendo il saggio di capitalizzazione al 4,5% il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta: 2.940,00€/0,045=65.333,33€ arrotondato a **65.000,00€.**

Si conclude che il valore del bene 4 abitazione risultante dalla media della stima analitica e sintetica è pari a **65.000,00€.**

Conclusione - Riepilogo valore beni

Lotto 1 - Bene 1 = 49.500,00€ (quarantanovemilacinquecentoeuro/00)

Lotto 2 - Bene 2 = 140.000,00€ (centoquarantamilaeuro/00)

Lotto 3 - Bene 3 = 89.000,00€ (ottantanovemilaeuro/00)

Lotto 4 - Bene 4 = 75.500,00€ (settantacinquemilacinquecentoeuro/00)

Lotto 5 - Bene 5 = 65.000,00€ (sessantacinquemilaeuro/00)

Totale = 419.000,00€ (quattrocentodiciannovemilaeuro/00)

Si allegano (**ALLEGATO VII**) quotazioni OMI del mercato immobiliare, decreto di nomina e verbale di giuramento, attestazione di invio perizia.

Carlentini, 19 Novembre 2025

Il ctu dott. Arch. Alfio Cillepi