



TRIBUNALE DI SIRACUSA

II Sezione Civile

Esecuzioni immobiliari



Giudice Dott.ssa Concita Cultrera



Procedura esecutiva immobiliare R.G.E.I. 73/2025

promossa da *omissis*, creditrice

contro *omissis*, debitori



Udienza per la determinazione delle modalità della vendita il 03/02/2026



RELAZIONE DI STIMA

Esperto stimatore arch. Patrizia Carnazzo





INDICE

DETTAGLIO PARTI

pag 3

PREMESSA

pag 4

RISPOSTA AL QUESITO DEL 23/07/2025

pag 4

SEZIONE I

pag 5

Identificazione e stima dell'edificio sito in Carlentini (SR) contrada Bonafede – N.C.E.U di Carlentini foglio n. 30 particella n. 248 - e del terreno circostante - N.C.T. di Carlentini foglio n. 30 particella n. 149

SEZIONE II

pag 30

Identificazione e stima del terreno sito in Carlentini (SR) contrada Bonafede – N.C.T. di Carlentini foglio n. 30 particella n. 83

CONCLUSIONI

pag 34

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

pag 36





DETTAGLIO PARTI



Debitori

omissis,

rappresentati e difesi dall'avv. Fabio Saggio, C.F. SGGFBA75L30C351E

via Riccardo da Lentini n. 72 – 96016 LENTINI (SR)

pec: fabio.saggio@avvocatisiracusa.legalmail.it



Creditrice

omissis,

rappresentata e difesa dall'avv. Marcello Avellone, C.F. VLLMCL76L19G273X

via Giacomo Cusmano n. 4 - 90141 PALERMO

pec: marcello.avellone@legalmail.it



PREMESSA

La sottoscritta arch. Patrizia Carnazzo, nata a Milano il 24/10/1966, C.F. CRNPRZ66R64F205B, libero professionista, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Siracusa n. 631, con studio tecnico in Carlentini (SR) via Roma n. 1, mobile 3385413567, email carnazzopatrizia@gmail.com, pec patrizia1@archiworldpec.it, nominata esperto stimatore nella causa di cui al Ruolo Generale n. 73/2025 promossa da *omissis*, creditrice, rappresentata e difesa dall'avv. Marcello Avellone, contro i sig.ri *omissis*, debitori, rappresentati e difesi dall'avv. Fabio Saggio, al termine degli adempimenti peritali, rassegna la presente relazione.

RISPOSTA AL QUESITO DEL 23/07/2025

Con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzioni Dott.ssa Concita Cultrera il 23/07/2025, la scrivente è stata nominata esperto stimatore e invitata a prestare giuramento entro giorni quindici dalla comunicazione del citato decreto. L'incarico è stato accettato il giorno 28/07/2025.

Secondo le modalità stabilite dal Giudice e dopo avere controllato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale relativa al bene oggetto di stima, la scrivente, d'accordo l'avv. Mauro De Luca, custode del bene, ha stabilito l'inizio delle operazioni peritali per giorno 26 agosto 2025 alle ore 11.00, con sopralluogo presso gli immobili pignorati, siti in Carlentini (SR) contrada Bonafede, nel N.C.E.U. del citato Comune foglio n. 30 particella n. 248 e nel N.C.T. foglio n. 30 particelle n. 83 e n. 149. In quel giorno, non è stato possibile prendere visione degli immobili per l'assenza dei proprietari. Dopo avere concordato con il custode del bene una nuova data per la presa visione del compendio staggito, il sopralluogo si è svolto regolarmente il 15/09/2025 alle ore 9.30, alla presenza della sottoscritta, dell'avv. De Luca, della sig.ra *omissis*, e degli avvocati Dario e Fabio Saggio, per la parte debitrice. Dopo avere dato lettura del quesito, si è proceduto, per ogni immobile, a osservarne lo stato di conservazione e la corrispondenza con le planimetrie catastali, verificare la qualità degli elementi e dispositivi tecnici ed effettuare il rilievo fotografico.

Considerate le caratteristiche degli immobili, l'esperto ha formato n. 2 Sezioni corrispondenti a n. 2 Lotti di vendita, composti come indicato di seguito:

SEZIONE I: edificio unifamiliare sito in Carlentini (SR) contrada Bonafede - N.C.E.U. foglio n. 30 particella n. 248 - e terreno circostante - N.C.T. foglio n. 30 particella n. 149;

SEZIONE II: terreno sito in Carlentini (SR) contrada Bonafede – N.C.T. foglio n. 30 particella n. 83.

Si rappresenta che il terreno di pertinenza dell'edificio, nel N.C.T. di Carlentini foglio n. 30 particella n. 149, ha un'estensione pari a mq 1.102, come riportato nella visura catastale, e si estende verso nord, oltre la recinzione, fino all'area della particella n. 255, in prossimità dell'edificio indicato con la freccia, di altra ditta. Inoltre, si rappresenta che per accedere all'edificio e al terreno pignorati occorre attraversare l'area della particella n. 12, di altra ditta, confinante con i beni oggetto di stima, in cui è il cancello d'ingresso, come indicato nell'immagine tratta da Topoprogram.



SEZIONE I

Identificazione e stima dell'edificio sito in Carlentini (SR) contrada Bonafede – N.C.E.U di Carlentini foglio n. 30 particella n. 248 - e del terreno circostante - N.C.T. di Carlentini foglio n. 30 particella n. 149

Il pignoramento riguarda un edificio unifamiliare, con due piani fuori terra, struttura mista in muratura e cemento armato, copertura piana a terrazza, scala esterna di collegamento, e il terreno incolto di mq 1.102, che circonda l'edificio. I beni si trovano a Carlentini (SR) contrada Bonafede, nella zona territoriale omogenea contrassegnata con il simbolo "E – Verde Agricolo", normata dall'art. 29 del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Carlentini, approvato con D.Dir. n. 440/D.R.U. del 12/04/2006. Gli immobili, distanti dal centro urbano di Carlentini circa

km 6, sono raggiungibili percorrendo la SP 10, che collega Carlentini e Lentini a Francofonte, e una strada interpodereale in cattivo stato di manutenzione.

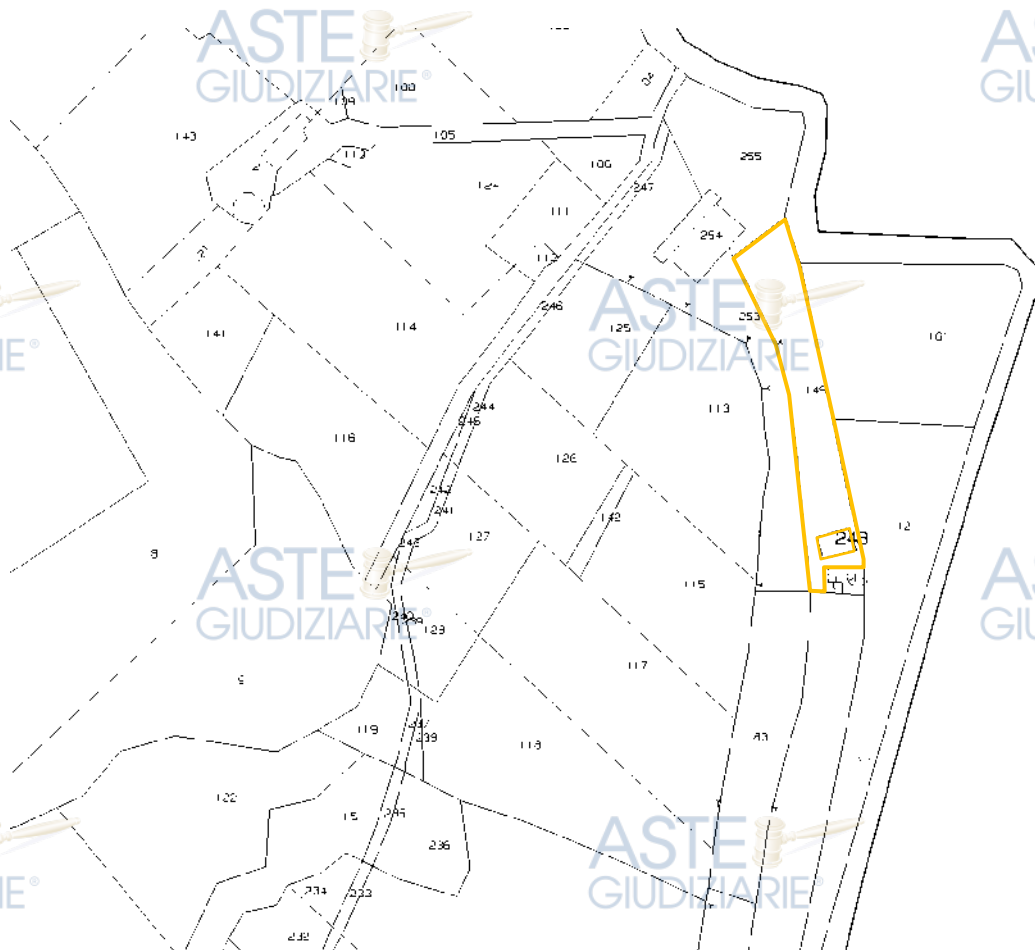
La proprietà del compendio è pervenuta ai sig.ri *omissis*, per Atto di Compravendita del 17/09/2002, Repertorio n. 11235, Raccolta n. 1665, rogato dal dott. Riccardo Dagnino, Notaio in Lentini, trascritto a Siracusa il 20/09/2002 ai nn. 17284/13521, registrato a Lentini il 03/10/2002 al n. 847 Serie IV a favore di *omissis*, (per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con *omissis*), e di *omissis*, (per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con *omissis*), da *omissis*, (per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni), e *omissis*, (per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni).

Per l'immediata visualizzazione planimetrica del luogo, si riportano, di seguito, due aerofotogrammetrie e lo stralcio del foglio di mappa catastale n. 30 per rendere possibile la percezione della posizione dei beni: in particolare le aree interessate dal pignoramento sono state indicate con linea continua gialla.





Inquadramento territoriale dell'area in cui si trovano i beni pignorati
immagini tratte da Google earth



Stralcio del foglio di mappa catastale n. 30 particelle nn. 248 e 149

Il sistema tecnologico dell'edificio è il seguente:

- chiusura esterna verticale: muratura intonacata; al piano terra, infissi con telai in pvc e vetro camera, senza dispositivi di oscuramento; al piano primo, infissi con telai in pvc, vetrocamera e dispositivo di oscuramento tipo serranda, e infissi con telaio in legno;
- chiusura superiore orizzontale: solaio latero-cementizio;
- partizione interna verticale: muratura rifinita con intonaco e, parzialmente nel bagno, con piastrelle di ceramica; infissi in legno tamburato;
- partizione interna orizzontale: solaio latero-cementizio;
- partizione esterna inclinata: scala;
- partizione esterna orizzontale: balconi;
- opere di finitura orizzontali: pavimentazione realizzata con mattonelle di ceramica, al piano terra e sui balconi, con mattonelle di graniglia di marmo al piano primo e al piano copertura.

Il sistema ambientale è composto, al piano terra, da un unico locale che ospita la cucina-pranzo e il salotto e, al piano primo, da tre camere, cucina, w.c. e corridoio.

Sono presenti i principali impianti tecnologici: idrico, elettrico, fognario e una pompa di calore.

L'immobile riceve illuminazione e aerazione naturale in tutti i locali.

Gli elementi e i dispositivi tecnici presenti nell'abitazione sono di tipo economico popolare, in stato di conservazione buono al piano terra e mediocre al piano primo in quanto sono presenti, in modo diffuso, fenomeni di degrado materico dovuto a infiltrazioni d'acqua piovana: si rilevano distacchi e fessurazioni nell'intonaco, mancanza nello strato di finitura, macchie e patina biologica. Sui prospetti si osservano ammaloramenti dell'intonaco e della finitura della muratura come mancanza, patina biologica, macchie di umidità e di dilavamento.

Il terreno, identificato al N.C.T. come agrumento, è in realtà un'area incolta, delimitata, in parte, da muri e, in parte, da una recinzione metallica.

L'edificio e la parte del terreno fino alla recinzione metallica sono occupati dai sig.ri *omissis*. La sig. *omissis*, durante il sopralluogo, ha dichiarato di non essere proprietaria dell'area al di là della recinzione.

Le coordinate G.P.S. sono: Lat. 37,268894 – Long. 14,983503.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguire si riportano le planimetrie catastali della particella n. 248 foglio n. 30, acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, e le fotografie scattate durante il sopralluogo. Si rileva che il piano terra non ospita un deposito attrezzi ma una cucina-pranzo e salotto e che sul lato est del locale è presente una finestra.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANTA PIANO TERRA

H = 3.15

Stema Litta



Planimetria catastale foglio n. 30 particella n. 248 – piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

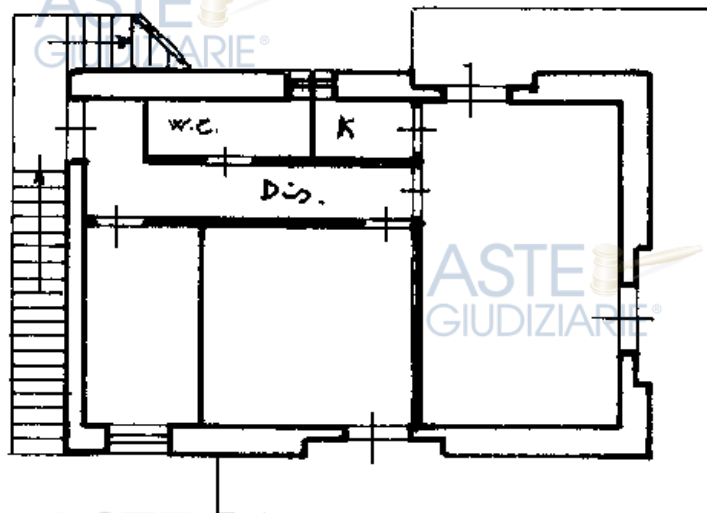
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

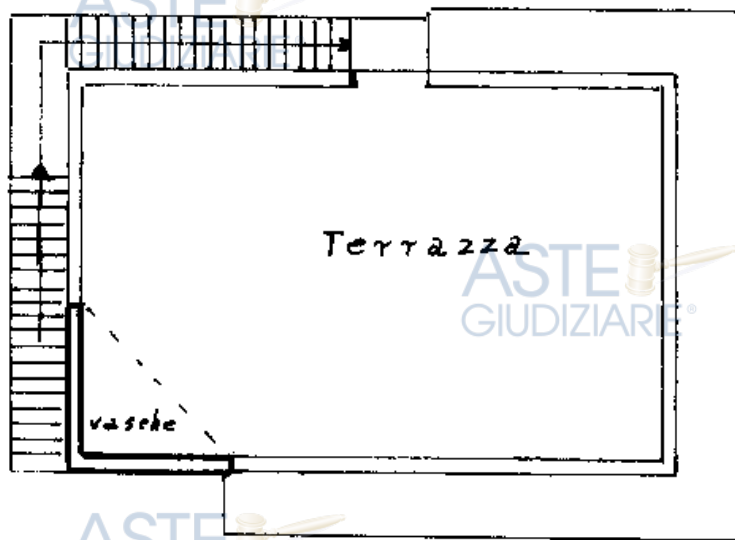
ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO PRIMO $H=2.85$
stune dritte



Planimetria catastale foglio n. 30 particella n. 248 – piano primo

ASTE GIUDIZIARIE



stine ditte

Planimetria catastale foglio n. 30 particella n. 248 – piano terrazza

Rilievo fotografico



Il cancello d'ingresso posto nel lotto indicato nel N.C.T. di Carlentini foglio n. 30 particella n. 12



Strada di accesso all'edificio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prospetti sud ed est

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto nord

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prospetto ovest con la scala esterna di collegamento

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA



Cucina-pranzo e salotto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO



Camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Corridoio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO COPERTURA



Terrazza

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Terreno – N.C.T. foglio n. 30 particella n. 149

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Manufatto di pertinenza dell'edificio, posto nella parte sud ovest del terreno



Fenomeni di degrado al piano primo

Confini e dati catastali

L'edificio confina a nord, sud, est e ovest con il terreno di pertinenza della stessa ditta, nel N.C.T. foglio n. 30 particella n. 149. Il terreno citato confina a nord con la particella n. 255, di altra ditta, a sud con le particelle nn. 11, della stessa ditta, e 84 di altra ditta, a est con le particelle nn. 12 e 161, di altre ditte, e a ovest con la particella n. 253 di altra ditta. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa – Territorio:

- l'edificio è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Carlentini foglio n. 30 particella n. 248, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale m² 89, totale escluso aree scoperte m² 77, rendita Euro 178,95; indirizzo contrada Bonafede piano T-1-2; il bene è intestato ai sig.ri *omissis*, (proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *omissis*), e *omissis*, (proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *omissis*);
- il terreno è censito nel Catasto Terreni del Comune di Carlentini foglio n. 30 particella n. 149, qualità agrumeto, classe 3, superficie m² 1.102, deduz. B1, reddito dominicale Euro 26,75, reddito agrario Euro 15,94; il bene è intestato ai sig.ri *omissis*, (proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *omissis*), e *omissis*, (proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *omissis*).

Nelle seguenti tabelle si riportano le caratteristiche catastali dei beni:

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
30	248		A/4	3	5,5 vani	Totale: m ² 89 Totale escluso aree scoperte: m ² 77	€ 178,95

Catasto Terreni

Dati Identificativi		Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito	
30	149	agrumeto	3	ha are ca	Dominicale	Agrario
				11 02	€ 26,75	€ 15,94

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali e si rappresenta che il terreno, di fatto, non è coltivato.

All'interno del terreno è presente un casotto in muratura, di circa mq 20, che i sig.ri *omissis* posseggono per $\frac{1}{4}$ in comproprietà con altre ditte, realizzato in epoca antecedente al 1967, come riportato nell'Atto di Compravendita del 2002. Questo fabbricato, che non risulta accatastato, dovrà essere regolarizzato con relativa pratica catastale ripartendo la spesa, pari in totale a circa € 500,00, fra i vari comproprietari. Si precisa che ai fini della stima del bene, il valore economico del medesimo bene risulta irrilevante.

Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

La scrivente, dopo avere inoltrato domanda all'Ufficio Tecnico del Comune di Carlentini al fine di ottenere copia dei provvedimenti autorizzativi rilasciati per l'immobile in oggetto, per verificare la regolarità urbanistica ed edilizia, ha acquisito la seguente documentazione:

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita nel Catasto Terreni del Comune di Carlentini foglio n. 30 particelle nn. 248 e 149;
- Copia della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 130/SAN del 27/07/2007 con elaborati grafici e relazione tecnica.

Si rappresenta che, dai documenti acquisiti, l'immobile risulta conforme al titolo abilitativo rilasciato; l'apertura di una finestra nella parete est del piano terra, non presente nei disegni di progetto, è irrilevante ai fini della regolarità edilizia.

L'edificio unifamiliare non ha il Certificato di Agibilità; è possibile presentare una Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.) sostenendo un costo di circa € 2.000,00, compreso tasse e spese tecniche.

L'appartamento non è dotato di APE; la sottoscritta non ha potuto redigere l'Attestato in quanto non è presente il libretto dell'impianto di riscaldamento, necessario per il deposito del documento nel Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) – Regione Sicilia.

Ispezioni ipotecarie

La Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale attesta che, nel ventennio anteriore alla domanda, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Cannavò Roberto del 25/09/2007 Repertorio n. 1479/588 e iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siracusa in data 01/10/2007 al numero generale 23676 e al numero particolare 5528 a favore di Banco Di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo C.F. 05102070827, per capitale di € 80.000,00 oltre a interessi e spese per una somma complessiva di € 120.000,00, durata 20 anni, a carico di *omissis*, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e *omissis*, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su N.C.E.U. foglio n. 30 particella n. 248, N.C.T. foglio n. 30 particella n. 83, N.C.T. foglio n. 30 particella n. 149.

Verbale di Pignoramento Immobili atto Unep Tribunale Di Siracusa del 05/06/2025 repertorio n. 2787/2025 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siracusa in data 01/07/2025 al numero generale 13264 e al numero particolare 9957 a favore di Prisma Spv S.r.l. con sede in Roma C.F. 05028250263, domicilio ipotecario eletto in Prisma Spv S.r.l. C.F. 05028250263 Lungotevere Flaminio Roma, a carico di *omissis*, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, e *omissis*, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su N.C.E.U. foglio n. 30 particella n. 248, N.C.T. foglio n. 30 particella n. 83, N.C.T. foglio n. 30 particella n. 149.

Valore dei beni oggetto del pignoramento

La stima dell'edificio è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite e ubicati nella zona di interesse, e con il metodo della capitalizzazione del reddito, con la media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Le superfici dell'unità immobiliare sono state determinate, come da prassi estimale, al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. Al fine della determinazione della

"superficie commerciale" le consistenze lorde calcolate sono state ragguagliate attraverso specifici coefficienti: il 100% della superficie utile lorda dell'abitazione e il 30% fino a 25 mq e il 10% sulla quota eccedente della superficie dei balconi e della terrazza.

I parametri dimensionali si evincono dalle sottostanti tabelle:

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale superf
Cucina-Pranzo		8,75	5,40	47,25
Letto matrimoniale		5,40	3,20	17,28
Bagno		2,65	0,95	2,52
Corridoio		4,55	0,90	4,09
Camera		3,30	3,45	11,39
Camera		3,30	1,90	6,27
Cucina		1,70	0,95	1,62
Ingresso		2,00	0,90	1,80
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		92,22
		Superficie commerciale		92,22

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Pareti in tufo	2,00	9,60	0,50	9,60
Pareti in tufo	1,00	6,50	0,50	3,25
Pareti in tufo	1,00	6,50	0,30	1,95
Superfici pareti perimetrali esterne (100% fino a uno spessore max di 50 cm)		Superficie lorda		14,80
		Superficie commerciale		14,80

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Tramezzature interne da 10 cm		20,60	0,10	2,06
Superfici pareti interne (100% fino a uno spessore max di 50 cm)		Superficie lorda		2,06
		Superficie commerciale		2,06

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale superf
Balcone NORD		4,40	1,00	4,40
Balcone SUD		8,10	1,00	8,10
Balcone EST		8,50	1,00	8,50
Terrazza		8,75	5,40	47,25
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente)		Superficie lorda		68,25
		Superficie commerciale		11,83
Superficie utile netta				92,22
Superficie utile lorda				94,28
Superficie commerciale				121,00

1) Stima in base al metodo comparativo

È stata condotta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per abitazioni di tipo economico siti nel Comune di Carlentini, zona Extraurbana/ZONE%20RURALI, codice di zona R1, in stato conservativo normale e destinazione residenziale, prevede un range di valori che va da un minimo di €/mq 440,00 a un massimo di €/mq 650,00 per superficie lorda. L'esperto stimatore ha considerato il valore di €/mq 440,00 sulla base delle seguenti variabili:

- distanza dei servizi pubblici e privati;
- esposizione riferita ai punti cardinali;
- funzionalità e distribuzione degli ambienti che formano l'unità immobiliare;
- tipologia del fabbricato;
- rifiniture e impianti di cui è dotato il bene pignorato.

Descrizione	Valore (€/mq)
Valore minimo OMI (1° semestre 2025)	440,00 €
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	650,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/mq)	545,00 €
Valore medio unitario stimato (€/mq)	440,00 €

Al suddetto valore di mercato si applicano dei coefficienti correttivi sul costo base che tengono conto della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile. I predetti indicatori vengono ricavati dalle tabelle allegate alla L. 392 del 27/07/1978, che si ritengono tuttora valide al fine di valutare il deprezzamento di un bene.

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- 1% per i successivi quindici anni;
- 0,50 % per gli ulteriori trenta anni.

Per l'immobile oggetto di stima, si considera il coefficiente correttivo del 30% al costo base, tenuto conto dell'anno di edificazione precedente al 1967. Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, ritenuto mediocre, si applica un coefficiente correttivo pari a 0,80.

Applicando i coefficienti, si ottengono i seguenti valori:

valore medio di mercato = € 36.929,20,

valore per confronto diretto = € 29.814,40.

2) Stima per capitalizzazione del reddito

Il procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi" è basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base a un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale. Le caratteristiche demografiche e urbane e la tipologia dell'immobile sono essenziali per rilevare il valore del saggio di capitalizzazione. Ogni caratteristica demografica o urbana è sottoposta a un giudizio percentuale da aggiungere o detrarre nel calcolo. Si tratta di caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive. Le oscillazioni, a grandi linee, rientrano nel 4,5% e il 5,5% per gli immobili residenziali.

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Carlentini, si individua tra 1,50 €/mq e 2,20 €/mq il valore locativo per abitazioni di tipo economico nella zona in cui ricade l'immobile. Confrontando tali dati con quelli di recente pubblicazione da parte delle agenzie immobiliari più accreditate e tenuto conto delle condizioni del mercato immobiliare sopra descritte, il canone mensile lordo per il fabbricato in esame si ritiene pari a € 1,50 x 121,00 mq = € 181,50. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 2.178,00. Considerando che gli oneri imputabili ai soggetti proprietari (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a: € 2.178,00 - (15% di R) = € 1.851,30. Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età, si può assumere pari al 5%. Ne deriva un **valore per capitalizzazione pari a € 37.026,00** (€ 1.851,30/5).

Tabella riepilogativa

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	€/mq (545,00 x 0,80)-30% = €/mq 305,20 x mq 121,00	€ 36.929,20

Valore per confronto diretto	€/mq(440,00 x 0,80)-30%= €/mq 246,40 x mq 121,00	€ 29.814,00
Valore per capitalizzazione	(€ 1.851,30 / 5,00) x 100	€ 37.026,00
Valore medio stimato		€ 34.589,87

La stima del terreno, di superficie pari a mq 1.102, è stata svolta con il metodo comparativo, facendo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per immobili dello stesso tipo, precisando che si tratta di un terreno incolto.

L'O.M.I. inquadra i terreni ubicati nel territorio di Carlentini (SR) nella Regione Agraria n. 2, denominata "Zona Carlentini", e stima, per l'anno 2021 (non esistono valutazioni più recenti), un Valore Medio Agricolo per l'incolto €/ha 2.500,00 pari a €/mq 0,25, ottenendo che il più probabile valore di mercato del terreno è pari a € 4.408,00.

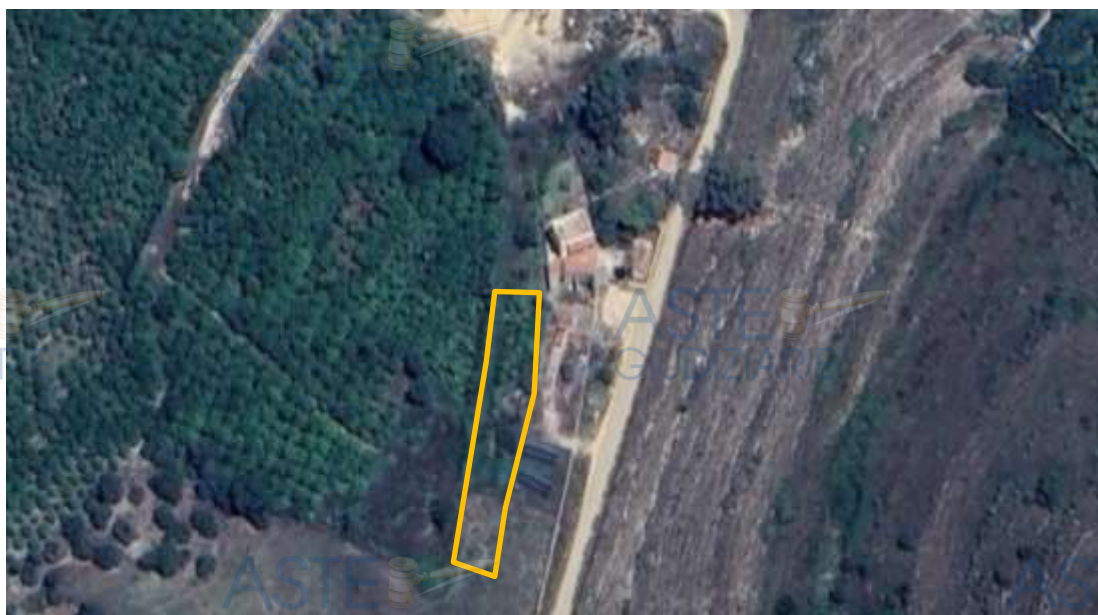
Per quanto sopra descritto e riferito, relativamente al Lotto 1, composto da un edificio unifamiliare sito in Carlentini (SR) contrada Bonafede – N.C.E.U di Carlentini foglio n. 30 particella n. 248 - e dal terreno circostante - N.C.T. di Carlentini foglio n. 30 particella n. 149, il valore totale è pari a € 34.589,87 + € 4.408,00 = € 38.997,87 da ridurre a € 35.000,00 (euro trentacinquemila/00), avendo calcolato le spese da sostenere per ottenere la regolarità edilizia e catastale e la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi.

SEZIONE II

Identificazione e stima del terreno sito in Carlentini (SR) contrada Bonafede – N.C.T. di Carlentini foglio n. 30 particella n. 83

Il bene oggetto del Lotto 2 è un appezzamento di piccola consistenza, incolto, privo di recinzione, circondato da lotti di altre ditte, in prossimità degli immobili descritti nella Sezione precedente, a cui si rimanda per la descrizione della provenienza del bene.

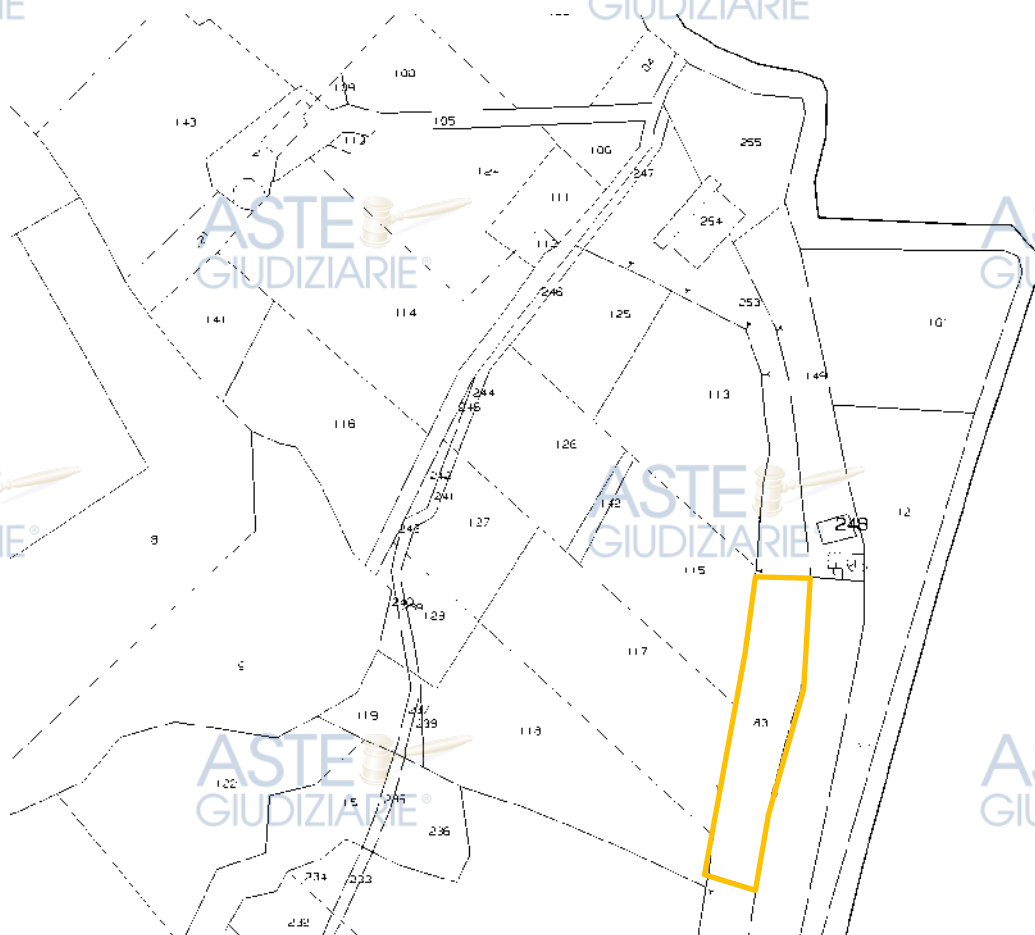
Per l'immediata visualizzazione planimetrica del luogo, si riportano, di seguito, due aerofotogrammetrie e lo stralcio del foglio di mappa catastale n. 30 per rendere possibile la percezione della posizione del bene: in particolare la particella pignorata è stata indicata con linea continua gialla.



Inquadramento territoriale dell'area in cui si trova il bene pignorato
immagini tratte da Google earth

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stralcio del foglio di mappa catastale n. 30 particella n. 83

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile pignorato è in possesso dei sig.ri *omissis* che, come dichiarato dalla proprietaria durante il sopralluogo, attraversano il terreno di altra ditta per entrare nel proprio lotto.

Le coordinate G.P.S. sono: Lat. 37,268533 – Long. 14,983278.

A seguire si riporta una fotografia che visualizza, in primo piano, una porzione del terreno pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Confini e dati catastali

Il terreno confina a nord con la particella n. 253, a sud con la particella n. 150, a est con la particella n. 84 e a ovest con le particelle nn. 115, 117, 118, tutti beni di altre ditte.

All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa – Territorio, il terreno è censito nel Catasto Terreni del Comune di Carlentini al foglio n. 30 particella n. 83, qualità agrumeto, classe 3, superficie m² 1.292, deduz. B1, reddito dominicale Euro 31,36, reddito agrario Euro 18,68; il bene è intestato ai sig.ri *omissis*, (proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *omissis*), e *omissis* (proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *omissis*).

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali del bene:

Catasto Terreni

Dati Identificativi		Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito	
30	83	agrumeto	3	ha are ca	Dominicale	Agrario
				12 92	€ 31,36	€ 18,68

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali e si precisa che il terreno, di fatto, è incolto.

Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

La scrivente, dopo avere inoltrato domanda all'Ufficio Tecnico del Comune di Carlentini, ha acquisito la seguente documentazione:

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita nel Catasto Terreni del Comune di Carlentini foglio n. 30 particella n. 83.

Ispezioni ipotecarie

Per la descrizione delle iscrizioni e trascrizioni relative al terreno pignorato, si rimanda alla Sezione precedente.

Valore del bene oggetto del pignoramento

Per il terreno sopra descritto, considerate le caratteristiche e le riduzioni previste per l'assenza della garanzia per vizi, il prezzo è stato determinato a corpo ed è pari a € 1.000,00 (euro mille/00).

CONCLUSIONI

Per quanto sopra descritto e riferito, relativamente al Lotto 1, composto da un edificio unifamiliare sito in Carlentini (SR) contrada Bonafede – N.C.E.U di Carlentini foglio n. 30 particella n. 248 - e dal terreno circostante - N.C.T. di Carlentini foglio n. 30 particella n. 149, la scrivente dichiara che:

Il valore è pari a € 35.000,00 (euro trentacinquemila/00);

- È stata calcolata la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi;
- I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali;
- Lo stato di fatto dell'edificio è conforme al titolo abilitativo;
- L'edificio non è dotato del Certificato di Agibilità; è possibile presentare una Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.) sostenendo un costo di circa € 2.000,00, compreso tasse e spese tecniche;
- L'edificio non è dotato di APE; la sottoscritta non ha potuto redigere l'Attestato in quanto non è presente il libretto dell'impianto di riscaldamento, necessario per il deposito del documento nel Catasto Energetico Fabbicati (CEFA) – Regione Sicilia.

Per quanto sopra descritto e riferito, relativamente al Lotto 2, composto da un terreno incolto, sito in Carlentini (SR) contrada Bonafede - N.C.T. di Carlentini foglio n. 30 particella n. 83, la scrivente dichiara che:

- **considerate le caratteristiche e le riduzioni previste per l'assenza della garanzia per vizi, il prezzo è stato determinato a corpo ed è pari a € 1.000,00 (euro mille/00).**

L'esperto stimatore, con la presente relazione che si compone di n. 35 pagine e degli allegati indicati in calce, ritiene di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera per qualsiasi chiarimento e/o supplemento di indagine.

Carlentini, 02/01/2026

Con osservanza
arch. Patrizia Carnazzo



ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

1. Relazione di stima con inserimento della dicitura *omissis*;
2. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte creditrice del 28/07/2025;
3. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte debitrice del 28/07/2025;
4. II Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte creditrice del 10/09/2025;
5. Verbale del sopralluogo del 26/08/2025;
6. Verbale del sopralluogo del 15/09/2025;
7. Documentazione catastale;
8. Certificato di Destinazione Urbanistica;
9. Copia della Concessione Edilizia e progetto n. 130/SAN del 27/07/2007;
10. Copia dell'Atto di Compravendita del 17/09/2002;
11. Attestazione di invio della relazione di stima immobiliare alle parti.

