

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n.98

R.G.Es. anno 2025

Giudice Esecutore: Dott.ssa Concita Cultrera

Custode:

- Avv.to Cataudella Carmelo.

Parti nel procedimento

Creditore procedente:

- *Omissis*

Parte mutuataria e datrice di ipoteca:

- *Omissis*

Lentini, 31/10/2025

Con la dovuta osservanza

Il C.T.U.

Ing. Circo Angelo Severino Rosario



INDICE



PREMESSA.....3

Introduzione.....3



CAPITOLO 1: CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE

DI CUI ALL'ART.567 CO.II C.P.C.....17

1.1 Analisi degli atti (quesito n.1)..... 17



CAPITOLO 2: LE OPERAZIONI PERITALI.....17

2.1 Inizio delle operazioni peritali (quesito n.2)..... 17

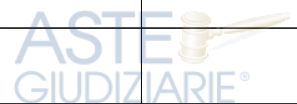


CAPITOLO 3: RISPOSTE AL QUESITO N.3.....19

CAPITOLO 4: RISPOSTE AL QUESITO N.4.....21



CAPITOLO 5: ELENCO ALLEGATI.....57



PREMESSA

Introduzione

Il sottoscritto Ing. CIRCO Angelo Severino Rosario iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania alla sez.A con il n.5758 con studio tecnico in via Atri n.2 a Lentini (SR), in data 12/06/2025 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito per la procedura esecutiva immobiliare n.98/2025.

Si riportano di seguito i quesiti per la stima degli immobili pignorati ed i tempi e le modalità per il deposito della perizia.

QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

(artt. 568 e 569 c.p.c., 161 e 173bis disp. att. c.p.c.)

Il Giudice dispone che l'esperto:

1. **CONTROLLI**, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento

l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

3. **PROVEDA:**

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia

convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo

indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola

in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la

trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella

convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il

divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni

soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la

sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt.

49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da

ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n.

119); 5-i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai

sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020

n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e

delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la

rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul

canone massimo di locazione);

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili,

precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero

dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un

contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della

data della registrazione, della scadenza del contratto, del

termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di

rilascio fissata o dello stato del procedimento

eventualmente in corso per il rilascio;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri,

anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che

resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli

derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria

dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-

artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù

pubbliche);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri,

anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che

comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in

particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico

dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora*

in corso e in che stato) e altre trascrizioni:

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di*

cubatura;

- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali,*

obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione,

etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno

cancellati mediante decreto di trasferimento ex art.

586 c.p.c.:



- *iscrizioni di ipoteche;*
- *trascrizioni di pignoramenti;*

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;



VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005,

salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità

sui canoni di locazione o affitto già previsti da
eventuali contratti in corso;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il
bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in
caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero
essere separati in favore della procedura e dei relativi costi;
indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o
dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del
termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle
generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi
dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del
valore stimato del solo diritto pignorato;

5. **ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e
almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di
certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;

– visure catastali storiche;

6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura omissis - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. **RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice

dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. **RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice

dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà – da motivarsi specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione altresì:

1. autorizza l'esperto ad **accedere agli uffici pubblici** per

richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di **collaboratore**, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;

2. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste

dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;

3. dispone a suo favore **acconto** di euro 500,00 per spese e compensi a carico del creditore procedente, da corrispondersi

non oltre l'inizio delle operazioni peritali; onera l'esperto a **relazionare tempestivamente** per iscritto al giudice qualora i creditori, appositamente diffidati, non abbiano corrisposto l'acconto entro trenta giorni dalla richiesta (da trasmettersi via pec);

4. autorizza il ritiro dei fascicoli di parte;

5. ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse **proroghe** soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate;

6. rammenta all'esperto che **le operazioni peritali devono essere iniziate senza dilazione** subito dopo l'accettazione dell'incarico (previa richiesta e corresponsione di acconto secondo le modalità sopra stabilite);

7. ricorda all'esperto che la **segnalazione di urgenza** deve essere apposta alle istanze soltanto nel caso in cui vi sia effettiva necessità di provvedimenti non dilazionabili (ad esempio, in caso di pericolo per persone e cose), mentre non deve essere apposta, a titolo esemplificativo, alle relazioni relative al mancato accesso ai luoghi, alle note riguardati la mancata corresponsione di acconto o alle istanze di proroga.

Il Giudice, infine, dispone che **l'istanza di liquidazione** venga disposta nel rispetto delle seguenti indicazioni:

i. istanza ex art. 13 d.m. 30.05.2002 per l'attività di stima, con indicazione del parametro medio, salvo la sussistenza di

motivate ragioni per l'applicazione di diversa quantificazione; si
precisa che ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., quale novellato
dalla l. 132/2015, prima della vendita verrà liquidato un
compenso ex art. 13 dimezzato; dopo la vendita (del cui esito
verrà data notizia da parte del professionista delegato) l'esperto
depositerà eventuale istanza di liquidazione integrativa per il
compenso residuo, qualora l'aggiudicazione sia avvenuta per
un prezzo superiore alla metà del valore di stima;

ii. istanza ex art. 11 d.m. 30.05.2002 per le verifiche urbanistico-
edilizie;

iii. istanza ex art. 12 comma I d.m. 30.05.2002 per le verifiche di
rispondenza tecnica;

iv. istanza ex art. 12 comma II d.m. 30.05.2002 per i rilievi
topografici, planimetrici e altimetrici;

v. istanza ex art. 16 d.m. 30.05.2002 per la verifica di congruità del
canone di locazione;

vi. istanza ex art. 1 d.m. 30.05.2002 per le attività atipiche non
comprese nelle precedenti, tra cui:

a. ricerca ed esame della documentazione ipotecaria e
catastale;

b. redazione di A.P.E. (specificandosi che verrà di regola
corrisposto un compenso di euro 150,00 per ciascun
A.P.E.);

vii. specificazione della sussistenza di eventuali ragioni per
l'aumento dell'onorario sino al doppio, atteso che trattasi di

prestazione di eccezionale importanza, complessità e difficoltà

(art. 52 co. I d.P.R. 115/2002);

viii. specificazione della sussistenza del presupposto per la

riduzione dell'onorario un terzo, atteso che la prestazione non è stata completata nel termine originariamente stabilito o entro

quello prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili

all'ausiliario (art. 52 co. II d.P.R. 115/2002);

ix. indicazione analitica delle spese vive sostenute, con

allegazione dei relativi giustificativi debitamente indicizzati e numerati;

x. indicazione dell'indennità di trasferta dovuta, determinata, ai sensi dell'art. 55 t.u.s.g., nella misura di un quinto del prezzo di

un litro di benzina super vigente al momento della missione,

spettante per chilometro percorso, nonché il rimborso della spesa eventualmente sostenuta per pedaggio autostradale.

TEMPI E MODALITA' PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

In conformità a quanto stabilito al punto n. 7 – "INVII" dell'incarico

conferito, si evidenzia che il deposito della perizia di stima, unitamente

agli adempimenti connessi, dovrà avvenire con un anticipo minimo di

trenta giorni rispetto alla data dell'udienza, già fissata per il giorno 02/12/2025.

CAPITOLO 1: CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567 CO.II C.P.C.

1.1 Analisi degli atti (quesito n.1)

Il sottoscritto Dott. Ing. CIRCO Angelo Severino Rosario
successivamente all'incarico professionale, di cui in premessa, ha
scaricato ed analizzato i documenti presenti nel fascicolo telematico
della procedura.

All'interno del predetto fascicolo è presente la relazione notarile
redatta dal Notaio *Omissis* (*Omissis*), iscritto al collegio Notarile del
distretto di *Omissis*, sostitutiva della documentazione ipotecaria e
catastale ventennale.

CAPITOLO 2: LE OPERAZIONI PERITALI

2.1 Inizio delle operazioni peritali (quesito n.2)

Il sottoscritto, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU), ha
operato in coordinamento con l'Avv. Carmelo Cataudella, nella sua
qualità di custode giudiziario dell'immobile oggetto di procedura
esecutiva, previa comunicazione alle parti interessate — come
documentato nell'allegato n. 1 — al fine di effettuare i necessari
accessi all'immobile.

In data 03/07/2025 è stato effettuato un primo tentativo di accesso
all'immobile. Giunto presso il bene pignorato, il CTU ha esperito tutte

le modalità ordinarie per ottenere l'accesso (quali il suono del campanello presente nel citofono), ma non ha ricevuto alcuna risposta, risultando pertanto impossibile procedere oltre.

A seguito dell'esito negativo del primo sopralluogo, il custode giudiziario ha informato lo scrivente che l'accesso all'immobile sarebbe stato possibile in data 17/07/2025 a partire dalle ore 09:00.

Il sottoscritto CTU ha prontamente confermato la propria disponibilità al custode ed ha tempestivamente informato le parti interessate, mediante PEC, che il secondo tentativo di accesso si sarebbe svolto nella data e ora indicate.

Contestualmente, il CTU ha comunicato la nuova data di accesso anche alla debitrice esecutata, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, al fine di garantirne la piena conoscenza e regolare convocazione alle operazioni peritali.

Successivamente, il custode ha informato lo scrivente che il secondo accesso era confermato per il giorno 17/07/2025, ma posticipato alle ore 10:00, orario in cui l'esecutata sarebbe stata presente in loco.

Il CTU si è prontamente premurato di comunicare la variazione oraria al legale del creditore procedente mediante PEC del 15/07/2025.

In sintesi:

- il primo tentativo di accesso presso l'immobile oggetto di esecuzione, infruttuoso, è stato effettuato il 03/07/2025 dalle ore 09:45 alle ore 10:00;
- il secondo tentativo di accesso, che ha consentito l'effettiva ispezione dell'immobile, è stato effettuato il 17/07/2025, con

inizio alle ore 10:00 e conclusione alle ore 12:45;

- il terzo accesso all'immobile è stato eseguito il 31/07/2025, con inizio alle ore 09:00 e termine alle ore 11:40.

Si riportano:

- nell'allegato n. 1, le comunicazioni effettuate dal CTU per la fissazione delle date delle operazioni peritali;
- nell'allegato n. 2, i verbali delle operazioni peritali relative agli accessi effettuati.

CAPITOLO 3: RISPOSTE AL QUESITO N.3

PROVEDA l'esperto:

- all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- abitazione di tipo economico con accesso dalla via Quattro Canti n.52 a Lentini, costituita dai piani primo, secondo, terzo con sovrastante lastrico solare. Confinante nell'insieme con detta via Quattro Canti, con proprietà di altre ditte estranee alla procedura. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al Fg. 91, P.Illa 5676, Sub. 9, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 116 mq. Totale escluse aree scoperte 114 mq, Rendita 178,95 euro;
- negozio ubicato al piano terra con accesso dalla via Quattro Canti n.50 a Lentini. Confinante nell'insieme con detta via

Quattro Canti, con proprietà di altre ditte estranee alla
procedura. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di
Lentini al Fg. 91, P.Ila 5676, Sub. 10, Categoria C/1, Classe 6,
Consistenza 28 mq, Superficie Catastale 35 mq, Rendita
267,52 euro.

Si riportano nell'allegato n.3 i documenti catastali dei beni oggetto di
pignoramento.

II. All'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati
nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso
di difformità, all'individuazione di modalità e costi per
l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di
idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza
per la redazione.

Esiste una corrispondenza precisa tra gli identificativi catastali indicati
nell'atto di pignoramento, già in atti, e le risultanze catastali.

Ciò detto, sono presenti:

- una divergenza di carattere puramente toponomastico e
riguarda il numero civico di accesso all'abitazione. Il predetto
nella realtà e nei documenti catastali è in via Quattro Canti n.52
a Lentini, mentre nella nell'atto di pignoramento è indicato con il
civico n.50 della predetta via;
- la planimetria catastale dell'abitazione presenta delle discrasie
in merito agli spazi interni ed altezze dei singoli piani rispetto
allo stato dei luoghi rilevati dallo scrivente e rappresentati



nell'allegato n.4.



III. Alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942.

I beni oggetto di disamina sono vendibili in un unico lotto di vendita in quanto l'ipoteca grava sull'intera proprietà dei beni.

CAPITOLO 4: RISPOSTE AL QUESITO N.4

Come indicato nella risposta al quesito n.3 punto n.III si procederà di seguito ad esaminare e descrivere il lotto di vendita.

4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi.

Il bene oggetto della presente disamina consiste in un fabbricato composto, al piano terra, da un'unità immobiliare a destinazione



commerciale (negozio di parrucchiera) con accesso dal civico n. 50 di via Quattro Canti nel Comune di Lentini, e da un'unità abitativa a destinazione residenziale, avente ingresso indipendente dal civico n. 52 di via Quattro Canti, nel medesimo Comune.

L'abitazione si sviluppa su tre livelli fuori terra, corrispondenti ai piani primo, secondo e terzo del fabbricato, oltre al soprastante lastrico solare.

L'intero compendio immobiliare confina complessivamente con la via Quattro Canti e con proprietà di terzi estranei alla procedura.

Gli identificativi catastali dei predetti immobili sono i seguenti:

- il negozio è iscritto al Catasto fabbricati del Comune di Lentini al Fg. 91, P.IIIa 5676, Sub. 10, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 28 mq, Superficie Catastale 35 mq, Rendita 267,52 euro;

- l'abitazione è iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al Fg. 91, P.IIIa 5676, Sub. 9, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 116 mq. Totale escluse aree scoperte 114 mq, Rendita 178,95 euro.

Le coordinate GPS sono le seguenti: Latitudine: 37.287031°, Longitudine: 15.003563°.

II. Una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in

atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5-i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione).

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato ubicato nel Comune di Lentini, in via Quattro Canti ai civici nn. 50 e 52, e non rientra nella categoria dell'edilizia convenzionata o agevolata. Il corpo di fabbrica si compone, al piano terra, di un'unità immobiliare a destinazione commerciale con accesso dal civico n. 50, un tempo adibita a salone di parrucchiera, e di un accesso indipendente al civico n. 52 che immette nel corpo scala di collegamento ai piani superiori, destinati a uso abitativo.

Il locale commerciale è costituito da un unico ambiente principale, oltre ad antibagno e servizio igienico, e presenta finiture interne di livello medio, con pavimentazione in ceramica e rivestimenti parietali

realizzati in parte con idropittura e in parte con pietra a vista. Sul lato nord-est è presente una porta interna in alluminio che consente il collegamento diretto con il vano scala dell'abitazione sovrastante, mentre l'infisso esterno è in metallo e vetro.

Si evidenzia che il sottoscritto non ha potuto procedere all'esecuzione del rilievo metrico del locale posto al piano terra, potendo effettuare unicamente un rilievo di tipo fotografico, in quanto l'area risultava irrespirabile per la presenza di veleno per insetti (v. allegato n. 2). La situazione, già di per sé critica, risultava ulteriormente aggravata dal fatto che, a seguito della cessazione dell'attività, il locale non veniva più arieggiato.

L'unità abitativa, accessibile dal civico n. 52, si sviluppa ai piani primo, secondo e terzo, oltre al lastrico solare soprastante.

La struttura portante dell'intero fabbricato è realizzata prevalentemente in muratura, con la presenza di alcuni elementi strutturali verticali e orizzontali presumibilmente in cemento armato.

Al piano primo è collocata la zona giorno, articolata in soggiorno-pranzo, mentre al piano secondo si trovano un disimpegno, uno stenditoio/deposito (locale accessorio) ed un bagno. Il terzo piano ospita una camera da letto ed un ulteriore bagno, dai quali si accede, mediante il corpo scala interno, al lastrico solare. Tutti i livelli fuori terra sono provvisti di balcone prospiciente la via Quattro Canti.

Le finiture interne dell'abitazione presentano un grado qualitativo variabile tra medio e medio-basso. In particolare, al piano primo si rilevano pavimenti in ceramica o similare, completi di battiscopa, e

pareti tinteggiate con idropittura. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, dotati di persiane a stecche orizzontali orientabili, mentre nel soggiorno-cucina è installata una pompa di calore aria-aria modello GES-NIG35IN-20.

Il piano secondo presenta pavimentazioni in parte in ceramica e in parte in scagliette di marmo, porte interne in legno tamburato e infissi esterni in legno con scuri interni.

Al terzo piano le finiture sono di livello medio, con pavimentazione in ceramica, pareti tinteggiate con idropittura e infissi esterni in lamiera con vetro semplice. Nella camera da letto è installato un climatizzatore modello Unical KMUN 13H.

Gli impianti presenti nell'abitazione risultano di tipo idrico-sanitario, elettrico e di climatizzazione, quest'ultimo limitatamente ai piani primo e terzo.

Con riferimento ai climatizzatori, si precisa che, come dichiarato dalla parte esecutata (v. allegato n.2), gli stessi non sono mai stati sottoposti a manutenzione, risultano privi di libretti di impianto e non sono registrati presso il CURI (Catasto Unico Regionale Impianti). Il corpo scala interno di collegamento tra i vari piani è rivestito in marmo, ad eccezione del tratto compreso tra il terzo piano e quarto piano, che risulta allo stato grezzo.

Dal punto di vista manutentivo e conservativo, il fabbricato presenta condizioni complessive di livello medio-basso. Le finiture interne e gli impianti, pur funzionali, mostrano segni di vetustà e carenze

manutentive, mentre il prospetto principale su via Quattro Canti risulta privo di intonaco e pertanto è allo stato grezzo.

Per ulteriori dettagli tecnici e rappresentazioni grafiche si rimanda all'allegato n. 4, contenente le planimetrie dei singoli piani in scala 1:100 con l'indicazione dei coni ottici delle riprese fotografiche, nonché all'allegato n.5, recante il rilievo fotografico interno ed esterno del fabbricato.

III. L'individuazione dello stato di possesso degli immobili,

precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio.

L'intero bene, oggetto di pignoramento, è nel possesso della Sig.ra *Omissis* (debitrice esecutata) nata a *Omissis* il *Omissis* (C.F. *Omissis*). La predetta risiede con il proprio nucleo familiare presso l'immobile oggetto di esecuzione e durante il sopralluogo del 17/07/2025 (vd. allegato n.2) ha dichiarato che non risultano in essere contratti di locazione, affitto o comodato relativi ai beni sottoposti a procedura esecutiva.

Ciò detto, si rileva sin d'ora che gli accessi ai beni oggetto di pignoramento sono stati garantiti dalla predetta Sig.ra *Omissis*.

Sotto il profilo del diritto di proprietà, l'intero fabbricato, oggetto di pignoramento, è pervenuto alla Sig.ra *Omissis* nata a *Omissis* il *Omissis* (C.F. *Omissis*), per la quota dell'intera proprietà in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita, Notaio *Omissis* di *Omissis* (*Omissis*), del 01/02/2016 rep. 8859 e raccolta n.6273, registrato a Noto il 08/02/2016 al n.1238 serie 1T e trascritto il 09/02/2016 ai nn. 1947/1448 da potere dei coniugi *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* (C.F. *Omissis*) e *Omissis* nata a *Omissis* il *Omissis* (C.F. *Omissis*).

Quanto in oggetto è pervenuto ai coniugi Sig.ri *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* (C.F. *Omissis*) e La *Omissis* nata a *Omissis* il *Omissis* (C.F. *Omissis*) da potere della Sig.ra *Omissis* nata a *Omissis* il *Omissis* in forza di atto di compravendita al rogito Notaio *Omissis* del 06 luglio 1981 repertorio n.69375, registrato a Lentini il 14 luglio 1981 al n.1331 vol. 216, trascritto il 20 luglio 1981 ai nn.12058/10347.

Il piano terra del presente fabbricato con area soprastante è pervenuto alla Sig.ra *Omissis* nata a *Omissis* il *Omissis* dalla sorella *Omissis* nata a *Omissis* il *Omissis* da atto di "Donazione e Permuta" trascritto il 12/12/1964 ai nn.29539/26288.

Si riporta nell'allegato n.6 i seguenti documenti:

- atto di compravendita del 01/02/2016 repertorio n.8859 e raccolta n.6273;
- nota di trascrizione del 09/02/2016, registro generale n.1947, registro particolare n.1448;
- nota di trascrizione del 20/07/1981, registro generale n.12058,

registro particolare n.10347;

- nota di trascrizione del 12/12/1964 registro generale n.29540,

registro particolare n.26289.

IV. L'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche

di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a

carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da

contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i

vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli

eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche).

Per quanto concerne l'eventuale presenza di formalità, vincoli o oneri,

anche di natura condominiale, gravante sul bene e che resteranno a

carico dell'acquirente è possibile asserire, sulla base del certificato di

destinazione urbanistica del comune di Lentini rilasciato allo scrivente

il 24/06/2025 e riportato nell'allegato n.7, che il terreno su cui sorge il

fabbricato ubicato nel centro urbano di Lentini, riportato in catasto al

foglio di mappa n.91, particella n.5676 ricade in zona "B1-2" centro

urbano con caratteristiche tipologiche simili al centro storico di P.R.G.

approvato con D.A. n.1267 /89 del 07/10/1989, in tale zona l'attività

edilizia è soggetta alle prescrizioni dell'art. 36 delle norme tecniche di

Attuazione.

V. L'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche

di natura condominiale, che saranno cancellati o che

comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico

dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- iscrizioni di ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);

- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;

- eventuali spese condominiali scadute, non pagate

negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Per quanto concerne i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente si rimanda alla risposta fornita al quesito n.4 punto n.IV.

Per quanto concerne ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.: quali iscrizioni di ipoteche e trascrizione di pignoramenti è possibile asserire che dai riscontri effettuati dallo scrivente utilizzando l'archivio digitale dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa e dal confronto con la relazione del Notaio *Omissis (Omissis)*, già presente in atti sono emersi le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

– **Iscrizione del 09/02/2016 – registro generale n.1948, registro particolare n.260.**

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 01/02/2016 repertorio n.8860/6274 Notaio *Omissis* sede di *Omissis (Omissis)*.

Capitale 75.000,00 euro, totale 150.000,00 euro, durata 30 anni.

A favore di:

- ✓ *Omissis* (creditorie ipotecario) con sede in *Omissis* – codice fiscale *Omissis*.

Contro:

✓ *Omissis* (debitore ipotecario) nata a *Omissis* (*Omissis*) il
Omissis con C.F.: *Omissis*.

Sui seguenti beni costituenti l'unità negoziale n.1 e di seguito
indicati:

Immobile n.1

Comune di Lentini, Catasto Fabbricati al Fg. 91, P.Ila 5676, Sub. 9,
Natura: A/3-ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza 4,5
vani, via Quattro Canti, n.52, Piano 1,2,3.

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

- Comune di Lentini, Catasto fabbricati al Fg.92, P.Ila 671, Sub. 1;
- Comune di Lentini, Catasto fabbricati al Fg.92, P.Ila 671, Sub. 4;
- Comune di Lentini, Catasto fabbricati al Fg.92, P.Ila 671, Sub. 5;

Immobile n.2

Comune di Lentini, Catasto Fabbricati al Fg. 91, P.Ila 5676, Sub. 8,
Natura: C/6 -Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 27
mq, via Quattro Canti, n.52, Piano T.

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

- Comune di Lentini, Catasto fabbricati al Fg.92, P.Ila 671, Sub. 1;
- Comune di Lentini, Catasto fabbricati al Fg.92, P.Ila 671, Sub. 4;
- Comune di Lentini, Catasto fabbricati al Fg.92, P.Ila 671, Sub. 5;

Si precisa che è presente la seguente annotazione ad iscrizione del
22/03/2016 ai nn. 4364/561 di contratto di cessione in garanzia di
crediti a favore di *Omissis* con sede in *Omissis* codice fiscale *Omissis*,

ove nella sezione D-ulteriori informazioni viene riportato quanto di seguito indicato:

A GARANZIA DELL'ESATTO, INTEGRALE E PUNTUALE ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI GARANTITE, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 1260 E SS. DEL CODICE CIVILE IL CEDENTE CEDE IN GARANZIA, PRO SOLVENDO, AL CESSIONARIO - CHE ACCETTA - TUTTI I PROPRI DIRITTI DI CREDITO, PRESENTI O FUTURI, VANTATI O CHE SARANNO VANTATI A QUALSIASI TITOLO (IVI INCLUSO A TITOLO DI CORRISPETTIVI, INTERESSI, INDENNIZZI, DANNI, PENALI, RISARCIMENTI) E OGNI ALTRA POSIZIONE GIURIDICA SOGGETTIVA ATTIVA INERENTE TALI DIRITTI DI CREDITO (IVI INCLUSE LE ASPETTATIVE DI DIRITTO) NEI CONFRONTI DEL DEBITORIE CEDUTO E/O GARANTE AI SENSI DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO BENEFICIARIO. AI FINI DEL PRESENTE CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI, E FERMO RESTANDO CHE LA CESSIONE DI CREDITI GARANTISCE LE OBBLIGAZIONI GARANTITE NELLA LORO INTEREZZA, IL CEDENTE, IN NOME E PER CONTO DEL CONTRAENTE IL FINANZIAMENTO, DA CUI HA RICEVUTO I NECESSARI POTERI, SI RICONOSCE DEBITORE DEL CESSIONARIO, TRA L'ALTRO, DI UN IMPORTO PARI A EURO 75.000,00 (SETTANTACINQUEMILA VIRGOLA ZERO ZERO), EROGATO AL CONTRAENTE IL FINANZIAMENTO AI SENSI DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO E CONFERMA L'OBLIGO ALLA RESTITUZIONE DI TALI IMPORTI AL CESSIONARIO NEI TERMINI

E CON LE MODALITA' DI CUI AL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO. OGNI COMUNICAZIONE DA EFFETTUARSI AI SENSI DEL PRESENTE CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI DOVRA' ESSERE EFFETTUATA PER ISCRITTO E, SALVO CHE NON SIA STABILITO ALTRIMENTI NEL PRESENTE CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI E ALL'ARTICOLO 14.11 DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, POTRA' ESSERE EFFETTUATA PER RACCOMANDATA A.R. O TELEFAX. RESTA INTESO CHE LE COMUNICAZIONI, AI SENSI DEL PRESENTE CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI DOVRANNO ESSERE EFFETTUATE IN VIA ESCLUSIVA RISPETTIVAMENTE DAL CEDENTE AL CESSIONARIO E DAL CESSIONARIO AL CEDENTE. LE COMUNICAZIONI DOVRANNO ESSERE INVIATE AI SEGUENTI INDIRIZZI O A QUELLI SUCCESSIVAMENTE INDICATI PER ISCRITTO A SECONDA DEI CASI DAL CESSIONARIO OVVERO DAL CEDENTE. PER IL CEDENTE: *Omissis* - SEDE SOCIALE IN *Omissis*, *Omissis*; PER IL CESSIONARIO: *Omissis*. VIA *Omissis*, *Omissis* *Omissis* ALL'ATTENZIONE DI AREA SUPPORTO ALL'ECONOMIA - SERVIZIO PMI, TERRITORIO E AMBIENTE. OGNI COMUNICAZIONE AI SENSI DEL PRESENTE CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI SARA' CONSIDERATA COME EFFETTUATA AL MOMENTO DEL RICEVIMENTO AGLI INDIRIZZI SOPRA INDICATI PURCHE' TALE COMUNICAZIONE VENGA EFFETTUATA TRA LE ORE 9.00 E LE ORE 17.00 DI UN GIORNO LAVORATIVO, IN CASO CONTRARIO CONSIDERANDOSI EFFETTUATA IL GIORNO

LAVORATIVO IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO, FATTO SALVO QUANTO PREVISTO ALL'ARTICOLO 14.11 DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO. 11.2. ELEZIONE DOMICILIO PER L'ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE, COMPRESE EVENTUALI NOTIFICAZIONI GIUDIZIARIE, IL CEDENTE ELEGGE DOMICILIO ALL'INDIRIZZO INDICATO NEL PRECEDENTE ARTICOLO 11.1, COME MODIFICATO, SE DEL CASO, AI SENSI DEL PRECEDENTE ARTICOLO 11.1.

TRASCRIZIONE

– **Trascrizione del 02/05/2024 – registro generale n.8723, registro particolare n.6453.**

Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento immobili del 31/03/2025 repertorio n.1131 Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Tribunale di Siracusa (SR).

A favore di:

– *Omissis* con sede in *Omissis* – codice fiscale *Omissis*.

Contro:

✓ *Omissis* nata a *Omissis* (*Omissis*) il *Omissis* con C.F.: *Omissis*.

Sui seguenti beni costituenti l'unità negoziale n.1 costituita da:

Immobile n.1

Comune di Lentini, Catasto Fabbricati al Fg. 91, P.Ila 5676, Sub. 9, Natura: A/3-ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza 4,5 vani, via Quattro Canti, n.50, Piano 1-3.

Immobile n.2

Comune di Lentini, Catasto Fabbricati al Fg. 91, P.Ila 5676, Sub. 10,
Natura: C/1 -Negozzi e Botteghe, consistenza 28 mq, via Quattro Canti,
n.50, Piano T.

Nella Sezione D-Ulteriori informazioni è scritto quanto segue:

L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro
64.018,19 oltre ad interessi e spese.

Si riportano nell'allegato n.8 i seguenti documenti ipotecari:

- ispezione ipotecaria sulla debitrice *Omissis* nata a *Omissis* il
Omissis periodo recuperato e validato dal 03/01/1977 al
12/11/1990, periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 11/06/2025;
- nota di iscrizione del 09/02/2016, registro generale n.1948, registro
particolare n.260;
- domanda di annotazione ad iscrizione del 22/03/2016, registro
generale n.4364, registro particolare n.561;
- nota di trascrizione del 02/05/2025, registro generale n.8723,
registro particolare n.6453.

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,
nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità
dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del
certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente
normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque
natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e
l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato.

Al fine di esprimere una valutazione in merito alla regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione, lo scrivente ha proceduto ad un'analisi preliminare della documentazione di provenienza e delle fonti archivistiche disponibili.

In particolare, sono stati:

- esaminati gli atti di provenienza dell'immobile (vd. allegato n.6);
- effettuati riscontri presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Siracusa, per la verifica delle risultanze catastali storiche (vd. allegato n.9);
- consultati gli archivi edilizi del Comune di Lentini, al fine di reperire eventuali titoli abilitativi o pratiche edilizie riferibili al fabbricato in oggetto (vd. allegato n.10).

Sulla base del materiale documentale sopra indicato, si riportano di seguito i risultati dell'analisi condotta.

-Analisi dei documenti di provenienza-

Dalla analisi dell'atto di compravendita del 01/02/2016 repertorio n.8859, raccolta n.6273 viene dichiarato dalla parte venditrice Sig.ri

Omissis e Omissis quanto segue: “ *La parte venditrice, consapevole delle conseguenze di legge per le dichiarazioni false o reticenti o non più rispondenti a verità ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, relativamente alla normativa edilizia ed urbanistica in particolare per gli effetti delle leggi 28.2.1985 n. 47, 23.12.1994 n. 724, 23.12.1996 n. 662 e del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e successive disposizioni, dichiara ed attesta che quanto in oggetto costituisce opera i cui lavori risultano iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967 e senza che*

successivamente a tale data siano stati effettuati lavori edilizi in violazione della legislazione urbanistica od irrogati provvedimenti sanzionatori ostativi alla circolazione del bene.”

Effettuata la superiore premessa, procedendo a ritroso nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 20/07/1981 registro generale 12058, registro particolare n.10347 la Sig.ra *Omissis* vende ai coniugi *Omissis* e *Omissis*, i quali indivisamente ed in parti uguali fra di loro acquistano in regime di comunione legale, *“una casa con area sovrastante libera sita in Lentini, nella Via Quattro Canti nn.50 e 52, composta di un vano a piano terra e dei sovrastanti primo piano formato di un piccolo vano, salettina e gabinetto, secondo piano formato di un piccolo vano, salettina e gabinetto e terzo piano rustico, senza pavimenti e senza porte, composto attualmente di un solo vano etc....”*.

Il predetto bene era pervenuto alla Sig.ra *Omissis* da potere della sorella Sig.ra *Omissis* da atto di donazione e permuta trascritto il 12/12/1964 registro generale n.29540 e registro particolare n.26289 e precisamente: *“casa terrana di vecchia costruzione, con area libera, con ogni suo diritto, accessorio, pertinenza ed impianti di acqua e di luce muniti dei rispettivi contatori, sita in Lentini, nella Via Quattro Canti numero civico 44.....”*

Pertanto analizzando in modo congiunto i predetti documenti è possibile ritenere che:

- nel 1964, l'immobile era costituito unicamente dal piano terra (“casa terrana”);

- nel 1981 l'edificio risulta composto dai piano terra, primo, secondo e terzo piano, con il terzo piano rustico;

- nel 2016, viene dichiarato dai venditori dell'epoca che i lavori dell'intero fabbricato risultano iniziati in data anteriore al 1 settembre 1967 e senza che successivamente a tale data siano stati effettuati lavori edilizi in violazione della legislazione urbanistica.

-Analisi variazioni catastali (DOCFA)-

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'agenzia del Territorio di Siracusa sono stati individuati si seguenti documenti (vd. allegato 9):

1. variazione Docfa del 23/11/2010 pratica n. SR0211834 in atti dal 23/11/2010 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11060.1/2010);

2. variazione Docfa del 19/05/2011 pratica n. SR0122984 in atti dal 19/05/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13874.1/2011);

3. variazione Docfa del 28/08/2020 pratica n. SR0029122 in atti dal 31/08/2020 GARAGE-NEGOZIO (n.6489.1/2020).

Si precisa che le prime due variazioni DOCFA superiormente indicate riguardano l'intero edificio mentre la terza riguarda il cambio di destinazione d'uso del piano terra da abitazione a negozio.

In particolare con riferimento alla seconda variazione Docfa del 19/05/2011 a pag. n.1 nel quadro D dal titolo: " Note Relative al Documento e Relazione Tecnica" viene riportato quanto segue:
"diversa distribuzione degli spazi interni, ai sensi dell'art. 9 legge

47/85, come rilevato in data 20/04/2011 e depositata al comune di Lentini in data 03/05/2021". Ciò premesso, lo scrivente ha ricercato la predetta pratica presso l'archivio del comune di Lentini ma la predetta non è stata rinvenuta.

-Analisi documenti estratti da archivio urbanistica comune di Lentini-

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio urbanistica del comune di Lentini in merito all'intero edificio oggetto di esecuzione è stata rinvenuta solo la Scia prot. n.5931 del 09/03/2020 attraverso la quale si è proceduto al cambio di destinazione d'uso del piano terra da "abitazione" a "laboratorio di arti e mestieri" con lievi modifiche alla tramezzatura non portante interna.

Ciò detto, con comunicazione prot. 7492 del 15/04/2020 il comune di Lentini ha inviato una richiesta al tecnico incaricato di integrazione della documentazione presentata in difetto della quale non sarebbero potuti iniziati i lavori:

- pagamento oneri concessori dovuti sul costo per opere di urbanizzazione pari ad 494 euro;
- versamento diritti di segreteria pari a 100 euro;
- preventivo parere igienico sanitario rilasciato dall'ASP di Lentini.

Concludendo che l'intervento sarebbe rimasto sospeso e che i necessari adeguamenti ed integrazioni dovranno essere effettuati prima dell'inizio dei lavori, pena l'archiviazione della pratica.

A seguito della predetta istanza risultano pagati dalla cliente gli oneri concessori per le opere di urbanizzazione ed i diritti di segreteria non risulta presente il parere igienico sanitario.

Ciò detto, secondo lo scrivente poiché il Comune, con la nota del 15/04/2020, ha espressamente sospeso l'efficacia della SCIA in attesa dell'acquisizione del parere igienico-sanitario dell'ASP, e considerato che tale parere non risulta mai prodotto, il titolo non ha mai acquisito efficacia e, conseguentemente, non ha generato alcun effetto abilitativo. Ne consegue che i lavori eseguiti al piano terra sono stati realizzati in assenza di un titolo edilizio efficace, integrando la fattispecie prevista dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001, relativa agli interventi eseguiti in assenza di SCIA. Il pagamento degli oneri concessori e dei diritti di segreteria non è idoneo a sanare il vizio sostanziale di inefficacia del titolo, poiché permane la mancanza di un presupposto essenziale — il parere igienico-sanitario preventivo.

Pertanto, la SCIA deve ritenersi decaduta o comunque archiviata di diritto, ancorché non risulti un espresso provvedimento comunale in tal senso.

Pertanto, sulla base degli atti e/o documentazione precedentemente indicati, si può concludere sotto il profilo edilizio ed urbanistico che:

- il piano terra con ingresso dal civico n.50 della via Quattro Canti a Lentini è stato realizzato in data antecedente al 1964 con destinazione residenziale.

La SCIA n. 5 del 09/03/2020 non è mai divenuta efficace, poiché la documentazione integrativa richiesta dal Comune di Lentini con nota prot. n.7492 del 15/04/2020 — con riguardo al parere igienico-sanitario dell'ASP di Lentini — non è mai stata presentata.

Pertanto, l'intervento di cambio di destinazione d'uso e le opere interne eseguite al piano terra risultano realizzati in assenza di titolo edilizio efficace, con conseguente inefficacia e decadenza della SCIA originaria.

Pertanto, è necessario procedere alla regolarizzazione dello stesso mediante SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis D.P.R. 380/2001, come recepito dall'art. 16 L.R. 27/2024 (Regione Siciliana, "Salva Casa");

– l'abitazione occupante i piani primo, secondo e terzo con lastrico solare soprastante con ingresso dalla via Quattro Canti n.52 a Lentini è stata iniziata, come da dichiarazione dei venditori presente nell'atto di compravendita del 01/02/2016, prima del 1 Settembre 1967 e senza che successivamente a tale data siano stati effettuati lavori edilizi in violazione della legislazione urbanistica od irrogati provvedimenti sanzionatori ostativi alla circolazione del bene.

Dall'esame comparativo tra la descrizione contenuta nella nota di trascrizione del 20/07/1981, la descrizione presente nell'atto di vendita del 01/02/2016 repertorio n.8859, raccolta n.6273 con annessa documentazione catastale e lo stato attuale dell'immobile, si rileva tuttavia che l'abitazione ha subito modifiche interne (in particolare ai piani primo e terzo) che avrebbero richiesto la preventiva acquisizione di un titolo edilizio.

Pertanto, pur non essendo stati rinvenuti presso l'archivio urbanistica del comune di Lentini titoli edilizi riferibili all'immobile e non essendo quindi presenti documenti in contrasto con la dichiarazione resa dai

proprietari nel 2016 con riferimento alla data di inizio lavori, lo scrivente ritiene che l'abitazione presenti difformità edilizie interne da regolarizzare mediante SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis D.P.R. 380/2001, come recepito dall'art. 16 L.R. 27/2024 (Regione Siciliana, "Salva Casa").

Si aggiunge che il certificato di destinazione urbanistica relativo all'area di sedime su cui sorge il fabbricato oggetto di disamina è stato già descritto ed è riportato nell'allegato n.7.

VII. In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della

possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli

eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica

sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con

indicazione del soggetto istante e della normativa in forza

della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del

procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in

sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da

corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della

istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente

presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle

condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28

febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto

del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380,

con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo

in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione,
l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure
amministrative o sanzionatorie.

Come già evidenziato nella risposta al quesito n. 4, punto VI,
l'intervento realizzato al piano terra – consistente nel cambio di
destinazione d'uso da "abitazione" a "laboratorio di arti e mestieri"
(parrucchiera) e nelle lievi modifiche interne – risulta eseguito in
assenza di un titolo edilizio efficace, con conseguente inefficacia e
decadenza della SCIA originaria.

Tale intervento risulta verosimilmente sanabile, previa acquisizione del
parere igienico-sanitario favorevole da parte dell'A.S.P. di Lentini¹, ai
sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, come recepito dall'art. 16
della L.R. 27/2024 (Regione Siciliana – "Salva Casa").

La regolarizzazione potrà essere conseguita mediante la
presentazione di una SCIA in sanatoria, con il versamento della
sanzione pecuniaria (oblazione) pari a € 516,00, determinata quale
importo minimo previsto dalla norma, salvo diversa determinazione da
parte dell'Ufficio comunale competente.

Analogamente, anche per le modifiche interne riscontrate
nell'abitazione ai piani primo e terzo sarà necessario procedere alla
regolarizzazione mediante SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art. 36-bis
del D.P.R. 380/2001, come recepito dall'art. 16 della L.R. 27/2024, con

¹ Si precisa che, non avendo potuto effettuare il rilievo metrico del bene ubicato al piano terra né verificare il funzionamento degli eventuali impianti ivi presenti, come già indicato nella risposta al quesito n. 4, punto II, lo scrivente non dispone, allo stato, di elementi certi ulteriori rispetto alla documentazione attualmente prodotta, in merito all'esito favorevole del predetto parere.

il versamento della medesima sanzione pecuniaria minima di € 516,00,
salvo diversa quantificazione da parte del Comune di Lentini.

Si precisa che i costi sopra indicati saranno dedotti nella successiva
fase di stima del lotto di vendita, così come indicato nella risposta al
quesito n.4, punto IX.

VIII. L'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione

di certificazione o di prestazione energetica in corso di
validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire
attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli

articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il
caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel

caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente
oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione

altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui
all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici

ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e
dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004,

fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici
industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per

esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui
energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c)

gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di
climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile

totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano

non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose.

Con riferimento all'Attestato di Prestazione Energetica (APE), si rappresenta quanto segue:

- Abitazione (iscritta al N.C.E.U. del comune di al Lentini Fg. 91, P.Ila 5676 Sub.9, categoria catastale A/3, piani 1,2,3).

Risulta allegato all'atto di compravendita stipulato in data 01/02/2016 (repertorio n.8859, raccolta n.6273) l'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 12 novembre 2015 dall'Architetto *Omissis*.

L'attestato, sebbene formalmente ancora valido nel termine decennale, ha perso di efficacia poiché successivamente sono state installate due pompe di calore aria-aria mod. UNICAL KMUN 13H e mod. GES-NIG35IN-20 (come indicato nella risposta al quesito 4 punto n.II) che modificano le prestazioni energetiche dell'immobile.

Allo stato attuale non è possibile redigere un nuovo APE poiché i suddetti apparecchi risultano privi di libretto di impianto,

dichiarazioni di conformità e di registrazione presso il Catasto

Unico Regionale Impianti Termici (C.U.R.I.);

- Negozio (iscritto al N.C.E.U. del comune di Lentini al Fg. 91, P.Illa 5676, Sub. 10, Categoria C/1, piano terra).

L'immobile ubicato al piano terra, sebbene catastalmente

censito, non risulta assistito da titolo edilizio efficace, poiché la

SCIA n. 5 del 09/03/2020 non è mai divenuta efficace per

mancata acquisizione del parere igienico-sanitario dell'A.S.P. di

Lentini.

Di conseguenza, non è stato redatto l'Attestato di Prestazione

Energetica (APE), in quanto l'immobile, allo stato attuale, non risulta legittimo sotto il profilo urbanistico e la destinazione d'uso

a laboratorio artigianale (parrucchiere) non risulta assentita.

L'APE potrà essere predisposto dopo la regolarizzazione

urbanistica dell'immobile, da effettuarsi mediante presentazione

di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R.

380/2001, come recepito dall'art. 16 della L.R. 27/2024 ("Salva

Casa"), secondo quanto già indicato nella risposta al quesito 4, punto VII.

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;

- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso.

Calcolo delle superfici

Per la determinazione delle superfici utili e non residenziali relative al negozio e all'abitazione si rinvia all'allegato n. 4.

Premesso ciò, ai fini del calcolo della superficie commerciale dei beni costituenti il lotto di vendita, si è fatto riferimento ai criteri stabiliti dal

D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sulla base di tali disposizioni, si procede pertanto alla determinazione della superficie commerciale complessiva degli immobili oggetto di valutazione.

-NEGOZIO-

a) superficie dei vani principali e dei relativi accessori a servizio diretto:

	PARZIALI	TOTALE ARROTONDATA
Piano terra	34,63 mq	34,63 mq
Totale superficie a) =		35,00 mq

-ABITAZIONE-

a) superficie dei vani principali e dei relativi accessori a servizio diretto:

	PARZIALI	TOTALE ARROTONDATA
Piano primo	38,62 mq	38,62 mq
Piano secondo	33,30 mq	33,30 mq
Piano terzo	34,11 mq	34,11 mq
Totale superficie a) =		106,03 mq

b) superficie dei balconi, terrazzi e simili computate nella misura nella misura del 30%, fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a):

balconi piani primo, secondo e terzo =	2,96 mq x2 + 2,98 mq= 8,90 mq 8,90 mq * 0,30 = 2,67 mq	
		2,67 mq

Totale superficie b) = 2,67 mq

Totale superfici a) + b) = 108,70 mq

Totale superficie approssimata = 109,00 mq

Criteri e procedimenti di stima utilizzati

Per la stima del valore venale dei beni costituente il lotto di vendita, lo scrivente ritiene opportuno, nel caso in esame, applicare i metodi di stima “comparativo o diretto” e “indiretto o a capitalizzazione del reddito”. Il procedimenti scelti, tra quelli offerti dalla metodologia estimativa, sono idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo “ordinario”, quindi facilmente comparabili tra loro.

È doveroso osservare che il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui è stata elaborata e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il valore complessivo del lotto di vendita sarà ottenuto dalla media dei predetti valori determinati con i metodi precedentemente indicati, decurtando gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica.

Fonti di informazione per la stima

Per quanto concerne le fonti di informazione utilizzate per la stima si è fatto riferimento ai valori presenti nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) relativi al primo semestre del 2025 con riferimento alla provincia, al comune, fascia/zona, alla tipologia prevalente, alla destinazione d'uso, alla tipologia del bene oggetto di analisi e considerando lo stato di conservazione normale.

-PREZZO MEDIO PER I NEGOZI-

Fonti di	Descrizione	Valore	Valori di
informazione		unitario	locazione

		(€/m ²)	(€/m ² xmese)
Valore OMI massimo	Anno 2025 - 1 Semestre Provincia di Siracusa Comune di Lentini Zona: Periferia Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale - Tipologia: Negozi Stato conservativo: normale.	890,00	5,7
Valore OMI minimo	Anno 2025 - 1 Semestre Provincia di Siracusa Comune di Lentini Zona: Periferia Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale - Tipologia: Negozi Stato conservativo: normale.	600,00	3,7
Valori medi =		745,00	4,70

-PREZZO MEDIO PER LE ABITAZIONI-

Fonti di informazione	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Valori di locazione (€/m ² xmese)
Valore OMI massimo	Anno 2025 - 1 Semestre Provincia di Siracusa Comune di Lentini Zona: Periferia Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni di tipo economico Stato conservativo: normale.	610,00	2,40

Valore OMI minimo	Anno 2025 - 1 Semestre Provincia di Siracusa Comune di Lentini Zona: Periferia Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni di tipo economico Stato conservativo: normale.	415,00	1,60
Valori medi =		512,50	2,00

Determinazione del coefficiente globale

Dopo aver determinato le superfici commerciali del negozio e dell'abitazione, aver indicato le fonti di informazione nonché i valori medi di mercato, è necessario individuare i coefficienti correttivi distintivi dal cui prodotto sarà determinato per ognuno il coefficiente globale.

Ciò detto, si procede ad indicare per il negozio e per l'abitazione i singoli coefficienti correttivi dal cui prodotto si otterrà il coefficiente globale.

-Negozio-

Commercialità del sito	Coefficienti
Con negozi di prima necessità=	1,00
Accessi	
Su un lato=	1,00
Stato conservativo	
Buono=	1,05
Altezza dei soffitti	
Media altezza dei soffitti=	1,00

Locazione	
Libero=	1,00
Coefficiente globale=	1,05

-Abitazione-

Caratteristiche intrinseche	
Piano	Coefficienti
Piani, primo, secondo e terzo senza ascensore=	0,90
Stato di conservazione	
Normale=	1,00
Affaccio	
Su un lato=	0,93
Esposizione	
Discretamente assoluta=	1,00
Altezza dei soffitti	
Media=	1,00
Vista	
Prevalentemente libera =	1,00
Regime locativo	
Libero da locazione=	1,00
Caratteristiche esterne	
Stato di conservazione	Coefficienti
Scadente =	0,95
Coefficiente globale=	0,80

Ciò detto, si procede di seguito alla stima del valore del lotto di vendita
con i metodi sopra descritti (tabelle n.1 e n.2) fino ad ottenere dalla

media il valore complessivo del lotto di vendita (tabella n.3) al lordo degli oneri di regolarizzazione.

1. Metodo diretto o comparativo

Il valore dei beni, in applicazione del metodo diretto o comparativo, scaturirà dal seguente prodotto:

Superficie commerciale x Coefficiente globale x valore unitario medio

Ciò detto, si riporta nella successiva Tabella n.1 per il lotto di vendita il più probabile valore di mercato, in applicazione del predetto metodo.

Tabella n.1				
Beni immobili oggetto di stima	Sup. comm. del bene (mq)	Coefficiente globale	Valore medio (euro/mq)	Valore di mercato $V_{M1}(\text{euro})$
Negozi	35,00	1,05	745,00	27.378,75
Abitazione	109,00	0,80	512,50	44.690,00
Totale valore lotto di vendita =				72.068,75

2. Metodo indiretto o a capitalizzazione del reddito

Il valore di mercato dei beni, in applicazione del metodo “indiretto o a capitalizzazione del reddito”, scaturirà dal seguente rapporto:

Valore di mercato = Valore locativo netto/saggio di capitalizzazione

Ciò detto, considerando i seguenti dati:

- valore di locazione mensile medio in (euro/mese);
- la superficie commerciale in (mq);
- il numero di mesi in un anno cioè al (mese);

si determinano nella successiva Tabella n.2 i valori: lordo di locazione annuale in (euro) ed infine netto in (euro) di mercato del negozio e dell'abitazione considerando un saggio di capitalizzazione del 4%.

Tabella n.2							
N	Imm	Val. di loc. mens ile (euro/m)	Sup. com. m. del bene (mq)	N. me si in un an no - N _m -	Valore lordo di loc. ann. (euro) - $V_L = V_{lm} \times S_c \times N_m$	Valore netto di loc. annuale (euro) - $V_N = V_L - 20\% V_L$	Valore di Mercato V_{M2} (euro) $V_M = V_N / S_c$
1.	Neg.	4,94	35,00	12	2.074,80	1.659,84	41.496,00
2.	Abi.	1,60 ²	109,0	12	2.092,80	1.674,24	41.856,00
Totale valore lotto di vendita =							83.352,00

Attraverso la media dei valori determinati nelle tabelle n.1 e n.2 si otterrebbe il valore di mercato del lotto di vendita (in euro) riportato nella successiva tabella n.3.

tabella n.3				
El.	Bene immobile oggetto di stima	Valore di mercato del bene (secondo il metodo di stima diretto) (euro) - V_{M1} -	Valore di mercato del bene (secondo il metodo di stima indiretto) (euro) - V_{M2} -	Valore di mercato medio in euro $-V_{LM} = ((V_{M1} + V_{M2}) / (2)) -$
1.	Lotto di vendita	72.068,75	83.352,00	77.710,38

² Il valore locativo lordo medio è stato corretto moltiplicandolo con il rispettivo coefficiente globale, così come effettuato nel metodo diretto.

Alla cifra di **77.710,38 euro** bisogna detrarre gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica ottenendo quanto segue.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA

SANZIONI AMMINISTRATIVE PER SCIA IN

A SANATORIA

	Per cambio di destinazione d'uso da "abitazione" a	
1	"laboratorio di arti e mestiere" (parrucchiera) e lievi modifiche interne =	516,00 €
2	Per le modifiche interne dell'abitazione =	516,00 €

TOTALE Sanzioni Amministrative = 1.032,00 €

B SPESE TECNICHE

	Per la pratica di sanatoria per il cambio di destinazione d'uso da "abitazione" a "laboratorio di	
1	arti e mestieri" =	1.500,00 €

	Per la pratica di sanatoria per le modifiche interne	
2	all'abitazione=	1.200,00 €
	Pratica DOCFA ³ per esatta rappresentazione grafica	
3	dell'abitazione =	350,00

TOTALE Spese Tecniche = 3.050,00 €

C DIRITTI DI SEGRETERIA

1	Diritti di segreteria per la SCIA in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso =	100,00 €
2	Diritti di segreteria per parere igienico Sanitario =	52,00 €
3	Diritti di segreteria per la SCIA in sanatoria per le modifiche interne =	100,00 €
4	Diritti di segreteria per presentazione DOCFA abitazione=	70,00

³ È stata inserita la presente pratica DOCFA in quanto esistano delle discrasie tra la planimetria catastale dell'abitazione e lo stato dei luoghi (vd. allegato n.4)

TOTALE Diritti di Segreteria = 322,00 €

TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE (A+B+C)= 4.404,00 €

In conclusione il valore finale del lotto di vendita, al netto degli oneri di regolarizzazione superiormente indicati, è pari:

77.710,38 € - 4.404,00 € = 73.306,38 €

Valore arrotondato 73.000,00 €

X. Nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota.

Il pignoramento interessa l'intera proprietà dei beni.

XI. Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

Il pignoramento gravante sui beni oggetto di disamina, non riguarda né la nuda proprietà, né l'usufrutto, né il diritto di superficie.

CAPITOLO 5: ELENCO ALLEGATI

Il Consulente Tecnico di Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.60 pagine digitate al computer e n.11 allegati di seguito specificati:

1. comunicazioni effettuate dal CTU per fissare le date delle operazioni peritali:

– pec con ricevute di ritorno inviate al custode della procedura e al legale del creditore procedente per fissare il primo tentativo di accesso sull'immobile, oggetto di esecuzione, per giorno 03/07/2025;

– raccomandata con ricevuta di ritorno inviata alla debitrice per fissare il primo tentativo di accesso sull'immobile, oggetto di esecuzione, per giorno 03/07/2025;

– pec con ricevute di ritorno inviate al custode della procedura e al legale del creditore procedente per fissare il secondo tentativo di accesso sull'immobile, oggetto di esecuzione, per giorno 17/07/2025;

– raccomandata con ricevuta di ritorno inviata alla debitrice per fissare il secondo tentativo di accesso sull'immobile, oggetto di esecuzione, per giorno 17/07/2025;

– pec con ricevute di ritorno inviata al legale del creditore procedente per comunicare la variazione di orario del secondo tentativo di accesso presso l'immobile, oggetto di esecuzione, per giorno 17/07/2025;



- pec con ricevute di ritorno inviate al custode della procedura e al legale del creditore procedente per comunicare il continuo delle operazioni peritali per giorno 31/07/2025.

2. verbali delle operazioni peritali:

- 03/07/2025;
- 17/07/2025;
- 31/07/2025.

3. documenti catastali dei beni oggetto di pignoramento siti in via Quattro Canti nn.50 e 52 a Lentini:

- estratto di mappa;
- visura catastale storica abitazione;
- visura catastale storica negozio;
- planimetria catastale abitazione;
- planimetria catastale negozio;

4. planimetrie del fabbricato con accessi dalla via Quattro Canti nn.50-52a Lentini, con i coni ottici per le foto ed in scala 1:100;

5. rilievo fotografico costituito da n.39 fotografie delle parti esterne ed interne del fabbricato, oggetto di pignoramento, ubicato in via Quattro (IV) Canti nn.50-52 a Lentini;

6. documentazione giuridico-amministrativa di provenienza e pubblicità immobiliare dei beni oggetto di esecuzione da 2025 al 1964:

- atto di compravendita del 01/02/2016 repertorio n.8859 e raccolta n.6273;
- nota di trascrizione del 09/02/2016, registro generale n.1947,



registro particolare n.1448;

- nota di trascrizione del 20/07/1981, registro generale n.12058,
registro particolare n.10347;

- nota di trascrizione del 12/12/1964 registro generale n.29540,
registro particolare n.26289;

7. certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di
Lentini il 24/06/2025;

8. documenti ipotecari:

- ispezione ipotecaria sulla debitrice *Omissis* nata a *Omissis* il
Omissis periodo recuperato e validato dal 03/01/1977 al
12/11/1990, periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 11/06/2025;
- nota di iscrizione del 09/02/2016, registro generale n.1948,
registro particolare n.260;
- domanda di annotazione ad iscrizione del 22/03/2016, registro
generale n.4364, registro particolare n.561;
- nota di trascrizione del 02/05/2025, registro generale n.8723,
registro particolare n.6453;

9. variazioni catastali (DOCFA) riguardanti l'edificio oggetto di
esecuzione:

- variazione Docfa del 23/11/2010 pratica n. SR0211834 in atti dal
23/11/2010 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI (n. 11060.1/2010);
- variazione Docfa del 19/05/2011 pratica n. SR0122984 in atti dal
19/05/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI
SPAZI INTERNI (n. 13874.1/2011);

– variazione Docfa del 28/08/2020 pratica n. SR0029122 in atti dal
31/08/2020 GARAGE-NEGOZIO (n.6489.1/2020);

10. documenti urbanistici del piano terra con ingresso dal civico n.50
di via Quattro Canti a Lentini:

– scia prot. n. 5931 del 09/03/2020 con allegato grafico;
– richiesta integrazioni documentali da parte del comune di Lentini
prot. 7492 del 15/04/2020;

– versamenti oneri concessori e diritti di segreteria.

11. attestazione relativa agli adempimenti inerenti agli invii ed il
deposito della perizia;

di aver assolto l'incarico ricevuto, ringrazia il Giudice Esecutore
Dott.ssa Concita Cultrera per la fiducia accordatagli e rimane a sua
disposizione per qualsiasi chiarimento.

Lentini, 31/10/2025

Con la dovuta osservanza

Il C.T.U.

Ing. Circo Angelo Severino Rosario