

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE II CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa CULTRERA Concita

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

Tra

(Rappresentata e difesa dagli Avv. [redacted])

Contro

(Rappresentata e difesa dal [redacted])

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

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

Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima dei beni pignorati

1. Premessa

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

HO ricevuto

in data 07/01/20125, nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Siracusa Dott.ssa Concita Cultrera, relativamente alla procedura 379/2024. Il giorno 16/01/2025, ho firmato e prestato il giuramento trasmesso mediante deposito telematico al Tribunale di Siracusa, accettando l'incarico per la redazione della relazione di stima dei beni, oggetto di pignoramento. Tali beni per come indicato nell'Atto di pignoramento nei confronti di Bordonaro Anna con diritto di proprietà per la quota 1/1 sono siti nel Comune di Lentini (SR) in Via Gandhi n. 14, censiti nel catasto fabbricati (NCEU) come a seguire:
- Foglio 60, part.lla 717, sub 1, categoria C/6. - Piano Terra, mq. 24;

- Foglio 90, part.lla 717, sub 3, categoria C/1, - Piano Terra. mq. 122;

- Foglio 90, part.lla 717, sub 4, categoria A/2, - Piano 1-2. 6.5 vani catastali.

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

Il sottoscritto CTU

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

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

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

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

Il giorno 27 gennaio 2025 alle ore 10.00, ho dato inizio alle operazioni peritali di sopralluogo, d'intesa con il custode [redacted] previo avviso a mezzo pec alla parte procedente [redacted] (All.to B_1, Pec avv. procedente) per mezzo della procuratrice speciale [redacted] appresentata e difesa dagli avv.ti [redacted] sa [redacted] Al contempo ho inviato lo stesso avviso a mezzo raccomandata A/R alla parte esecutata (All.to B_2 raccomandata esecuta) [redacted]

In tale comunicazione si avvisavano le parti del sopralluogo per lunedì 27/01/2025 alle ore 10.00 presso i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare per dare inizio alle operazioni peritali consistenti nel:

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

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

Nel corso del sopralluogo del 27/01/2025, al quale sono stati presenti, il custode Avv. [REDACTED] Avv. [REDACTED] delegata dall'esecutata che, nel frattempo, si era costituita ed il figlio [REDACTED] in qualità di familiare convivente. Ho effettuato i necessari rilievi, anche fotografici iniziando le operazioni peritali dall'immobile in Lentini, in Via Gandhi 14, posto al piano primo ed al piano secondo adibito ad abitazione procedendo anche nell'immobile al piano seminterrato adibito a garage* (All.to B_3, documentazione fotografica). Preciso che, preliminarmente ho individuato i 2 beni facenti parte del Lotto A. Ho rilevato le piante dei 2 immobili ed ho controllato in particolare lo stato di manutenzione degli stessi e degli impianti ed, a seguire, le condizioni generali dell'edificio. Durante il sopralluogo, come riportato nel verbale di sopralluogo, [REDACTED] diligentemente ha consegnato al sottoscritto la seguente documentazione: - Atto di compravendita, - Contratto di mutuo fondiario; - documento d'identità e tessera sanitaria della debitrice; - Estratto dell'atto di matrimonio; - certificato storico di residenza e stato di famiglia.

In seguito, sempre d'intesa con il custode e previo pec inviata dalla medesima alle parti ho eseguito un secondo sopralluogo il 24/02/2025 nell'immobile in Lentini, in Via Gandhi 14, posto al piano terra ed adibito a laboratorio di estetica, individuato come Lotto B al quale sono stati presenti il custode [REDACTED], [REDACTED] (delegata dall'esecutata) ed [REDACTED] (marito dell'esecutata) in qualità di amministratore unico della Sikomed sris che conduce in locazione lo stesso immobile (All.to B_4, Verbale di sopralluogo).

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

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

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

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

- a) Identificazione dei beni
- b) Formazione lotti di vendita
- c) Descrizione complessiva e sintetica del bene di cui al lotto B
- d) Stato di possesso
- e) Vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene
- f) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica
- g) Descrizione analitica del bene pignorato
- h) Valutazione del bene di cui al lotto B
- i) Adeguamenti e correzioni della stima
- j) Valore locativo dell'immobile - giudizio di congruità
- k) Valore finale del bene al netto al netto dei correttivi di stima
- l) Attestato di Prestazione Energetica

RELAZIONE DI STIMA LOTTO B

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

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

4. SEZIONE SECONDA: STIMA BENE LOTTO B

- 4.1) Descrizione complessiva e sintetica del bene di cui al lotto B
- 4.2) Stato di possesso
- 4.3) Vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene



- 4.4) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica
- 4.5) Descrizione analitica del bene pignorato
- 4.6) Valutazione del bene di cui al lotto B
- 4.7) Adeguamenti e correzioni della stima
- 4.8) Valore locativo dell'immobile - giudizio di congruità
- 4.9) Valore finale del bene al netto al netto dei correttivi di stima
- 4.10) Attestato di Prestazione Energetica

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

3.1) Identificazione dei beni

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

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

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

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

3.2) Formazione lotti di vendita

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

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



laboratorio di estetica.

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

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

4. SEZIONE SECONDA: STIMA BENI LOTTO B

4.1) Descrizione complessiva e sintetica del bene di cui al lotto B

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

Il bene di cui al Lotto B è dato da unità immobiliare in catasto al Foglio 60, p.lla 717, sub 3, posto al piano terra adibito a laboratorio di estetica.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è di forma articolata, inscrivibile in un rettangolo di dimensioni 18*7,50 mt. posizionato all'interno di un lotto di 20*10 mt. con ingresso pedonale dal Civico n. 14 di Via Gandhi (All.to B_5, Estratto di Mappa catastale con l'edificio evidenziato), (All.to B_6, mappa da Google maps).

Lo stabile si trova nell'ex C.da "S. Antonio" della città di Lentini in zona urbanistica "B/4 centro



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

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **ISCRIZIONE NN. 21072/1889 del 07/11/2023 IPOTECA IN RINNOVAZIONE** nascente da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo fondiario del 03/12/2003 Numero di repertorio 585 Notaio [redacted] di Carlentini (SR)
A favore di [redacted] S.P.A. Sede [redacted]
(Richiedente: [redacted])
M. [redacted] contro [redacted] Codice fiscale [redacted]
[redacted] capitale € 130.000,00 Totale € 260.000,00 Durata 25 anni.
Grava su: - bene a Lentini al foglio 60 particella 717 sub 4 con unità precedentemente identificata da Foglio 60 Particella 717 Subalterno 2; - bene a Lentini al foglio 60 particella 717 sub 3 con unità precedentemente identificata al Foglio 60 Particella 717 Subalterno 2; - bene a Lentini al foglio 60 particella 717 sub 1;
- **ISCRIZIONE ai NN. 15030/4571 del 16/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 15/06/2005 Numero di repertorio 3220 Notaio [redacted] Sede Carlentini (SR)
A favore di [redacted] Sede Palermo Codice fiscale [redacted]
[redacted] contro [redacted]
[redacted] capitale € 140.000,00 Totale € 280.000,00 Durata 15 anni
Grava su: beni a Lentini in catasto Foglio 60, Particella 717, Sub. 2 (Oggi sub 3 e sub 4) - Particella 717, Sub. 1;
- **ISCRIZIONE ai NN. 14687/1798 del 08/08/2019 IPOTECA LEGALE** nascente da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73 del 02/08/2019 Numero di repertorio 423/2019 emesso da [redacted] Sede Siracusa
A favore di [redacted] Sede Siracusa Codice fiscale [redacted]
(Domicilio ipotecario eletto [redacted]) contro [redacted]
[redacted] capitale € 112.292,51 Totale € 224.585,02
Grava su: beni a Lentini Foglio 60, Particella 717, Sub. 1, Particella 717 Sub. 2 (Oggi sub 3 e sub 4), Carlentini Foglio 7 Particella 1400, Particella 1401, Carlentini Foglio 7 Particella 1418, Particella 1419, Particella 1420, Carlentini Foglio 7 Particella 1398;

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

A favore di [redacted] Sede [redacted] (TV) Codice Fiscale [redacted]
(Richiedente: [redacted] Coniugato contro [redacted] a [redacted] 2X.

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

PIGNORAMENTI:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 15/11/2024 Numero di repertorio 5428 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO tribunale di Siracusa, a favore di [redacted] sede a [redacted] contro [redacted] [redacted] X gravante sulla quota 1/1 del diritto di proprietà sui seguenti beni immobili siti a Lentini, censiti nel catasto fabbricati del N.C.E.U. come a seguire:
- Foglio 60, Particella 717, Sub. 1, categoria C/6, Via Gandhi - Piano T, classe 3, mq. 24;
 - Foglio 60, Particella 717 Sub. 3, categoria C/1, Via Gandhi n. 14 - Piano T, classe 5, mq. 93;
 - Foglio 60, Particella 717 Sub. 4, categoria A/2, Via Gandhi n. 14 - Piano T, classe 3, vani 6.5: (i Sub 3 e 4 sono derivati dalla soppressione del sub 2).

3) Altre informazioni per l'acquirente

Spese, vincoli/oneri condominiali

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

Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio:

I beni oggetto della stima sono stati assegnati al [redacted] coniugata in regime di comunione legale di beni, ma con acquisto come bene personale per il diritto di proprietà di 1/1 con **Atto di compravendita** del 2/12/2003, redatto dalla [redacted] Carlentini (SR) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 5/12/2003, ai NN. 21873/15881 proveniente da proprietà del [redacted] nato [redacted] Al [redacted] gli stessi beni, erano pervenuti in seguito a donazione in atto del notaio [redacted] del 22/3/1999, registrato a Lentini il 31/3/1999 al N. 236, trascritto presso la Conservatoria di Siracusa il 29/03/1999 ai nn. 4122/3110 e successiva edificazione da parte sua sul terreno avuto in donazione.

4.4) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

Come anzidetto i beni, oggetto del pignoramento, fanno parte di un edificio realizzato su regolare concessione edificatoria n. 30144 del novembre 1999 rilasciata al [REDACTED] B_9a, concessione edificatoria, All.to B_9b, relazione tecnica ed All.to B_9c, tavole di progetto). La realizzazione dell'edificio è stata eseguita negli anni a seguire (primi anni del 2000) e secondo le informazioni avute l'intero stabile al momento dell'atto di vendita, dicembre dell'anno 2003, è stato trasferito al rustico presumibilmente mancante di intonaci, infissi e rifiniture varie.

Sulla base delle ricerche d'archivio eseguite presso l'Ufficio tecnico del comune di Lentini si è trovata autorizzazione relativamente al Cambio d'uso da abitazione a "Laboratorio di estetista" dell'unità, in oggetto, posta al piano terra.

Sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene sito in Lentini (SR) in via Gandhi n. 14, distinto in Catasto al Foglio 60, p.lla 717, sub 3, cat. C/1 (Negozi e botteghe) adibito a laboratorio di estetica si può affermare che, la distribuzione interna è simile a quella della planimetria catastale ma, sul lato nord si rileva la chiusura di una veranda con la realizzazione di ripostiglio oltre alla modifica dei prospetti con nuove e diverse aperture (All.to B_10, Allegato grafico n. 2 - Lotto B).

Allo stato attuale, quindi, la planimetria di rilievo del piano terra non corrisponde perfettamente né, a quella del cambio d'uso né, a quella del catasto.

Le modifiche rilevate sono da regolarizzare, la chiusura della veranda pur comportando un aumento della volumetria, di fatto sulla base dei calcoli effettuati è all'interno della volumetria approvata di progetto in quanto, la stessa è stata computata in maniera erronea nella relazione tecnica di progetto. Inoltre, è da verificare la conformità delle modifiche ai prospetti per il rispetto della distanza dei fronti finestrati. Per procedere alla regolarizzazione del piano terra primo si può fare riferimento all'art. 36 bis del DPR 380/2001 per come recepito dall'art. 16, c. 1 della L.R. 27/24.

4.5) Descrizione analitica del bene pignorato

Individuati come sopra detto, il bene facente parte del Lotto B è il seguente:

- Bene sito in Lentini (SR), in via Gandhi n. 14, piano terra, distinto in Catasto al Foglio 60, p.lla 717, sub 3, cat. C/1 (Negozi e botteghe) adibito a laboratorio di estetica (All.to B_11a, Visura catastale All.to B_11b Planimetria catastale).

Ai fini di una breve presentazione socio-economica della città, si può affermare che di Lentini è una città di 21.000 circa abitanti del libero consorzio comunale di Siracusa situata nella piana di Catania, alle pendici dei Monti Iblei, rinomata per la produzione dell'arancia rossa di Sicilia e, per il tipico pane di Lentini che, continua ad essere cotto nei forni a legna secondo la tradizione.

In anni recenti lo sviluppo di attività ricettive e della ristorazione ha mostrato una propensione a sviluppare un sistema d'accoglienza legato alle risorse archeologiche, paesaggistiche e alle tradizioni gastronomiche presenti nella città.

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

La zona, pur con un mercato immobiliare non molto vivace, mantiene un certo interesse commerciale, anche perché, direttamente collegata alle infrastrutture stradali e ferroviarie.

Il bene pignorato al piano terra fa parte di un edificio, come anzidetto, costruito nei primi anni del 2000 dietro regolare concessione rilasciata dal Comune di Lentini. La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con solai in latero-cemento, la copertura dello stesso è a falde inclinate, le pareti esterne dell'edificio realizzate in laterizi forati sono rivestite con intonaco tradizionale.

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

Le pareti di tamponamento dell'edificio sono in laterizi forati alleggeriti, i tramezzi interni sono in lastre di cartongesso fissate su struttura in lamiera zincata, passando a visionare l'appartamento si riscontra che, gli infissi esterni sono in alluminio, con diverse tipologie o ad ante o scorrevoli e di cui alcuni provvisti di sistema oscurante mediante persiane in alluminio mentre, gli infissi interni sono in legno con ante tamburati. Tutte le superfici delle pareti interne ed i soffitti, sono intonacati e tinteggiati con ducotone, la pavimentazione degli ambienti è in ceramica smaltata. Le pareti dei 2 bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di m. 2,00 circa mentre, le parti intonacate sono tinteggiate con ducotone per le restanti parti. L'immobile ha: - l'impianto elettrico è adeguato alla normativa vigente (D.M. 37/08); - l'impianto idrico-sanitario in condizioni ordinarie d'uso; - l'acqua sanitaria riscaldata da una caldaia che serve anche il piano primo (Lotto A).

Il centro estetico è dotato di un climatizzatore posto nella sala d'ingresso utile anche per il ricambio



d'aria poiché i vani presentano un'altezza inferiore a 3 mt. L'immobile nel suo complesso si presenta con uno stato di manutenzione che rientra nella normalità e appare sia, all'esterno per le parti condominiali che, all'interno, con uno stato di conservazione che, complessivamente comunque, può definirsi quasi buono, per come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata. Il centro estetico al piano terra è composto di: -sala ingresso dotata di portoncino; -n. 4 cabine; -n. 2 bagni cucina; -disimpegno; e presenta un'altezza utile interna di 2,76 mt.; inoltre, la sala ingresso gode di un balcone con vista sulla vallata ad est.

Si riportano, per comodità di esposizione e per maggiore chiarezza, in formato tabellare, le superfici utili (al netto dei muri) dei locali e degli accessori che compongono il **Lotto B**: Centro estetico sito in Lentini, in via Gandhi n. 14, al piano terra.

SUPERFICIE UTILE		
Piano Terra (Fg 60, p.lla 717, sub 3)		Superficie Utile
Sala ingresso	Mq.	15,68
Disimpegno	Mq.	4,21
Cabina 1	Mq.	8,65
Bagno 1	Mq.	4,26
Bagno 2	Mq.	4,82
Ripostiglio	Mq.	7,44
Cabina 2	Mq.	14,35
Cabina 3	Mq.	5,31
Cabina 4	Mq.	6,95
Direzione	Mq.	19,47
TOTALE	Mq.	91,14

Superficie accessoria tipo 2 (Balcone)	Mq.	10,15
Superficie accessoria tipo 2 (Ingresso)	Mq.	6,12
TOTALE	Mq.	16,27
Superficie accessoria al 50%	Mq.	22,39

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

4.6) Valutazione del bene di cui al lotto B

In questo caso, poiché si tratta di un bene senza particolari caratteristiche costruttive, si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio estimativo quanto più oggettivo possibile, procedere avvalendosi del metodo di stima sintetico-comparativo. Tale metodo consiste:

- Nell'eseguire un discreto e riservato accertamento del mercato immobiliare della zona in esame,



analizzando i prezzi di mercato d'immobili aventi caratteristiche intrinseche analoghe o sufficientemente vicine a quelle del fabbricato da valutare. Nel costruire, quindi, una scala di opportuni valori unitari facendo riferimento anche alle quotazioni indicate dalle riviste specializzate del settore immobiliare e dalla banca dati dell'Agenzia del territorio e, infine, nell'inserire il fabbricato nelle diverse scale comparative dei valori unitari;

- b) I valori medi ottenuti sono stati rapportati a un parametro unitario, basandosi su un mercato in condizioni ordinarie. In questo caso, come parametro unitario cui fare riferimento, si è scelto quello comunemente indicato come *“superficie commerciale”*, incrementato delle superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Quest'ultima è data dalla somma tra la superficie lorda del fabbricato e la superficie accessoria costituita dalla superficie di pertinenze e accessori, a sua volta moltiplicata per un coefficiente *“K”* (computato caso per caso, secondo la classificazione di appartenenza ed indicato nei testi di estimo). Nel caso specifico, per la superficie accessoria del balcone e dell'ingresso si è assunto un coefficiente del 50%. Nel determinare il valore del bene in esame, pertanto, si è tenuto conto di tutti i fattori che concorrono riferiti sia, alle caratteristiche intrinseche dell'edificio sia, alla posizione del lotto di appartenenza e particolarmente di: ubicazione e stato dell'edificio; presenza o meno di servizi nella zona; eventuali spese da affrontare; e, infine, vetustà dell'edificio valutata, nel caso specifico, al 15% vista l'epoca di costruzione.

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

Riepilogo dati consistenza del bene

Si riporta a seguire in formato tabellare la consistenza dei beni pignorati, in riferimento alla superficie commerciale vendibile del bene oggetto di stima, sito in Lentini, in via Gandhi n. 14 quale: Centro estetico al piano terra.

A seguire si riportano sempre, in formato tabellare, la superficie lorda e le superfici accessorie, ai fini di avere la superficie commerciale dell'unità immobiliare, quale parametro necessario, come abbiamo visto, ai fini della valutazione del bene pignorato.



Superficie Lorda Piano Terra	Mq.	111,45
Superficie accessoria	Mq.	22,39
Superficie Commerciale	Mq.	133,84
Esposizione	discreta	
Cond. Manutenzione: Edificio	mediocre/buona	
Cond. Manutenzione: Appartamento	buona	

Valutazione del bene

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, il sottoscritto ha fatto riferimento ai dati che gli sono stati forniti dagli operatori del settore immobiliare, operanti in loco e nelle zone adiacenti che, hanno indicato un valore unitario al nuovo per tipologie immobiliari compreso tra 850,00 e 950,00 €/mq per i locali commerciali, considerato anche il momento di poca vivacità del mercato nel settore immobiliare. Tenendo conto, inoltre, di tutti i fattori che concorrono a determinare il valore del bene in esame e particolarmente di: ubicazione; richiesta di immobili di tipo analogo; finiture del fabbricato; vetustà del fabbricato nel caso specifico pari al 15% (Vista l'epoca del fabbricato) si è ottenuto un valore al nuovo medio unitario di mercato pari a 900,00 €/mq per il centro estetico, come, a seguire, meglio specificato:

Superficie Commerciale	Mq.	133,84
Quota di vetustà	15%	
Valore unitario medio al nuovo	€/ Mq.	900,00
Valore al nuovo dell'immobile	€	120 456,00
Detrazione vetustà	€	18 068,40
Valore attuale dell'immobile	€	102 387,60
Valore attuale dell'immobile	€	102 400,00

(arrotond.)

Fonti di informazione

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

4.7) Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'appartamento al piano primo e secondo (Lotto A di vendita) così come per il piano terra (Lotto B di vendita) per come anticipato sopra, si dovrà procedere a regolarizzazione urbanistica facendo riferimento all'art. 36 bis del DPR 380/2001 per come recepito dall'art. 16, c. 1 della L.R. 27/24. I costi della regolarizzazione per l'unità al piano terra (Lotto B) e per l'unità al piano primo (Lotto A) comprenderanno gli oneri concessori da determinarsi in misura doppia, i diritti di segreteria ed i



compensi tecnici; il costo totale della procedura andrebbe suddiviso, comunque, per le 2 unità immobiliari.

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

COSTI REGOLARIZZAZIONE PIANO TERRA - PIANO PRIMO

(Art. 36 bis del DPR 380/2001)

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

* oltre gli oneri di Legge

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

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

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

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

COSTI VARIAZIONE CATASTALE (LOTTO B)

Descrizione	
Diritti per presentazione variazione catastale n. 1	€ 70,00
*Compensi tecnici per variazione catastale	€ 600,00
TOTALE	€ 670,00

* oltre gli oneri di Legge

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

- i costi relativi ai Diritti per presentazione variazione catastale, come sopra quantificati, sono stati rilevati dalle vigenti "Tabelle delle tasse per i servizi ipotecari e catastali" aggiornate dal 1° gennaio 2025;
- il costo dell'Onorario per la prestazione professionale dovuto al tecnico incaricato per la redazione e la presentazione della variazione catastale (Mod. Docfa) rappresenta l'onorario medio praticato in zona;



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

Rilevato ancora che presso l'ufficio tecnico di Lentini presso il S.U.A.P. (Sportello Unico attività produttive) risulta la presentazione di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) del 3/7/2020 relativamente al Centro estetico al piano terra (All.to B_12 ricevuta presentazione SCA) ma, dato che bisognerà fare la variazione catastale si dovrà, a seguire, aggiornare la SCA. Si è visto nella precedente Sezione prima dedicata al Lotto di vendita A che si dovrà procedere per avere l'Agibilità dei 2 immobili del Lotto A ed, allo stesso modo si dovrà procedere anche per aggiornare l'Agibilità dell'immobile del Lotto B, presentando la documentazione di rito in un'unica pratica.

L'Agibilità può essere attestata mediante la trasmissione, al S.U.E. (Sportello Unico Edilizia) e per conoscenza al S.U.A.P. del Modello Unico di "Segnalazione Certificata di Agibilità" (art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 sostituito dall'art. 3, comma 1, lett. i, del D.Lgs n. 222/2016, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016) compilato da tecnico abilitato e corredato di tutta la documentazione necessaria. La documentazione da allegare prevede:

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

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

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

* oltre gli oneri di Legge

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



4.8) Valore locativo dell'immobile - giudizio di congruità

Premesso che l'immobile è locato dallo 01/07/2020 alla società [redacted] in sede a Lentini (SR) in [redacted], iscritta al R.E.A. presso la camera di Commercio del Sud est Sicilia al n. [redacted] il cui amministratore unico è il [redacted] storico, coniuge dell'esecutata, [redacted]

Il Contratto di locazione sottoscritto l'1/07/2020 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 5/08/2020 con codice identificativo TYN20T0031110000F, prevede un canone di locazione annuo di € 2.400,00 adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione Istat dell'anno precedente e all'art. 2 stabilisce che *"l'immobile sarà adeguato all'esercizio dell'attività di centro medico estetico dalla suddetta società [redacted] dato che non presenta le adeguate caratteristiche, pertanto le spese saranno a carico della conduttrice."* Si veda, a tal proposito All.to B_13 contratto locazione + registrazione.

Ai fini della determinazione del canone di locazione relativamente al bene di cui la **Lotto B**, sito in Lentini, in Via Gandhi n 14, piano terra (centro estetico) il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio estimativo quanto più oggettivo possibile, avvalersi del procedimento di capitalizzazione diretta. Le fonti d'informazione per la determinazione del canone di locazione relativo al bene in oggetto alle quali il sottoscritto ha fatto riferimento sono le seguenti: Contratti di locazione relativi a tipologie immobiliari similari, Agenzia del territorio, Riviste specializzate del settore immobiliare, Agenzie immobiliari e Osservatorio del mercato immobiliare.

Il Procedimento di Capitalizzazione Diretta converte in modo diretto il canone di mercato annuale del bene in corrispondenza del valore del bene stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione i (grandezza "derivata", cioè dipende dalla conoscenza dei canoni di locazione e dei prezzi di compravendita di tipologie immobiliari similari).

Data la durata della vita attuale di un bene, considerando che il reddito sia costante, posticipato ed illimitato nel tempo, la formula per l'attualizzazione del reddito è:

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

dove: V = valore di mercato del bene

R = reddito annuo costante

i = saggio di capitalizzazione

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

$$R = V \times i$$

dove: **R** = reddito annuo costante

V = valore attuale stimato del bene in oggetto

i = i_m = saggio di capitalizzazione medio

dove:

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

Eseguita, quindi, un'opportuna indagine di mercato su beni comparabili al bene in oggetto, appartenenti allo stesso segmento di mercato e dei quali sono noti prezzi e redditi di recente contrattazione, si è calcolato un valore medio del saggio di capitalizzazione del 4% per il centro estetico, assimilabile a un locale commerciale.

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

Valore locazione centro estetico

Valore attuale stimato del bene (V) Centro estetico	Saggio di capitalizzazione medio (i_m)	Reddito annuo ($R = V \times i_m$)
€ 102.400,00	0,04	€ 4.096,00

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

Valore Canone Annuale di Locazione	Valore Canone mensile di Locazione
€ 4.096,00	€ 341,33

Riepilogando a fronte di un canone di locazione annuo di € 2.400,00 sulla base di un contratto di locazione regolarmente registrato, come visto sopra, **si è calcolato un canone annuo dell'immobile** sito in Lentini (SR) in via Gandhi n. 14, piano terra, distinto in Catasto al **Foglio 60, p.lla 717, sub 3**, cat. C/1 adibito a centro estetico **di € 4.096,00**. Il sottoscritto CTU ritiene, quindi, che il canone locativo annuale, in questo momento applicato non sia congruo in quanto, è inferiore al valore del canone di locazione stimato pari a €/annuo 4.096,00 corrispondente ad un canone mensile di € 341,33.

Ricapitolando si ha:

Valore attuale dell'immobile	€ 102 400,00
Valore canone annuo di locazione	€ 4 096,00
Valore canone mensile di locazione	€ 341,33



4.9) Valore finale del bene al netto dei correttivi di stima

Stabilito che il bene facente parte del **Lotto B** è il seguente:

- Bene sito in Lentini (SR), in via Gandhi n. 14, piano seminterrato, distinto in Catasto al **Foglio 60, p.lla 717, sub 3**, cat. C/1 adibito a centro estetico.

Accertato per come visto al precedente paragrafo 4.6 "Adeguamenti e correzioni della stima" l'immobile del **Lotto B** è soggetto ai seguenti adeguamenti e correzioni della stima:

- Regularizzazione dell'immobile i cui costi ammontano ad € 1.500,00;
- Costo della variazione catastale dell'immobile per un costo di € 670,00;
- Costi per la Segnalazione certificata di Agibilità per l'intero edificio diviso per le 3 unità immobiliari che compongono l'intero l'edificio ossia Lotto A e Lotto B che assegnano ad ogni unità un costo di € 632,00.

Il Riepilogo degli adeguamenti e delle correzioni della stima tramutati nei costi necessari, distinti per l'unità del **Lotto B**, sono indicati nella tabella a seguire:

RIEPILOGO VALORE FINALE	
U.I. Foglio 60, p.lla 717, sub 3, cat. C/1 - centro estetico	
Descrizione	
Valore immobile	€ 102 400,00
Costi Regularizzazione del piano terra	€ 1 500,00
Costi Variazione catastale	€ 670,00
Costi Segnalazione Certificata Agibilità (SCA)	€ 632,00
TOTALE DETRAZIONI	€ 2 802,00
VALORE DI STIMA DEL BENE AL NETTO	€ 99 598,00

4.10) Attestato di Prestazione Energetica

Il bene pignorato al piano terra adibito a centro estetico, distinto in Catasto al **Foglio 60, p.lla 717, sub 3** non risulta dotato di certificazione energetica. Accertato nel corso del sopralluogo che nei locali è presente un climatizzatore, per presentare l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) al catasto energetico occorre allegare il libretto d'impianto del climatizzatore.

Sentito telefonicamente il [REDACTED] coniuge dell'esecutata, si è invitato lo stesso eventualmente a provvedere tramite installatore di sua fiducia alla fornitura di tale libretto ma, dietro rifiuto del medesimo, il sottoscritto CTU si è premunito di far redigere il libretto di impianto del climatizzatore da installatore di zona anticipando le spese per avere il documento.

Fatti i dovuti passaggi preliminari, quindi, il sottoscritto CTU ha redatto l'APE e l'ha trasmesso al catasto energetico della regione siciliana corredato del libretto d'impianto del climatizzatore (All.to

B_14 Attestato di Prestazione Energetica + libretto di impianto).

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

Pec sopralluogo avv. parte procedente	All. B_1
Raccomandata Ar parte eseguita	All. B_2
Documentazione fotografica	All. B_3
Verbale di sopralluogo	All. B_4
Estratto di mappa catastale con l'edificio evidenziato	All. B_5
Mappa da Google maps	All. B_6
Certificato di destinazione urbanistica + norme attuazione	All. B_7
Atto di acquisto + nota di trascrizione	All. B_8
Concessione edificatoria	All. B_9a
Tavole di progetto	All. B_9b
Allegato grafico n. 2 – Lotto B	All. B_10
Visura catastale storica centro estetico	All. B_11a
Planimetria catastale centro estetico	All. B_11b
Ricevuta presentazione SCA	All. B_12
Contratto locazione + registrazione	All. B_13
Attestato Prestazione Energetica + libretto di impianto	All. B_14

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

Siracusa, li

Il C. T. U.

(Sottoscritto digitalmente)



