

TRIBUNALE ORDINARIO DI SIRACUSA

Sezione Seconda Civile

Esecuzioni immobiliari

Giudice Dott.ssa Alessia Romeo

Procedura esecutiva immobiliare n. **R.G. Es. 5/2025**

Parti: Attore **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** rappresentata e difesa dagli Avv.ti Vittorio e Francesco Balestrazzi.

Intervento **Agenzia delle Entrate Riscossione – Direzione Regionale Sicilia Ufficio Procedure Cautelari.**

Convenuto **omissis** rappresentata e difesa dall'Avv. Nino Consentino.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA **BOZZA**

Il sottoscritto Ing. Antonino Lutri, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 718 Sezione A, al fine di dare esecuzione all'incarico di esperto stimatore dei beni pignorati conferito all'udienza del 27 febbraio 2025 dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Alessia Romeo, notificata a mezzo PEC in data 5 marzo 2025, ha redatto la presente *Consulenza Tecnica d'Ufficio*.

Nella medesima udienza del 27 febbraio 2025 il Giudice ha fissato l'udienza del 3 luglio 2025 oare 9:30 la determinazione delle modalità della vendita.

1. Quesiti per la stima degli immobili pignorati

Alla citata udienza del 27 febbraio 2025 il Giudice dell'esecuzione ha disposto che l'esperto:

- 1 CONTROLLI, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co.2 cpc (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativa 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; ...

3 PROVVEDA

- I. all'identificazione dei beni oggetto di 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 a 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 ...;

I. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata ...;

II. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili precisando se siano occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore ...;

III. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ...;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili acquirente, ...;

V. la verifica delle regolarità urbanistica o edilizia, del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità, ...;

VI. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa,...;

VII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione ... di prestazione energetica, ... acquisire attestazione di prestazione energetica ...;

VIII. la valutazione dei beni, ...;

IX. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...;

X. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, ... ;

-;

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1.OPERAZIONI PERITALI

- Sentito preventivamente il Custode Giudiziario e concordato il programma delle attività, il sottoscritto CTU ha svolto le seguenti attività:

- Acquisizione contratto di locazione commerciale del 19/10/2023 con il quale la Società omissis affitta a omissis gli immobili oggetto dell'odierna procedura esecutiva;
- Acquisizione Visure e planimetrie catastali degli immobili pignorati;
- Comunicazione di inizio delle operazioni peritali trasmessa alle parti a mezzo PEC il 13/03/2025;
- Acquisizione della nota del Custode Giudiziario datata 10/03/2025 agli atti dal 17/03/2025 concernente considerazioni in ordine alla "congruità" del canone di locazione del contratto del 19/10/2023;
- Acquisizione visura Camerale della omissis necessaria per ottenere copia delle piante catastali;
- Nota datata 21/03/2025 indirizzata al Comune di Siracusa avente ad oggetto la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili oggetto di pignoramento;
- Acquisizione della documentazione urbanistico edilizia riguardante gli immobili oggetto di pignoramento;
- Acquisizione copia titoli di proprietà presso l'archivio notarile di Siracusa.

- Alle **operazioni peritali del 24 marzo 2025** alle ore 15:30, comunicate alle parti ed al Custode Giudiziario a mezzo pec presso l'immobile di Corso Gelone n. 88 piano terra a Siracusa, come si evince dal verbale in pari data, erano presenti la parte esecutata omissis ed il Custode Avv. Marco Rodante.

Il sottoscritto CTU ha eseguito la ricognizione dell'immobile, prendendo appunti in separato foglio, ha effettuato il rilievo planimetrico e fotografico dell'appartamento, rinviando il proseguo delle o.p. al 01/04/2025 alle ore 15:00.

- Alle **operazioni peritali del 1° aprile 2025** alle ore 15:00, presso l'immobile di Corso Gelone n. 88 piano primo a Siracusa, come si evince dal verbale in pari data, erano presenti la parte esecutata omissis ed il Custode Avv. Marco Rodante.

Il sottoscritto CTU ha eseguito la ricognizione dell'immobile posto al primo piano e del vano cantina sottostrada, prendendo appunti in separato foglio, ha effettuato il rilievo planimetrico e fotografico della cantina rinviando, ove necessario, il proseguo delle o.p. da comunicare a mezzo pec.

- Alle **operazioni peritali del 10 aprile 2025** alle ore 13:30, comunicate alle parti ed al Custode Giudiziario a mezzo pec presso l'immobile di Corso Gelone n. 88 piano primo a Siracusa, come si

evinces dal verbale in pari data, era presente soltanto la parte eseguita omissis.

Il sottoscritto CTU ha eseguito il rilievo fotografico dell'immobile posto al primo piano, prendendo appunti in separato foglio ed effettuando alcune verifiche dimensionali, dichiarando conclusi gli accertamenti sui luoghi.

2 COMUNICAZIONI

2.1 Con PEC del 13/03/2025, comunicazione alle parti ed al Custode Giudiziario dell'inizio delle operazioni peritali fissato per il 24/03/2025 alle ore 15:30.

2.2 Con PEC del 21/03/2025 richiedevo all'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa la regolarità urbanista ed edilizia, l'eventuale agibilità o Abitabilità ed il certificato di destinazione urbanistica degli immobili pignorati.

2.3 comunicazione del 2 maggio 2025 con la quale richiedevo all'amministratore del Condominio di Corso Gelone 88 Siracusa lo stato dei pagamenti delle quote condominiali per quote ordinarie e straordinarie riferite ai beni pignorati.

2.4 Con mail del 7 maggio 2025 l'amministratore del condominio riferiva che omissis è in regola con i pagamenti delle quote mensili ordinarie, mentre deve essere saldata la somma di € 3.047,00 per lavori straordinari sul terrazzo.

3.1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto del pignoramento nella procedura di cui in epigrafe risultano essere i seguenti:

3.1.a-Appartamento in Siracusa Corso Gelone n. 88 piano terra rialzato interno 2 con cantina al piano primo sotto strada, in NCEU al foglio 45, particella 158, subalterno 2, cat. A/10, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie totale mq. 137, escluse aree scoperte mq.137, rendita € 1.164,61, in testa alla ditta omissis sede in Siracusa, diritto di proprietà per 1/1.

Si tratta di un appartamento ad uso ufficio nella disponibilità del debitore giusto contratto di locazione del 19/10/2023 registrato telematicamente il 20/10/2023 a mezzo del quale omissis concede in locazione a omissis l'immobile pignorato di cui al presente paragrafo 3.1.a e l'immobile di cui al successivo paragrafo 3.1.b per la somma complessiva di € 4.800,00 annui.

L'immobile confina a nord con via Aristofane e sud con scala condominiale, a est con proprietà aventi causa _____, ad ovest con Corso Gelone; la cantinetta posta al piano sottostrada confina a nord con via Aristofane, a sud con aventi causa _____ ad est con disimpegno comune da cui si esercita l'accesso, ad ovest con corso Gelone.

3.1.b- Appartamento in Siracusa Corso Gelone n. 88 piano primo interno 4 con cantina al piano primo sotto strada, in NCEU al foglio 45, particella 158, subalterno 4, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie totale mq. 143, escluse aree scoperte mq.138, rendita € 604,25, in testa alla ditta omissis sede in Siracusa, diritto di proprietà per 1/1.

Si tratta di un appartamento ad uso casa vacanze, denominato omissis, nella disponibilità del debitore giusto contratto di locazione del 19/10/2023 registrato telematicamente il 20/10/2023 meglio descritto al precedente paragrafo 3.1.a; al momento dell'accesso non vi erano ospiti.

L'immobile confina a nord con via Aristofane e sud con scala condominiale ed altra ditta, a est con cortile condominiale, ad ovest con Corso Gelone. La cantinetta confina a nord e sud con altra ditta, ad est con corte condominiale, ad est con disimpegno comune da cui si esercita l'accesso.

3.2-RISPONDEZZA CON LE RISULTANZE CATASTALI

3.2a- Appartamento in Siracusa Corso Gelone n. 88 piano terra rialzato interno 2 con cantina al piano primo sotto strada, in NCEU al foglio 45, particella 158, subalterno 2, cat. A/10, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie totale mq. 137, escluse aree scoperte mq.137, rendita € 1.164,61, in testa alla ditta omissis sede in Siracusa, diritto di proprietà per 1/1. Le risultanze della visura catastale (vedasi Allegati catastali visura del 14/03/2025) confermano la coerenza dei dati. In data 30/04/1985 con pratica SR0090560 in atti dall'11/10/2006 è stata variata la destinazione (1060.1/1985).

La visura storica fa emergere che:

- all'impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 01/01/1992 l'immobile attuale aveva i medesimi dati catastali, rendita di Lire 2.340, partita 13699;
- dal 01/01/1992 fino al 11/10/2006 l'immobile attuale aveva i medesimi dati catastali, rendita di Lire 1.170.000 (variazione del quadro tariffario), in atti dal 01/01/1992 variazione della destinazione, partita 13699;
- dal 11/10/2006 l'immobile attuale era soggetto a "*variazione del 30/04/1985 Pratica SR0090560 (1060.1/1985) notifica effettuata con protocollo SR114793 del 05/05/2011*" Rendita € 1.164,61, ZC 1, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 5,5 vani;
- dal 09/11/2015 l'immobile attuale aveva i medesimi dati catastali completati dai dati di superficie totale mq. 137, totale escluse aree scoperte mq. 137, "*superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015, dati relativi alla planimetria, data presentazione 30/04/1985, prot. n.000001060*".

La storia degli intestati dell'immobile fa emergere che:

- all'impianto meccanografico del 30/06/1987 e fino al 19/12/2002 l'immobile risulta intestato a omissis, proprietà 1000/1000;
- dal 19/12/2002 al 18/12/2006 l'immobile risulta intestato a omissis con sede in Verona, proprietà 1/1, giusto atto del 19/12/2002 a rogito del Dott. Quarantino Vincenzo sede in Verona (Rep. 116421) per conferimento in società, trascrizione n.1835.1/2003 Reparto PI di Siracusa in atti dal 05/02/2003;
- dal 18/12/2006 al 30/11/2009 l'immobile risulta intestato a omissis sede in Conegliano (TV), proprietà 1/1, giusto atto del 18/12/2006 a rogito del Dott. Marino Maurizio sede in Verona

(Rep.62832) per cessione di diritti reali a titolo oneroso, nota presentata con modello unico n.30.1/2007 Reparto PI di Siracusa in atti dal 03/01/2007;

- dal 30/11/2009 l'immobile risulta intestato a omissis sede in Siracusa, proprietà 1/1, giusto atto di compravendita del 30/11/2009 a rogito della Dott.ssa Costanza Luisa sede in Siracusa (Rep.30124), nota presentata con modello unico n.19001.1/2009 Reparto PI di Siracusa in atti dal 04/12/2009.

3.2b- Appartamento in Siracusa Corso Gelone n. 88 piano primo interno 4 con cantina al piano primo sotto strada, in NCEU al foglio **45**, particella **158**, subalterno **4**, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie totale mq. 143, escluse aree scoperte mq.138, rendita € 604,25, in testa alla ditta omissis sede in Siracusa, diritto di proprietà per 1/1. (vedasi Allegati catastali visura del 14/03/2025) confermano la coerenza dei dati.

La visura storica fa emergere che:

- all'impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 26/07/2019 l'immobile attuale aveva i medesimi dati catastali, Corso Gelone 56/C interno 4, piano 1, partita 13700;
- dal 26/07/2019 l'immobile attuale aveva i medesimi dati catastali, Corso Gelone 88 interno 4, variazione del 24/07/2019, Pratica n.SR050163 in atti dal 26/07/2019 "*Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione*" (n.8073.1/2019).

Dati classamento

- dall'impianto al 01/01/1992 l'immobile attuale aveva i medesimi dati catastali, Rendita Lire 2.340, ZC. 1, Categ. A/3, Cl.3, Cons. vani 6,5, Partita 13700 (Variazione del quadro tariffario)
- dal 01/01/1992 al 26/07/2019 l'immobile attuale aveva i medesimi dati catastali, Rendita € 604,25 (Lire 1.170.000);
- dal 26/07/2019 l'immobile attuale ha i medesimi dati catastali, Corso Gelone 88 interno 4, variazione del 24/07/2019, Pratica n.SR050163 in atti dal 26/07/2019 "*Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione*" (n.8073.1/2019).

Dati di superficie

- dal 09/11/2025 al 26/07/2019, medesimi dati, superficie catastale totale mq. 144, totale escluse aree scoperte mq. 138. *Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 05/03/1954, prot. n.4450.*
- dal 26/07/2019, medesimi dati di superficie totale mq. 143, totale escluse aree scoperte mq. 138, variazione del 24/07/2019, Pratica n.SR050163 in atti dal 26/07/2019 Protocollo NSD n. "*Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione*" (n.8073.1/2019). Dati relativi alla planimetria: data di presentazione

La storia degli intestati dell'immobile fa emergere che:

- all'impianto meccanografico del 30/06/1987 e fino al 01/06/1998 l'immobile risulta intestato a

D'Aleo Maria Rosa, nata a Siracusa il 02/08/1942;

- dal 01/06/1998 l'immobile è intestato a omissis sede in Siracusa, diritto di proprietà per 1000/1000, giusto atto di compravendita del 01/06/1998 a rogito del notaio Luisa Costanza (erroneamente indicata Costa) con sede in Siracusa (Rep. 17561), voltura 3848.1/1998 in atti dal 12/11/1998.

3.2.c Gravami e Provenienza

Per quanto attiene i gravami e la provenienza si richiama integralmente il contenuto della relazione notarile in data 11 febbraio 2025 del Dott. Francesco Casarini notaio in Bologna, depositata in atti.

Sono stati acquisiti presso l'Archivio notarile di Siracusa i seguenti documenti:

- Atto di compravendita del 01/06/1998 a rogito del notaio Luisa Costanzo Rep. 17561 – Racc. 11407;
- Atto di compravendita del 30/11/2009 a rogito del notaio Luisa Costanzo Rep. 30124 – Racc. 20681.

3.2.d Contratto di locazione

Con contratto di locazione del 19/10/2023 registrato telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Telematico Entratel, con protocollo di ricezione 23102016011713324 il legale rappresentante di omissis con sede legale in Siracusa Corso Gelone n.88 omissis cede in locazione a omissis, in persona del legale rappresentante, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, già descritti ai §§ 3.1.a) e 3.1.b) per *“la durata di anni sei con decorrenza dal 15/11/2023 al 14/11/2029 per il canone complessivo annuo di € 4.800,00 (quattromilaottocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00 (quattrocento/00)”*.

Come evidenziato nella relazione in data 10/03/2025 del Custode Giudiziario al Sig. G.E. l'importo del canone di locazione di € 400,00 mensili, peraltro indicato nel suo complesso per l'appartamento al piano terra e quello al primo piano con le rispettive pertinenze, appare considerevolmente inferiore ai canoni di locazione praticati nella zona ove sono ubicati i beni pignorati. Già in prima istanza il Custode, rifacendosi ai valori OMI ha individuato per la:

- categoria A/10 un Valore locativo minimo (Vlmin) pari ad € 5,40 ed un Vlmax pari ad € 7,70
- categoria A/3 un Valore locativo minimo (Vlmin) pari ad € 3,40 ed un Vlmax pari ad € 4,60

Lo scrivente, tenendo conto dello stato di manutenzione e dall'attuale destinazione ha determinato per gli immobili pignorati i seguenti valori locativi (vedasi schede di calcolo allegate):

3.2.d.1- appartamento di Corso Gelone n.88 piano terra rialzato e sue pertinenze destinato ad ufficio:

- superficie utile mq.90,00
- valore locativo €/mq. 5,00

- canone mensile € 450,00
- canone annuo € 5.400,00

3.2.d.2- appartamento di Corso Gelone n.88 piano primo e sue pertinenze destinato a casa vacanze:

- superficie utile mq.98,00
- valore locativo ragguagliato €/mq. 8,00
- canone mensile in c.t. € 800,00
- canone annuo € 9.600,00

3.3-LOTTE DI VENDITA

Tenuto conto che i beni pignorati costituiscono due unità immobiliari indipendenti si procederà alla formazione di due lotti, composti come di seguito indicato.

3.3.a – Lotto Uno

- **Appartamento in Siracusa Corso Gelone n. 88 piano terra rialzato interno 2 con cantina al piano primo sotto strada**, in NCEU al foglio 45, particella 158, subalterno 2, cat. A/10, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie totale mq. 137, escluse aree scoperte mq.137, rendita € 1.164,61.

3.3.b – Lotto Due

- **Appartamento in Siracusa Corso Gelone n. 88 piano primo interno 4 con cantina al piano primo sotto strada**, in NCEU al foglio 45, particella 158, subalterno 4, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie totale mq. 143, escluse aree scoperte mq.138, rendita € 604,25.

4.RELAZIONE DI STIMA

I CRITERI DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DEGLI IMMOBILI

- LA STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO, SECONDO IL CRITERIO COMPARATIVO DEL PREZZO DI MERCATO PER METRO QUADRATO DI SUPERFICIE EDIFICATA PER GLI IMMOBILI URBANI.

Effettuando indagini specifiche che hanno tenuto conto dei vari elementi che concorrono alla determinazione dei valori medi, il sottoscritto CTU ha accertato i prezzi unitari di mercato, correnti nelle zone interessate e per fabbricati aventi le medesime caratteristiche di quelli da valutare, scegliendo di volta in volta il valore che più si approssima al manufatto oggetto di stima e che si evince dalle schede di valutazione allegate alla presente relazione. Le sopraccennate attività hanno tenuto conto, peraltro, dell'andamento del mercato immobiliare che presenta a Siracusa zone di altissima richiesta di immobili, nell'area di Ortigia in special modo per la significativa domanda turistica, mentre nelle zone Corso Gelone, Viale Teracati, Viale Teocrito la richiesta è piuttosto fiacca.

-STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SECONDO IL CRITERIO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

(PER GLI IMMOBILI URBANI).

Trattandosi di fabbricati aventi caratteristiche costruttive tipiche degli edifici realizzati nelle zone di espansione negli anni novanta, la stima viene eseguita in base a parametri tecnici e, cioè, al metro cubo vuoto per pieno di volume edificato, assumendo il costo medio in euro al metro cubo riscontrabile nella scheda di valutazione e tenendo conto della tipologia strutturale, della classe energetica, dello stato di conservazione, delle rifiniture, degli impianti, della incidenza delle parti comuni ove presenti.

-STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SECONDO IL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO ANNUO.

Con questo criterio la stima scaturisce per un fabbricato nuovo capace di assicurare un determinato reddito netto. Si determina, quindi il reddito lordo, vero o presunto, si sottraggono le spese per imposte e manutenzioni straordinarie, si sceglie il tasso di capitalizzazione annuo prudenziale, rilevabile in scheda e si determina il reddito netto. La capitalizzazione di quest'ultimo fornisce il più probabile valore di mercato dell'immobile.

- Determinati così i valori di ogni immobile, si acquisisce il valore medio di mercato V_m , che scaturisce dalla media ponderata dei tre valori precedentemente calcolati, soggetti ad opportune correzioni che tengono dell'incremento per spese generali ed utile d'impresa, per quanto concerne il valore per consistenza; delle caratteristiche intrinseche del mercato dei fitti, nella capitalizzazione del reddito netto annuo; mentre non si applica alcun parametro correttivo nella determinazione del valore commerciale degli immobili.

4.1.a- Sezione 1 – Lotto Uno

- **Appartamento in Siracusa Corso Gelone n. 88 piano terra rialzato interno 2 con cantina al piano primo sotto strada**, in NCEU al foglio 45, particella 158, subalterno 2, Z.C.1, cat. A/10, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie totale mq. 137, escluse aree scoperte mq.137, rendita € 1.164,61.

- L'immobile ha pertinenze e/o accessori e parti comuni consistenti nella corte condominiale di accesso, vano scala privo di ascensore, impianti comuni, vano scala e disimpegno di accesso al piano sotto strada ove è ubicato il vano cantina.

- Coordinate GPS 37°4'15.166"N 15°17'0.502"E.

- **Descrizione.** Si tratta di un immobile destinato ad uso ufficio, sito in Siracusa Corso Gelone 88 piano terra rialzato con cantina di pertinenza al piano sotto strada, in atto sede della omissis di cui è titolare il rappresentante legale della omissis. E' composto da un ampio vano adibito alla ricezione dei clienti, un ufficio direzione, un ufficio sinistri, un altro vano ufficio e bagno. Esiste una scala interna in acciaio, oggi non più accessibile, che un tempo consentiva il collegamento con l'unità

immobiliare di cui al successivo Lotto 2. Le due unità immobiliari sono in atto, pertanto, totalmente indipendenti. L'immobile è rifinito con pavimento laminato in stile parquet in tutti i vani, escluso il bagno che ha un pavimento in ceramica, gli intonaci sono del tipo civile, le pareti del servizio sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica, gli infissi esterni sono in lamierino preverniciato, la porta d'ingresso è del tipo blindato, con una seconda porta interna a giorno. Gli impianti elettrico, idrico e fognante sono del tipo sotto traccia, allacciati alle reti condominiali e da queste a quelle pubbliche; tutti i vani, escluso il servizio igienico sono dotati di impianto di climatizzazione. L'immobile si trova in condizioni manutentive buone. Come già evidenziato l'immobile, oltre alle ordinarie pertinenze condominiali quali gli spazi esterni ed il vano scala, ha una cantinetta ad uso esclusivo posta al piano sotto strada.

- L'immobile in atto è concesso in locazione dalla società esecutata alla omissis .
- Dagli accertamenti eseguiti, oltre ai gravami di cui alla relazione notarile del Dott. F.Casarini in data 11/02/2025 non sono emersi formalità, vincoli o oneri se non l'iscrizione del pignoramento del bene a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. e di Riscossione Sicilia s.p.a.
- Non si ha notizia dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, tuttavia con mail del 7 maggio 2025 l'amministratore del condominio ha comunicato che omissis è in regola con i pagamenti delle quote mensili ordinarie, mentre deve essere saldata la somma di € 3.047,00 per lavori straordinari sul terrazzo per cui, non essendo stati forniti dettagli sulla specifica attribuzione del debito, si può detrarre dalla valutazione la metà di tale somma pari ad € 1.523,50.
- Il bene non rientra nella tipologia di alloggio classificato o classificabile di edilizia convenzionata o agevolata.

4.1.b- Sezione 2 – Lotto Due

- **Appartamento in Siracusa Corso Gelone n. 88 piano primo interno 4 con cantina al piano primo sotto strada**, in NCEU al foglio 45, particella 158, subalterno 4, Z.C.1, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie totale mq. 137, escluse aree scoperte mq.137, rendita € 604,25.
- L'immobile ha pertinenze e/o accessori e parti comuni consistenti nella corte condominiale di accesso, vano scala privo di ascensore, impianti comuni, vano scala e disimpegno di accesso al piano sotto strada ove è ubicato il vano cantina.
- Coordinate GPS 37°4'15.166"N 15°17'0.502"E.
- **Descrizione.** Si tratta di un immobile destinato a civile abitazione, sito in Siracusa Corso Gelone 88 piano primo con cantina di pertinenza al piano sotto strada, in atto utilizzato a casa vacanze denominata omissis gestita direttamente dal rappresentante legale della società esecutata omissis. E' composto da un ampio vano adibito a ingresso living cottura, quattro camere da letto ognuna e bagno con accesso diretto. L'immobile è rifinito con pavimento in cemento nel living e pavimenti in

ceramica in tutte le camere, gli intonaci sono del tipo civile, le pareti dei servizi sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica ed intonaco, gli infissi esterni sono in lamierino preverniciato, la porta d'ingresso è in legno. Gli impianti elettrico, idrico e fognante sono del tipo sotto traccia, allacciati alle reti condominiali e da queste a quelle pubbliche; tutti i vani, escluso il servizio igienico sono dotati di impianto di climatizzazione. L'immobile si trova in ottime condizioni manutentive. Come già evidenziato l'immobile, oltre alle ordinarie pertinenze condominiali quali gli spazi esterni ed il vano scala, ha una cantinetta ad uso esclusivo posta al piano sotto strada.

- L'immobile in atto è concesso in locazione dalla società esecutata alla omissis .

- Dagli accertamenti eseguiti, oltre ai gravami di cui alla relazione notarile del Dott. F.Casarini in data 11/02/2025 non sono emersi formalità, vincoli o oneri se non l'iscrizione del pignoramento del bene a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. e di Riscossione Sicilia s.p.a.

- Non si ha notizia dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, tuttavia con mail del 7 maggio 2025 l'amministratore del condominio ha comunicato che omissis è in regola con i pagamenti delle quote mensili ordinarie, mentre deve essere saldata la somma di € 3.047,00 per lavori straordinari sul terrazzo per cui, non essendo stati forniti dettagli sulla specifica attribuzione del debito, si può detrarre dalla valutazione la metà di tale somma pari ad € 1.523,50.

- Il bene non rientra nella tipologia di alloggio classificato o classificabile di edilizia convenzionata o agevolata.

- **Regolarità edilizia ed urbanistica:** il Comune di Siracusa - Area III Sportello Unico per l'Edilizia, in data 03/04/2025, riscontrando la richiesta avanzata dal sottoscritto CTU ha fornito copia dei documenti di seguito elencati:

- Richiesta di approvazione del progetto del 07/01/1949 del presidente della Cooperativa Aretusa di approvazione del progetto di costruzione di un gruppo di fabbricati;
- Certificato del 08/07/1952 con il quale il Sindaco di Siracusa attesta che in data 11/01/1949 è stato approvato il progetto di un gruppo di case in corso Gelone dalla Commissione edilizia;
- Certificato privo di data ritirato il 09/12/1979 con il quale il Comune di Siracusa attesta che *“la palazzina indicata nella planimetria con la lettera “B” è stata realizzata in conformità al progetto approvato in data 11 gennaio 1949, e che in data 27 febbraio 1954 prot. 616 è stato rilasciato il certificato di abitabilità”* ed altre certificazioni ;
- Richiesta del 14/03/1975 di autorizzazione all'esecuzione di lavori nell'appartamento sito in Corso Gelone 88 int. Piano rialzato, in NCEU F.45, p.lla 158 sub.2 a firma di omissis;
- Richiesta del 26/11/1989 di autorizzazione ad eseguire lavori di modifiche interne nell'appartamento sito in Corso Gelone 88 int. Piano rialzato, in NCEU F.45, p.lla 158 sub.2

a firma di omissis;

- Comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA) del 25/02/2019 con la quale il sig. omissis nella qualità di amministratore della omissis comunica di *dover effettuare lavori per modifiche interne non strutturali* (realizzazione dei servizi igienici per la casa vacanze ndr.) nell'appartamento posta al piano primo di Corso Gelone 88 int. 4, in NCEU F.45, p.lla 158 sub. 4;
- Comunicazione fine lavori del 12/03/2019 CILA n.1179 prot. n.28915 del 26/02/2019;
- Dichiarazione sostitutiva del Parere Igienico Sanitario del 09/08/2019;
- Nota protocollo 0169502 del 10/09/2019 con la quale l'Ufficio tecnico del Comune di Siracusa Area III-SUA attesta che *con riferimento al deposito della SCA* (segnalazione certificata di agibilità ndr) *presentata il 22/07/2019 ... la stessa è stata archiviata con esito favorevole.*

- Attestazione di Prestazione Energetica (APE):

-Attestazione di Prestazione Energetica (APE) del 27/05/2025 **Corso Gelone 88 int. 2 piano terra**, cod. id.:20250527-089017-73572 valido fino al 27/05/2035 redatto dal Geom. Massimo Piccione, collegio dei Geometri di Siracusa n.1420, **classe energetica E (220,36) KWh/mq anno.**

-Attestazione di Prestazione Energetica (APE) del 22/07/2019 **Corso Gelone 88 int. 4 piano primo** dall'Ing. Domenico Cutrona del 13/02/2015 allegato alla SCA del 22/07/2019 **classe energetica E (101,42) KWh/mq anno.**

5.1- Calcolo del Valore medio di mercato

5.1.a. Lotto Uno

- Appartamento in Siracusa Corso Gelone n. 88 piano terra rialzato interno 2 con cantina al piano primo sotto strada

Adottando i criteri di stima sopra indicati, il cui dettaglio è consultabile nelle schede di calcolo allegata, si sono determinati i seguenti valori:

– Valore per consistenza	€ 102.718,00
– Valore per capitalizzazione del reddito netto	€ _87.750,00
– Valore commerciale	€ 126.500,00
– A detrarre la metà del debito condominiale di € 3.047,00	€ __1.523,50

Lotto Uno - valore medio di mercato in c.t. € **104.100,00**

5.1.b. Lotto Due

- Appartamento in Siracusa Corso Gelone n. 88 piano primo interno 4 con cantina al piano primo sotto strada

- Valore per consistenza	€ 117.950,50
--------------------------	--------------

- Valore per capitalizzazione del reddito netto	€ 108.000,00
- Valore commerciale	€ 141.900,00
- A detrarre la metà del debito condominiale di € 3.047,00	€ __1.523,50
Lotto Due - valore medio di mercato in c.t.	€ 121.100,00

Valore complessivo dei Lotti

Il valore complessivo dei beni pignorati, detratte le quote condominiali inevase, ammonta a:

- Lotto Uno + Lotto Due € (104.100,00+121.100,00)=	€ 225.200,00
---	---------------------

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Avola lì 3 giugno 2025

IL C.T.U.

Dr. Ing. Antonino Lutri