TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n° 124/2025 R.G. delle esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott. Giuseppe Solarino

Nel processo di esecuzione promosso da:

[redacted]

contro

[redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Siracusa, lì 16/01/2026

Il C.T.U.

Dott. Arch. Sabrina Blundo

via Lido sacramento,11, 96100 Siracusa_ cell: 3392088390
email:sabrinablundo@hotmail.it pec: sabrinablundo@archiworldpec.it

Firmato Da: SABRINA BLUNDO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 202f599

PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Sabrina Blundo nata a Siracusa il 10/07/1980 e ivi residente in via Lido Sacramento,11 con studio presso la propria residenza, codice fiscale BLN SRN 80L50 I754I, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n°743, veniva nominato CTU dal Giudice Dott. Giuseppe Solarino il giorno 31/07/2025 nella procedura n° 124/2025 del Reg. Esec. Imm. del Tribunale di Siracusa promossa da PRISMA SRL e per essa la DOVALUE SPA contro [redacted], per la stima del bene pignorato.

In data 04/08/2025 lo scrivente depositava telematicamente il giuramento in cancelleria, in qualità di esperto di provvedere alle seguenti disposizioni:

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. **PROVVEDA**:

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;

via Lido sacramento,11, 96100 Siracusa_ cell: 3392088390
email:sabrinablundo@hotmail.it pec: sabrinablundo@archiworldpec.it

Firmato Da: SABRINA BLUNDO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 202f599

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;

I. 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)

II. 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;

III. 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);

IV. 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:*

via Lido sacramento,11, 96100 Siracusa_ cell: 3392088390
email:sabrinablundo@hotmail.it pec: sabrinablundo@archiworldpec.it

Firmato Da: SABRINA BLUNDO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 202f599

□ *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;*

V. 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;

VI. 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;

via Lido sacramento,11, 96100 Siracusa_ cell: 3392088390
email:sabrinablundo@hotmail.it pec: sabrinablundo@archiworldpec.it

Firmato Da: SABRINA BLUNDO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 2021599

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

VII. 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 3*bis*; 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 3*ter*; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

VIII. 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;

via Lido sacramento,11, 96100 Siracusa_ cell: 3392088390
email:sabrinablundo@hotmail.it pec: sabrinablundo@archiworldpec.it

Firmato Da: SABRINA BLUNDO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 202f599

- 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;

IX. 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;

X. 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.

Firmato Da: SABRINA BLUNDO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 202f599

via Lido sacramento,11, 96100 Siracusa_ cell: 3392088390
email:sabrinablundo@hotmail.it pec: sabrinablundo@archiworldpec.it

OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti del procedimento il sottoscritto CTU ha provveduto all'esatta individuazione del bene oggetto della stima e dopo aver verificato la completezza della documentazione ipocatastale depositata agli atti, la prima operazione è consistita nell'ispezione e ricognizione di tutta la documentazione catastale scaricata dell'archivio telematico del Sister per eseguire verifiche sull'assenza o presenza di ipoteche, servitù, gravami e vincoli sugli immobili.

Reperite le informazioni e la documentazione ritenuta necessaria si concordato con l'Avv. Daniele Bosco, custode in questa procedura, la data per il sopralluogo, che è stato fissato per il giorno 14/09/2025 alle ore 16,00. In tale data il sottoscritto CTU si è recato presso l'immobile oggetto di questa perizia dove alla presenza del custode e del proprietario ha effettuato le operazioni di sopralluogo.

I. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima è un edificio indipendente, sito a Lentini, in via Cuneo, 6.

Dati catastali

L'immobile pignorato è censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Lentini, al foglio 91, particella 7524 (ex fg, 93 p.lla 7524, modificato per allineamento mappe nel2007), ed è suddiviso in 6 sub così distinti:

sub 1: piano terra, cat C/6 con una rendita catastale di € 30,68;

sub 2: piano terra, cat C/2 con una rendita catastale di € 28,41;

sub 5: piano primo, cat A/4 con una rendita catastale di € 61,97;

sub 6: piano primo, cat A/4 con una rendita catastale di € 74,37;

sub 7: piano secondo, cat A/4 con una rendita catastale di € 37,18;

sub 8: piano secondo, cat A/4 con una rendita catastale di € 37,18;

tutte in testa in testa alla ditta: [redacted]

II. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile pignorato è un edificio indipendente su tre elevazioni fuori terra, sito nella zona più antica di Lentini dal carattere prevalentemente residenziale e popolare. L'area è dotata di dei servizi di urbanizzazione primaria ma non offre altri servizi.

La superficie commerciale dell'immobile, è complessivamente di **137 mq** di cui 124 di superficie coperta, per gli ambienti con **destinazione residenziale** siti tra il primo e secondo piano, con un'altezza interna utile è pari a 2,90 m. La superficie commerciale

via Lido sacramento,11, 96100 Siracusa_ cell: 3392088390
email:sabrinablundo@hotmail.it pec: sabrinablundo@archiworldpec.it

Firmato Da: SABRINA BLUNDO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 202f599

del vano al piano terra con **destinazione magazzino e autorimessa** è di **47 mq.** Si precisa che la superficie commerciale è stata calcolata secondo le norme UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/09, allegato C) considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interne e perimetrali e computando le superfici coperte con i seguenti criteri: 100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti) e 50% delle superfici delle pareti portanti interne perimetrali; Balconi, terrazzi, qualora siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, sono computati nella misura del del 25%, fino a mq. 25 e del 10% nella parte eccedente i 25 mq;

Tabella delle caratteristiche dell'appartamento:

LOCALE	Superficie netta	Superficie comm.	H INT.	Esposizione/ Sup finestrata	STATO MANUTENZIONE
letto 1	9,9 mq	12,0 mq	2,90 m	NORD-OVEST finestra 1,20 x 1,30	sufficiente Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Infisso in alluminio Porta interna in legno tamburato
letto 2	12,0 mq	13,5 mq	2,90 m	OVEST finestra 0,90 x 1,30	sufficiente Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Infisso in alluminio Porta interna in legno tamburato
Letto 3	15,2 mq	18,0 mq	2,90 m	OVEST porte - finestra 1,20 x 2,30	sufficiente Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Infisso in alluminio Porta interna in legno tamburato
wc1	5,8 mq	7,4 mq	2,90 m	NORD-OVEST finestra 0,5 x 1,30	sufficiente Pavimentazione e rivestimeno in ceramica Infisso in alluminio Porta interna in legno tamburato
corridoio	23,6 mq	27,2 mq	2,90 m	EST finestra 0,9 x 1,30	sufficiente Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Infisso in alluminio Porta interna in legno tamburato
ripostiglio	1,8 mq	2 mq	2,90 m	Senza luce diretta	sufficiente Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura
Soggiorno/ cucina	45,7 mq	55,0 mq	2,90 m	EST finestra 0,9 x 1,30 porta finestra 1,2 x 2,30 OVEST porta finestra 1,2 x 2,30 finestra 0,9 x 1,30	buono Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Infisso in alluminio
Wc 2	6,0 mq	7,4 mq	2,90 m	EST finestra 0,9 x 1,30	buono Pavimentazione e rivestimento in ceramica Infisso in alluminio Porta interna in legno tamburato

via Lido sacramento,11, 96100 Siracusa_ cell: 3392088390
email:sabrinablundo@hotmail.it pec: sabrinablundo@archiworldpec.it

Firmato Da: SABRINA BLUNDO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 202f599

Lo stato di conservazione dell'appartamento può definirsi sufficiente: le porte sono in legno tamburato, pavimenti in ceramica, le pareti tinteggiate con idropittura colorata nelle varie stanze, gli infissi sono in alluminio anodizzato.

L'impianto elettrico sotto traccia è funzionante ma è privo di qualsiasi certificato di conformità; l'appartamento è collegato alla rete idrica e fognaria comunale. Nell'appartamento è istallato un condizionatori, l'acqua calda sanitaria viene prodotta da scaldacqua elettrico.

La struttura portante dell'edificio è mista: in muratura al piano terra, in muratura portante con rinforzi in C.A, al piano primo; in cemento armato al secondo piano.

All'esterno l'edificio appare in cattivo stato di conservazione mentre l'interno è stato recentemente ristrutturato, al piano terra troviamo tracce di umidità sui soffitti in corrispondenza della veranda soprastante, probabilmente dovute ad infiltrazioni d'acqua.

L'immobile è così suddiviso: al piano terra sono presenti tre camere da letto un bagno e un corridoio a servizio degli ambienti; dalle scale si accede al secondo piano dove troviamo un ambiente unico soggiorno cucina e un bagno.

Dalla sopralluogo sono state rilevate discordanze tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, poiché, come dichiarato dalla stessa proprietaria, sono stai eseguiti lavori di manutenzione con variazione degli spazi interni senza le necessarie autorizzazione degli uffici comunali.

III. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità della [redacted]

V. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene:

1. TRASCRIZIONE del 18/04/1996 - Registro Particolare 4989 Registro Generale 6144 Pubblico ufficiale COMUNE Repertorio 27251 del 26/03/1996

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA pratica n. 27251 del 01/03/2025 del Comune di Lentini

soggetto a favore: [redacted]

via Lido sacramento,11, 96100 Siracusa_ cell: 3392088390
email:sabrinablundo@hotmail.it pec: sabrinablundo@archiworldpec.it

Firmato Da: SABRINA BLUNDO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 202f599

Unità negoziale 1:

Immobile 1: fg. 93 p.lla 7524, sub 1, cat C/6

Immobile 2: fg. 93 p.lla 7524, sub 6, cat A/4;

Immobile 3: fg. 93 p.lla 7524, sub 8, A/4

Unità negoziale 2:

Immobile 1: fg. 93 p.lla 7524, sub 2, cat C/2

Immobile 2: fg. 93 p.lla 7524, sub 5, cat A/4;

Immobile 3: fg. 93 p.lla 7524, sub 7, A/4

2. TRASCRIZIONE del 13/01/2007 - Registro Particolare 834 Registro Generale 1250 Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Saporita Paolo,Notaio in Giarre, del 27/12/2006 rep.25479/10644,

soggetti a favore:

1. [redacted]

2. [redacted]

soggetto contro:

1. [redacted]

Unità negoziale 2:

Immobile 1: fg. 93 p.lla 7524, sub 2, cat C/2

Immobile 2: fg. 93 p.lla 7524, sub 5, cat A/4;

Immobile 3: fg. 93 p.lla 7524, sub 7, A/4

3. TRASCRIZIONE del 13/01/2007 - Registro Particolare 835 Registro Generale 1251 Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Saporita Paolo, Notaio in Giarre, del 27/12/2006 rep.25479/10644, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 13/01/2007 al n. 835 di formalità;

soggetto a favore:

[redacted] i diritti di 1/1 di piena proprietà;

soggetti contro:

[redacted] i diritti di 1/1 di piena proprietà dell'unità negoziale 1 e per i diritti di 1/2 di piena proprietà dell'unità negoziale 2, [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà dell'unità negoziale 2.

Unità negoziale 1:

via Lido sacramento,11, 96100 Siracusa_ cell: 3392088390
email:sabrinablundo@hotmail.it pec: sabrinablundo@archiworldpec.it

Firmato Da: SABRINA BLUNDO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 202f599

Immobile 1: fg. 93 p.lla 7524, sub 1, cat C/6

Immobile 2: fg. 93 p.lla 7524, sub 6, cat A/4;

Immobile 3: fg. 93 p.lla 7524, sub 8, A/4

Unità negoziale 2:

Immobile 1: fg. 93 p.lla 7524, sub 2, cat C/2

Immobile 2: fg. 93 p.lla 7524, sub 5, cat A/4;

Immobile 3: fg. 93 p.lla 7524, sub 7, A/4

4. ISCRIZIONE del 13/01/2007 - Registro Particolare 210 Registro Generale 1252 atto notarile pubblico a rogito Saporita Paolo, Notaio in Giarre, in data 27/12/2006 rep.25480/10645 ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo n. 210 del 13/01/2007

soggetto a favore:

BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Palermo, (domicilio ipotecario eletto: Catania, Via Sant'Euplio N. 9)

soggetto contro:

[redacted]

Unità negoziale 1:

Immobile 1: fg. 93 p.lla 7524, sub 1, cat C/6

Immobile 2: fg. 93 p.lla 7524, sub 6, cat A/4;

Immobile 3: fg. 93 p.lla 7524, sub 8, A/4

Unità negoziale 2:

Immobile 1: fg. 93 p.lla 7524, sub 2, cat C/2

Immobile 2: fg. 93 p.lla 7524, sub 5, cat A/4;

Immobile 3: fg. 93 p.lla 7524, sub 7, A/4

5. TRASCRIZIONE del 25/11/2008 - Registro Particolare 20219 Registro Generale 30009, Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Lentini il 12/06/2006 al n.251/18;

soggetti a favore:

1. [redacted] i diritti di 1/2 di piena proprietà,

2. [redacted]

per i diritti di 1/2 di piena proprietà;

soggetti contro:

via Lido sacramento,11, 96100 Siracusa_ cell: 3392088390
email:sabrinablundo@hotmail.it pec: sabrinablundo@archiworldpec.it

Firmato Da: SABRINA BLUNDO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 202f599

[redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Unità negoziale 2:

Immobile 1: fg. 93 p.lla 7524, sub 2, cat C/2

Immobile 2: fg. 93 p.lla 7524, sub 5, cat A/4;

Immobile 3: fg. 93 p.lla 7524, sub 7, A/4

6. TRASCRIZIONE del 06/05/2011 - Registro Particolare 6478 Registro Generale 8994 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 88/2011 del 21/02/2011, verbale di pignoramento immobiliare

soggetto a favore:

[redacted] A. con sede in Verona;

soggetto contro:

[redacted]

Unità negoziale 1:

Immobile 1: fg. 93 p.lla 7524, sub 1, cat C/6

Immobile 2: fg. 93 p.lla 7524, sub 6, cat A/4;

Immobile 3: fg. 93 p.lla 7524, sub 8, A/4

Unità negoziale 2:

Immobile 1: fg. 93 p.lla 7524, sub 2, cat C/2

Immobile 2: fg. 93 p.lla 7524, sub 5, cat A/4;

Immobile 3: fg. 93 p.lla 7524, sub 7, A/4

7. TRASCRIZIONE del 28/05/2025 - Registro Particolare 7955 Registro Generale 10655 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1587 del 15/04/2025 verbale di pignoramento immobiliare

soggetto a favore:

[redacted]

soggetto contro:

[redacted]

Unità negoziale 1:

Immobile 1: fg. 93 p.lla 7524, sub 1, cat C/6

Immobile 2: fg. 93 p.lla 7524, sub 6, cat A/4;

Immobile 3: fg. 93 p.lla 7524, sub 8, A/4

via Lido sacramento,11, 96100 Siracusa_ cell: 3392088390
email:sabrinablundo@hotmail.it pec: sabrinablundo@archiworldpec.it

Firmato Da: SABRINA BLUNDO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 202f599

Unità negoziale 2:

Immobile 1: fg. 93 p.lla 7524, sub 2, cat C/2

Immobile 2: fg. 93 p.lla 7524, sub 5, cat A/4;

Immobile 3: fg. 93 p.lla 7524, sub 7, A/4

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE:

l'immobile era originariamente di proprietà di [redacted]), che con atto notarile pubblico di donazione con riserva di usufrutto a rogito Dott. Di Mari Francesco, Notaio in Lentini, del 17/11/1963, dona a [redacted] immobili distinti al catasto al fg 93, p.lla 1145, sub 1, sub 6 e sub 8. A seguito della [redacted] li immobili distinti al catasto al fg 93, p.lla 1145, sub 2, sub 5 e sub 7, per successione vengono divisi per ½ ciascuno della proprietà alla suddetta [redacted]

Con atto notarile di Compravendita a rogito Dott. Saporita Paolo, Notaio in Giarre, del 27/12/2006, l'immobile nella sua interezza è pervenuto in piena proprietà [redacted]

VI. PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Lentini è stata acquisita la seguente documentazione:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili del 1973, pratica n. 222, per li lavori di sostituzione copertura in tegole con un solaio in cemento armato misto a laterizi forati e rafforzamento dei muri portanti con delle colonne in C.A.
- Concessione in sanatoria del 01/03/1996, pratica edilizia n. 258/92, per i lavori di demolizione del preesistente piano primo e ricostruzione dei piani primo e secondo.

VIII. ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è di classe energetica **G** come attestazione di prestazione energetica allegata alla presente perizia.

IX VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

via Lido sacramento,11, 96100 Siracusa_ cell: 3392088390
email:sabrinablundo@hotmail.it pec: sabrinablundo@archiworldpec.it

Firmato Da: SABRINA BLUNDO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 202f599

La valutazione dell'immobile viene eseguita utilizzando due metodologie di stima: il criterio di stima del Valore di Mercato e il criterio di stima per capitalizzazione dei redditi. Dalla media dei due valori calcolati si ottiene il valore stimato dell'immobile.

- criterio della stima del VALORE DI MERCATO definito come *"la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento"*

Il procedimento di stima per confronto diretto si basa su sei punti:

1. esame dell'immobile
2. ricerca di beni simili per il confronto e scelta del parametro di diversificazione
3. analisi dei prezzi di mercato dei beni simili
4. impostazione risoluzione della proporzione di stima
5. determinazione del valore normale dell'immobile
6. aggiunte e detrazioni.

Sulla base di questo schema attraverso un'indagine di mercato su beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima come ubicazione, stato di conservazione, si sono ottenuti i seguenti risultati:

FONTE	QUOTAZIONE DI MERCATO RISPETTO ALLA SUPERFICIE COMMERCIALE
Agenzia Immobiliare 1	455,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 2	400,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 3	470,00 €/mq
Agenzia del Territorio OMI Abitazione di tipo economico (Anno 2025 semestre 1)	Min 355,00 €/mq Max 520,00 €/mq Stato di conservazione normale

assumendo i corrispondenti prezzi unitari di mercato, correnti nella stessa zona e praticati a beni già venduti e, considerando il valore più basso fornito dall'OMI in quanto questi sono riferiti un un'abitazione di tipo economico, si ottiene un valore medio pari a 420,00 €/mq

Consideriamo la superficie commerciale pari a 137,00 mq,

Il valore dell'immobile sarà

mq 420,00 x 137,00 €/mq = € 57.540,00

via Lido sacramento,11, 96100 Siracusa_ cell: 3392088390
email:sabrinablundo@hotmail.it pec: sabrinablundo@archiworldpec.it

Firmato Da: SABRINA BLUNDO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 202f599

Al fine di perfezionare la stima, si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato in funzione delle caratteristiche del bene.

Età: tra 20 e 50 anni	0,80
Stato di conservazione: sufficiente	0,80
Zona: periferica	0,80
Tipologia: appartamento	1,00
Caratteri ambientali: scadenti	0,60
Caratteri tecnologici: scadente	0,60
Orientamento: scadente	0,60

Vx = PRZ medio * Πkj

valore= €/mq 420,00 x 0,74= €/mq 310,80

valore complessivo: mq 137 x 310,80 €/mq = € 42.579,60

- La stima per capitalizzazione dei redditi è l' operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare.

Il procedimento di stima Analitica per Capitalizzazione dei redditi si basa su cinque punti:

1. Esame dei fattori intrinseci e estrinseci dell'immobile;
2. Determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona;
3. Determinazione delle spese medie annue (S);
4. Scelta del tasso di capitalizzazione (r);
5. Capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V);

La capitalizzazione V del reddito medio annuo sarà dato da:

$$V= (R-S)/r$$

Considerando:

il Valore di locazione pari a 1,2 €/mq x mese (valore pubblicati sull'Osservatorio del mercato immobiliare per le abitazioni di tipo economico ricadenti in quella specifica zona di zona di Lentini) da cui deriva un reddito medio annuo R pari a € 1.972,80;

via Lido sacramento,11, 96100 Siracusa_ cell: 3392088390
email:sabrinablundo@hotmail.it pec: sabrinablundo@archiworldpec.it

Firmato Da: SABRINA BLUNDO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 202f599

le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari all'8% di R, le perdite per sfitti ed insolvibilità pari circa al 4% di R, la quota annua di ammortamento pari al 3% di R, e le imposizioni fiscali annue pari al 12% di R;

si avrà a fronte di un Reddito lordo medio annuo R= € 1.972,80, una Spesa media annua pari al 27% di R

S= 532,66 €

Considerando un valore di capitalizzazione pari al 3%, si otterrà

V= (1.972,80 - 532,66)/0.03 = 48.004,67 €

Il valore dell'immobile, dato dalla media dei valori prima ricavati, sarà pari a € 45.292,14

➢ Stima del box auto

- criterio della stima del VALORE DI MERCATO

FONTE	QUOTAZIONE DI MERCATO RISPETTO ALLA SUPERFICIE COMMERCIALE
Agenzia Immobiliare 1	275,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 2	400,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 3	375,00 €/mq
Agenzia del Territorio OMI Abitazione di tipo economico (Anno 2025 semestre 1)	Min 305,00 €/mq Max 440,00 €/mq Stato di conservazione normale

assumendo i corrispondenti prezzi unitari di mercato, correnti nella stessa zona e praticati a beni già venduti si ottiene un valore medio pari a 361,00 €/mq

Consideriamo la superficie commerciale pari a 47,00 mq,

Il valore dell'immobile sarà

mq 47,00 x 361,25 €/mq = **€ 16.968,25**

- La stima per capitalizzazione dei redditi

Considerando:

☐ Superficie: 47 mq

☐ Canone mensile stimato: 47 mq × € 1,2/mq = **€ 56,4/mese**

☐ Canone annuo lordo: € 56,4 × 12 = **€ 676,80 /anno**

via Lido sacramento,11, 96100 Siracusa_ cell: 3392088390
email:sabrinablundo@hotmail.it pec: sabrinablundo@archiworldpec.it

Firmato Da: SABRINA BLUNDO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 202f599

Secondo la letteratura tecnica, si può ipotizzare una deduzione per spese/ imposte/ manutenzioni dell'ordine del ~25% del reddito lordo.

Spese dedotte: € 676,80 × 25% = **€ 169,20**

Reddito netto annuo stimato: € 676,80 – € 169,20 = **€ 507,60**

Indicativamente, per immobili a reddito tipo garage/box auto si possono considerare tassi di capitalizzazione *r* del 3%.

Valore stimato = Reddito netto annuo ÷ tasso di capitalizzazione
= € 507,60 ÷ 0,03 ≈ **€ 16.920,00**

Il valore dell'immobile, dato dalla media dei valori prima ricavati, sarà pari a € 16.945,00

Il Valore dell'immobile ottenuto sarà quindi pari alla somma del valore dell'appartamento al primo piano e del garage al piano terra e sarà quindi
45.292,14 + 16.945,00 = 62.237,00 €

Tale valore dovrà essere adeguato decurtando le voci di spesa relative ai costi per la regolarizzazione catastale ed urbanistica ;

Come già evidenziato in precedenza, dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di stima, è emersa una difformità tra lo stato di fatto rilevato e quanto rappresentato nella planimetria allegata all'autorizzazione edilizia, acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini. Tale difformità riguarda modifiche interne eseguite senza titolo autorizzativo, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni. Tali interventi, tuttavia, non hanno comportato aumento di superficie, variazioni della volumetria, modifiche strutturali né cambi di destinazione d'uso. Pertanto, si ritiene possibile procedere alla regolarizzazione mediante presentazione di CILA tardiva (ai sensi dell'art. 6-bis del DPR 380/2001), trattandosi di opere interne di manutenzione straordinaria non strutturale.

In questo caso

- oneri per la presentazione della CILA tardiva

- € 1.000,00 per la sanzione dovuta in quanto l'intervento è già realizzato, ai sensi dell'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016;
- € 500,00 spese tecniche per la presentazione della pratica;
- € 500,00 spese per aggiornamento catastale.

via Lido sacramento,11, 96100 Siracusa_ cell: 3392088390
email:sabrinablundo@hotmail.it pec: sabrinablundo@archiworldpec.it

Firmato Da: SABRINA BLUNDO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 2021599

- oneri per la presentazione della SCA (segnalazione certificata di Agibilità)

- € 1.000,00 per onorario al tecnico;
- € 2.000,00 lavori di adeguamento impianto elettrico;
- € 500,00 per compenso al tecnico abilitato alla redazione del Dichiarazione di conformità degli impianti o dichiarazione di rispondenza, ex art. 7 d.m. n. 37/2008

per un **totale adeguamenti e correzioni** pari ad € 5.500,00
Quindi, il valore dell'immobile, sarà pari a:
€ 62.237,00 € € - € 5.500,00 = € 56.737,00
Per quanto appena esposto:

Il Valore Finale dell'Immobile sito in Lentini, Via G. Cuneo n.6 è pari a € 56.737,00

Valore che tiene conto di tutte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dello stato d'uso e manutenzione dello stesso, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri relativi, delle condizioni del mercato della zona e degli adeguamenti e correzioni di stima opportunamente considerati.

ALLEGATI

all 1. Verbale di sopralluogo;
all 2. Documentazione fotografica;
all 3. Copia elaborato planimetrico;
all 4. Planimetria catastale;
all 5. Visura storica;
all 6. Ispezione ipotecaria;
all 7. Copia autorizzazione edilizia;
all 8. Attestato di prestazione energetica;
all 9. Invio perizia alle parti;
all 10. Schema di parcella.

Firmato Da: SABRINA BLUNDO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 2021599

via Lido sacramento,11, 96100 Siracusa_ cell: 3392088390
email:sabrinablundo@hotmail.it pec: sabrinablundo@archiworldpec.it

Il C.T.U. precisa che gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione. Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per quanto altro si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziandolo per la fiducia accordatagli, formula distinti saluti.

Siracusa, 16/01/2026

IL C.T.U

Arch. Sabrina Blundo



via Lido sacramento,11, 96100 Siracusa_ cell: 3392088390
email:sabrinablundo@hotmail.it pec: sabrinablundo@archiworldpec.it

Firmato Da: SABRINA BLUNDO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 202f599