

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA RELAZIONE DI STIMA**

**Proc. Esec. Imm n.461/2017 R.G.E.:** [REDACTED]

**Giudice dell'esecuzione:** dott.sa Chiara Salamone

**Esperto di stima:** arch. Lucia Sgandurra

**Immobili pignorati:**

- **Lotto "A":** Immobile sito in Pedagaggi frazione di Carlentini (SR), via Enna n.1, piano terra e piano primo, distinto al N.C.E.U. di Carlentini al foglio 67, p.lla 413, sub 1 (di proprietà esclusiva del debitore);
- **Lotto "B":** Immobile sito in Pedagaggi frazione di Carlentini (SR), via Pisa n.14, piano terra, piano primo e piano secondo, distinto al N.C.E.U. di Carlentini al foglio 67, p.lla 441, sub 3 (di proprietà del debitore per 6/24);
- **Lotto "C":** Terreno sito in Pedagaggi frazione di Carlentini (SR), distinto al Catasto Terreni al foglio 57, p.lla 107 (di proprietà esclusiva del debitore);
- **Lotto "D"** Terreno sito in Pedagaggi frazione di Carlentini (SR), distinto al catasto terreni al foglio 57, p.lla 150 (di proprietà esclusiva del debitore).

**PREMESSA**

La sottoscritta dott. arch. Lucia Sgandurra, libero professionista in Siracusa con studio in via Trento n°5, iscritta presso l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa al n.515, in data 30/04/2018 è stata nominata, dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Siracusa, dott.sa Chiara Salamone, esperto di stima per la procedura esecutiva in oggetto.

Accettato l'incarico, la sottoscritta ha prestato il giuramento di rito il 03/05/2018.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il giorno 08 marzo 2019, il sottoscritto esperto, tramite Pec, ha depositato la relazione di stima e i relativi allegati presso la cancelleria del Tribunale di Siracusa.

Il giorno 22 Ottobre 2019, il Giudice dell'esecuzione ha chiesto al sottoscritto esperto stimatore di integrare la perizia nei termini indicati dal custode, avv. Gabriele Galota, nella relazione del 14/10/2019 (conclusioni di cui al punto VI). Assegnando 60 giorni di tempo per il deposito, decorrenti dalla data di comunicazione del provvedimento, avvenuto il 22/10/2019.

Nella relazione preliminare sulla delega e la custodia, l'avv. Gabriele Galota, al punto VI,

---

**DOTT. ARCH. LUCIA SGANDURRA**

Via Trento n°5 96100 Siracusa  
tel: 3475140615  
p.e.c.: lucia.sgandurra@archiworldpec.it



chiede il deposito dei: “...documenti sopra elencati di cui il c.t.u. ha omesso la produzione, in secondo luogo, un adeguamento della stima del lotto A e infine, la unificazione in un unico lotto degli immobili di cui ai lotti C e D, secondo quanto illustrato alle pagg. da 8 a 11.”

1) Nella pagina 8 della sopracitata relazione il custode comunica che non risultano depositati insieme alla perizia i seguenti documenti:

- documentazione catastale lotti B, C, D;
- documentazione di conservatoria dei lotti B, C, e D;
- concessione edilizia del lotto B;
- certificati di destinazione urbanistica dei lotti C e D;
- A.P.E. dei lotti A e B.

Il sottoscritto esperto di stima provvederà ad inviare nuovamente gli allegati sopra riportati con la presente relazione e, scusandosi per l'inconveniente, comunica di aver inviato tali documenti contestualmente al deposito della perizia di stima, avvenuta tramite pec l'08/03/2019.

Tale pec conteneva tre buste, chiamate Atto, Atto 2 e Atto 3, contenenti la relazione e tutti gli allegati che, per un probabile errore del sistema, non sono stati caricati integralmente.

2) Nella pag. 9 il custode comunicava al G.E. che relativamente al lotto A: “...l'esperto, benché abbia rilevato la mancanza di certificato di abitabilità, non ha quantificato i costi per il rilascio o, comunque, per la sua asseverazione che, quindi, sarebbe opportuno determinare onde scomutarli dalla stima finale...”.

L'Agibilità è la certificazione che attesta la sussistenza ed il rispetto delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità al progetto approvato.

Relativamente alla soprariportata richiesta effettuata dal custode, il sottoscritto esperto di stima comunica che il bene individuato nella relazione di stima come Lotto A è un immobile di vecchia fattura, realizzato in data anteriore al 1967.

Poiché per la costruzione di tale immobile non è stata rilasciata alcuna licenza edilizia e non è stato oggetto di successivi interventi di modifica, non siamo in possesso di documentazioni che attestino la rispondenza del manufatto ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritti dalle vigenti normative per l'attestazione del certificato di

---

**DOTT. ARCH. LUCIA SGANDURRA**

Via Trento n°5 96100 Siracusa  
tel: 3475140615  
p.e.c.: lucia.sgandurra@archiworldpec.it



agibilità.

Tale rispondenza non è valutabile con una semplice indagine visiva ma è necessario effettuare preventivamente delle verifiche strutturali e impiantistiche.

Pertanto i costi per il rilascio di tale certificato possono variare in base alla necessità o meno di adeguare l'immobile alle vigenti normative.

Allo stato attuale è possibile quantificare esclusivamente le spese tecniche e amministrative per l'attestazione sopracitata.

Si fa presente che, anche nel caso del lotto B i costi sono stati valutati a meno di eventuali adeguamenti.

Elenco della documentazione richiesta da allegare all'attestazione di agibilità e degli eventuali costi:

- Spese tecniche per collaudo statico € 1.500,00 circa (il costo può variare in base alle verifiche strutturali effettuate e sono esclusi eventuali interventi di adeguamento);
- Diritti di segreteria € 18,00

Il totale delle spese attualmente valutabili è pari a € 1.518,00

- 3) Come richiesto si unificano i lotti C e D in un unico lotto, denominato "lotto 3" al fine di non creare confusione.

Poiché nella relazione sono stati utilizzati i medesimi parametri per quantificare l'importo di stima dei due lotti (avendo i due terreni medesime caratteristiche), il valore del lotto 3 sarà pari alla somma dei valori dei lotti C e D:

Lotto C	€ 8.129,50 +
<u>Lotto D</u>	<u>€ 8.060,80 =</u>
Lotto 3	<b>€ 16.190,30</b>

La sottoscritta ritiene con la presente di avere espletato nel migliore dei modi l'incarico affidatole e nel ringraziare la S.V. ill.ma per la fiducia accordatale conclude che:

- I costi per l'ottenimento del certificato di agibilità sono pari a € 1.518,00 che dovranno essere detratti dall'importo di stima finale del lotto A.  
 $€30.721,00 - €1.518,00 = € 29.203,00$ ;
- Il valore di stima del lotto 3 è pari a € 16.190,30
- Si allega alla presente la documentazione non caricata dal sistema.

SIRACUSA, 26 novembre 2019

L'ESPERTO INCARICATO  
dott. arch. Lucia Sgandurra

