

**TRIBUNALE di SIRACUSA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Procedimento:** 215/2024 R.G.Es.

**Giudice dell'esecuzione:** Dott.ssa Romeo Alessia

**Creditore procedente:** [REDACTED]

*con sede legale in Corso Vittorio Emanuele II n. 24/28, 20122, Milano (MI)*

rappresentata da [REDACTED]

*con sede in Via Bastioni di Porta Nuova n. 19, 20121, Milano (MI)*

**Rappresentata e difesa:** Avv. [REDACTED]

*con studio in Piazza Caduti per la Libertà n. 26, 19124, La Spezia (SP)*

**Debitori eseguiti:** [REDACTED]

*entrambi residenti [REDACTED]*

**Custode Giudiziario:** Avv. Dugo Patrizia

*con studio in Viale Teracati n. 158/C, 96100, Siracusa (SR)*

## PROMOSSO

Da [REDACTED], con sede legale in Corso Vittorio Emanuele II n. 24/28, 20122, Milano (MI), P.IVA [REDACTED], rappresentata da [REDACTED] con sede in Via Bastioni di Porta Nuova n. 19, 20121, Milano (MI), C.F. [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED], pec [REDACTED], con studio in Piazza Caduti per la Libertà n. 26, 19124, La Spezia (SP)

## CONTRO

Il sig. [REDACTED]  
[REDACTED] entrambi residenti  
in Via Torino n. 38, 96018, Pachino (SR).

## PREMESSA

In data 14.07.2024, notificata da pec del Tribunale del 15.07.2024, lo scrivente **Arch. Alberto Reale**, con studio sito in Siracusa (SR), 96100, Vicolo Abruzzi n. 15, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 830 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, [REDACTED], pec albertoreale.arch@archiworldpec.it, riceveva la nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dell'immobile residenziale ubicato in Pachino (SR), Via Torino n. 38 (*non 40 come riportato in Catasto Fabbricati e sull'atto di pignoramento*) (vd. *Allegato 01*).

In data 17.07.2024 veniva effettuato il deposito del giuramento sul fascicolo telematico della procedura, con conseguente accettazione dell'incarico di stima.

## ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Per adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU procedeva nel seguente modo:

- In data 20.07.2024 si effettuava richiesta dell'atto di proprietà dell'immobile in oggetto, ricevendo riscontro in data 02.08.2024 (vd. *Allegato 02*);

- In data 20.07.2024 venivano effettuate le opportune indagini catastali presso lo sportello telematico dell'Agenda delle Entrate (vd. *Allegato 03*);
- In data 20.07.2024 venivano effettuate le opportune ispezioni ipotecarie presso lo sportello telematico dell'Agenda delle Entrate (vd. *Allegato 04*);
- In data 07.09.2024 veniva trasmessa istanza all'Ufficio Anagrafe del Comune di Pachino, alla quale seguiva risposta del 17.09.2024 (vd. *Allegato 05*);
- In data 07.08.2024 si effettuava richiesta di accesso agli atti urbanistici, provvedendo al successivo ritiro *brevi manu* in data 05.09.2024 (vd. *Allegato 06*);
- In data 08.08.2024, facendo seguito al sopralluogo del Custode Giudiziario del 07.08.2024, il CTU dava comunicazione del sopralluogo peritale alle parti costituite, fissato per giorno 05.09.2024, ore 09.30 e seguenti. Alla data concordata lo scrivente CTU effettuava il sopralluogo con esito favorevole alla presenza della sig.ra debitrice esecutata e residente all'interno dell'immobile pignorato. Nella stessa data copia del verbale di sopralluogo veniva trasmesso a mezzo pec alle parti costituite (vd. *Allegato 07*);
- Si procedeva infine alla verifica della mancata iscrizione dell'immobile residenziale presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (vd. *Allegato 08*).

#### INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Viene individuato il seguente lotto quale oggetto della presente relazione di stima:

- **LOTTO 01:** immobile indipendente ubicato in Pachino(SR), Via Torino n. 38, piano terra e piano primo, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 15, p.lla 9214.

*\*Si segnala che per un mero errore di battitura l'immobile viene riportato in Catasto Fabbricati e, pertanto, sull'atto di pignoramento, all'indirizzo Via Torino n. 40, tuttavia il civico corretto è il n. 38.*

## ANALISI DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE

## 1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è ubicato in Pachino (SR), 96018, Via Torino n. 38 (non 40 come erroneamente riportato sull'atto di pignoramento e in visura catastale), piano terra e piano primo, con coordinate GPS 36°42'58.3" di Latitudine Nord e 15°05'34.2" di Longitudine Est. Esso è ubicato in pieno centro storico, in posizione limitrofa alla piazza centrale del comune, all'interno di un contesto a carattere prevalentemente residenziale ma ricco di attività commerciali di ogni tipo.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

## 2. Titolarità del bene

La proprietà, giusto atto rep. n. 1.825 racc. n. 1.418 del 13.06.2008 del Notaio Guarino Nicola (vd. Allegato 02), è per 1/2 in comunione dei beni del [REDACTED] e per il restante 1/2 della [REDACTED] entrambi residenti in Via Torino n. 38, 96018, Pachino (SR).

### 3. Identificazione catastale e verifica di conformità

**L'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Pachino** come segue:

- **Fg. 15, p.IIa 9214**

(ex Fg. 16, p.IIa 605, variazione del 02.07.2014 a seguito di bonifica di identificativo catastale)

Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale mq 71 (totale escluse aree scoperte mq 70), Rendita € 116,20

Si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale (vd. *Allegato 03*).

**Sulla visura catastale in atti risulta errata la numerazione civica del bene oggetto del pignoramento. L'indirizzo corretto è dunque Via Torino n. 38 al posto di 40. Risulta pertanto errata anche la descrizione del bene sull'atto di pignoramento, su cui viene riportato l'indirizzo scorretto.**

**Dal confronto tra il rilievo all'*Allegato 09* e la planimetria agli atti del Catasto** (presentata in data 18.12.1939) **si evince la presenza di molteplici difformità**, consistenti nell'acquisizione della cubatura residenziale relativa allo spazio denominato "cortile" ubicato al piano terra, oltre quella relativa al piano primo totalmente abusivo. Rimandando allo specifico approfondimento che si effettuerà a tal proposito al *paragrafo 7 (Regolarità urbanistica e verifica di conformità)*, si può tuttavia affermare come all'esito della sanatoria urbanistica relativa alle sole difformità al piano terra sarà possibile effettuare un aggiornamento degli atti catastali limitatamente a tale porzione di fabbricato. Il piano primo, totalmente abusivo, non è invece sanabile e pertanto non se ne può prevedere alcuna rappresentazione, piuttosto bisogna provvedere alle opportune opere di demolizione e ripristino dello stato originario dei luoghi.

**Per la pratica di aggiornamento catastale si stimano i seguenti costi:**

- € 50,00 di "diritti per presentazione pratica" per ogni unità immobiliare originata dalla divisione;
- € 250,00 per "competenze tecniche".

### 4. Ispezione ipotecaria

**Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (Reg. gen. n. 12078, Reg. part. n. 9575 del 21.06.2024) si evince quanto sinteticamente di seguito indicato** e riportato per esteso in originale all'*Allegato 04*. Per quanto espresso al *paragrafo 3 (Identificazione catastale e verifica di conformità)*, avendo l'immobile mutato il proprio identificativo catastale in data 02.07.2014 a seguito di "bonifica di identificativo catastale",

risulta pertanto necessario estendere l'ispezione alla p.lla che nel ventennio ha generato l'immobile attualmente esistente:

**Fg. 16, p.lla 605**

*(soppressa a seguito di variazione del 02.07.2014 per bonifica di identificativo catastale)*

- TRASCRIZIONE del 17.06.2008 – Registro Particolare 9147 Registro Generale 13761  
Pubblico Ufficiale GUARINO NICOLA Repertorio 1825/1418 del 13.06.2008  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 17.06.2008 – Registro Particolare 2800 Registro Generale 13762  
Pubblico Ufficiale GUARINO NICOLA Repertorio 1826/1419 del 13.06.2008
- TRASCRIZIONE del 21.06.2024 – Registro Particolare 9575 Registro Generale 12078  
Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2740 del 30.05.2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili precedenti

**Fg. 15, p.lla 9214**

*(originata a seguito di variazione del 02.07.2014 per bonifica di identificativo catastale)*

- TRASCRIZIONE del 21.06.2024 – Registro Particolare 9575 Registro Generale 12078  
Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2740 del 30.05.2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili attuali

5. *Stato di possesso*

L'immobile, come attestato dagli atti anagrafici ed ulteriormente verificato di persona all'atto del sopralluogo peritale, **risulta essere nel possesso dei seguenti soggetti** (vd. *Allegato 05*):

- Sig. [REDACTED]
- Sig.ra [REDACTED]

6. *Le adiacenze*

L'immobile si presenta come appresso descritto:

- **A nord affaccia su un piccolo vicolo cieco di pubblico accesso;**
- **A est confina, sia al piano terra che al piano primo, in parte con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 15, p.lla 6461, sub. 2, intestato alla sig.ra [REDACTED]**



tramite la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria, in quanto tale cubatura ricade all'interno della sagoma del fabbricato originario e risulta compatibile con i parametri urbanistici di zona (cubatura ammessa 5 mc/mq).

**Per la pratica urbanistica si stimano i seguenti costi:**

€ 16,00 per "marca da bollo";

€ 180,00 per "diritti di segreteria";

€ 113,42 per "oneri di urbanizzazione"

*considerato  $2,25 \text{ €/mc} \times 14,20 \text{ mq (superficie abusiva)} \times 3,55 \text{ ml (altezza lorda)} = € 113,42$*

€ 3.777,20 per "contributo al costo di costruzione"

*considerato  $266 \text{ €/mq} \times 14,20 \text{ mq (superficie abusiva)} = € 3.777,20$*

€ 500,00 circa, oltre oneri di legge, per competenze professionali.

**Per la pratica di agibilità si stimano i seguenti costi:**

€ 16,00 per "marca da bollo";

€ 70,00 per "diritti di deposito";

€ 500,00 circa, oltre oneri di legge, per competenze professionali.

**Relativamente al primo piano abusivo, invece, trattandosi di fabbricato in muratura portante, si segnala un abuso di tipo strutturale, inquadrabile all'interno di un giudizio penale.** Non è possibile infatti configurare la cosiddetta "doppia conformità" prevista dall'accertamento di conformità art. 36 D.P.R. 380/01 per la sanatoria degli abusi edilizi, perché non è possibile ottenere il Permesso di Costruire in sanatoria se non si è posto rimedio alle violazioni antisismiche (Cassazione Penale n. 2357/2023). **Al fine di evitare l'avvio di procedure penali occorre pertanto rimuovere gli abusi strutturali e ripristinare lo stato originario dei luoghi.**

**Per le demolizioni e la messa in pristino del primo piano dell'immobile si stima un prezzo a corpo di € 6.000,00.**

#### *a. Certificazioni energetiche*

Dall'accertamento telematico dello scrivente presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia non si è riscontrata l'esistenza in atti dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile (vd. Allegato 08).

Quanto sopra accertato determina la **necessità di acquisire**, prima della vendita dell'immobile, il **relativo Attestato** (vd. *Allegato 10*).

*9. Verifica delle formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene*

**Sul bene pesa attualmente la trascrizione del pignoramento di cui alla procedura in oggetto, che sarà opportunamente cancellata con decreto di trasferimento.**

**Sussiste inoltre l'ipoteca derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (iscrizione del 11.06.2008, Reg. part. 2800 Reg. gen. 13762, Pubblico Ufficiale [REDACTED]).**

Trattandosi di fabbricato indipendente, **non si attesta la presenza di oneri di natura condominiale. Non risultano ulteriori formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.**

*10. Descrizione del bene*

L'immobile, del tipo indipendente, si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo), con accesso al piano terra su Via Torino al civico n. 38.

Al piano terra si trovano cucina, servizio igienico, una camera da letto e due vani ripostiglio opportunamente, il tutto opportunamente disimpegnato dal vano scala interno. Tramite la scala si giunge poi al primo livello, ove si trova un'altra cucina, due camere da letto, un servizio igienico ed un disimpegno centrale. Le aperture sono disposte sui due lati contrapposti in entrambi i livelli del fabbricato. In particolare al primo piano si trova un piccolo balcone sul lato nord ed una grande terrazza sul lato sud corrispondente all'ingresso sottostante.

Quanto sopra esposto trova opportuna descrizione sul rilievo architettonico riportato all'*Allegato 09*.

L'immobile ha struttura portante in muratura, costituita da blocchi tufacei. Il solaio tra il piano terra e il piano primo è del tipo piano, la copertura sommitale è invece in legno, a falde inclinate.

Per quanto concerne le finiture interne, al piano terra la pavimentazione è in ceramica smaltata lucida con effetto marmorizzato, altrettanto all'interno del servizio igienico, ma di formato più piccolo. Al primo piano si trova una pavimentazione in gres porcellanato con effetto marmorizzato opaco, nel servizio igienico invece i pavimenti e i rivestimenti, anch'essi in gres porcellanato, sono del tipo semi lucido e di formato quadrato. Anche gli spazi esterni sono pavimentati con mattonelle di gres porcellanato di formato quadrato del tipo antisdrucciolo. La scala interna è rivestita con lastre di marmo

del tipo botticino. I muri sono intonacati a civile, tinteggiati a tinte miste, taluni con effetti decorativi e materici.

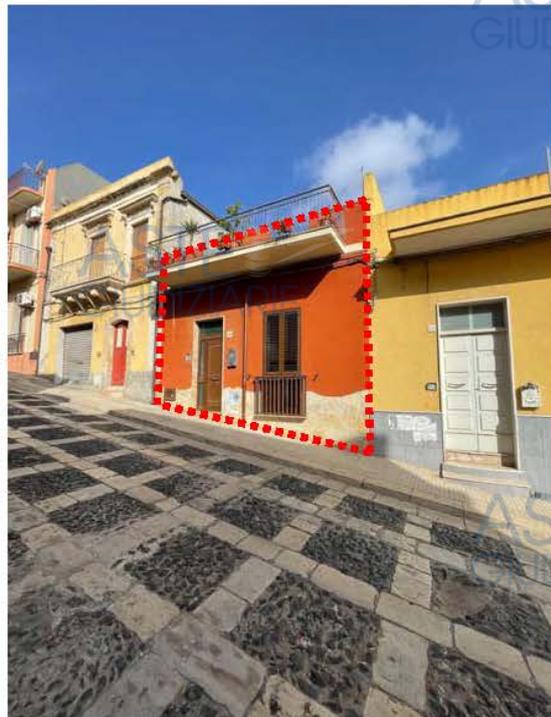
Gli infissi sono in alluminio senza taglio termico. Gli oscuranti esterni sono del tipo a persiana. Le porte interne sono del tipo tamburato con finitura laminata in legno. Le ringhiere esterne sono in metallo verniciato.

L'immobile risulta, allo stato del sopralluogo peritale, regolarmente allacciato alle utenze idrica ed elettrica. L'acqua calda ad uso sanitario è prodotta tramite due scaldabagni elettrici, uno per piano. La cottura dei cibi avviene tramite l'uso di una bombola a gas.

Le condizioni di manutenzione risultano di scarsa qualità sia all'interno che all'esterno, ovvero il fabbricato richiederebbe un importante intervento di ristrutturazione. Evidenti i danni da infiltrazione, umidità, caduta di intonaco, il tutto come opportunamente rilevato nelle foto a seguire:



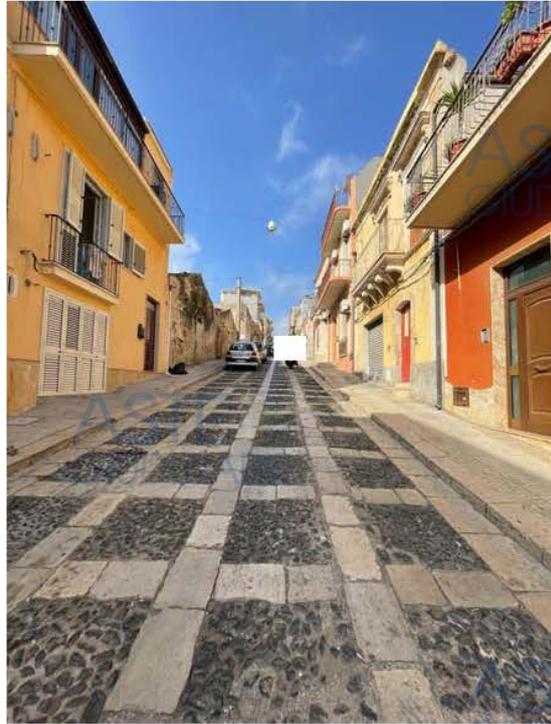
Vista esterna del fabbricato



Vista esterna del fabbricato



Vista della Via Torino di accesso al fabbricato



Vista della Via Torino di accesso al fabbricato



Vista del vicolo esterno al fabbricato



Vista del vicolo esterno al fabbricato



Ingresso - disimpegno - vano scala



Ingresso - disimpegno - vano scala



Letto 01



Ripostiglio 02



Cucina 01



We 01



Ripostiglio 03



Vano scala



Cucina 02



We 02



Letto 04



Letto 03



Disimpegno primo piano



Balcone primo piano



Affaccio dal balcone del primo piano sul vicolo



Terrazzo del primo piano



Affaccio dal terrazzo del primo piano su Via Torino



Affaccio dal terrazzo del primo piano su Via Torino

### STIMA DELL'IMMOBILE

#### 1. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come definita dalla Norma UNI EN 15733/2011, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporta pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

AMBIENTE	SUP. LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUP. COMMERCIALE MQ
<b>PIANO TERRA</b>			
Ingresso - disimpegno	22,46	0,35%	7,86

Ripostiglio 01	1,23	0,35%	0,43
Letto 01	20,97	100%	20,97
Ripostiglio 02	17,09	0,35%	5,98
Cucina 01	14,25	100%	14,25
Ripostiglio 03 (abusivo e sanabile)	2,36	35%	0,83
Wc 01 (abusivo e sanabile)	7,41	35%	2,59
<b>PIANO PRIMO</b>			
Vano scala	6,03	35%	2,11
Terrazzo	33,92	25% fino a 25 mq + 10% la restante superficie	6,25 + 0,89 = 15,17
Cucina 02 (abusivo e non sanabile, pertanto considerato lastrico solare)	15,90	10%	0,16
Letto 02 (abusivo e non sanabile, pertanto considerato lastrico solare)	9,68	10%	0,97
Letto 03 (abusivo e non sanabile, pertanto considerato lastrico solare)	15,44	10%	1,54
Wc 02 (abusivo e non sanabile, pertanto considerato lastrico solare)	8,59	10%	0,86
Disimpegno (abusivo e non sanabile, pertanto considerato lastrico solare)	3,12	10%	0,31
Balcone (abusivo e non sanabile)	4,36	0,00%	0,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>Sc = 74,03 mq</b>

## 2. Valore di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri di stima:

- Stima sintetica in base al valore di libero mercato;
- Stima per capitalizzazione dei redditi.

### Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Pachino, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, secondo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Pachino (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare), un valore di mercato a metro quadrato compreso tra € 550,00 ed € 790,00 per abitazioni di tipo economico relativamente alla seconda semestralità del 2023, ovvero quella di più recente pubblicazione.

**agenzia entrate**

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA  
 Comune: PACHINO  
 Fascia/zona: Centrale/VIE PALESTRO-MARSALA-C.SCALIA-BUONARR.-ROSSI-MENOTTI-GARIBALDI-TRI ESTE-LIBERTA-S.MARTINO-TORINO-ROMA-ANITA-GIA RD.-MATTEO -  
 Codice di zona: B1  
 Microzona catastale n.: 3  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	680	860	L	2,6	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	790	L	2	2,9	L
Box	NORMALE	325	485	L	1,4	2,1	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare – seconda semestralità 2023)

Confrontando questi dati con quelli pubblicati dalle agenzie immobiliari sui portali di vendita più accreditati, si verifica per le proposte di vendita più recenti un valore di mercato medio a metro quadrato generalmente in linea con i valori medi proposti dall'OMI.

Premesso quanto sopra, tenuto conto della posizione dell'immobile, dello stato manutentivo interno ed esterno, in base alle descrizioni esposte ai paragrafi precedenti si ritiene di potere valutare un importo di stima pari a € 600,00/mq, ovvero:

$$V1 = (\text{€ } 600,00 \times 74,03 \text{ mq di Sc}) = \text{€ } 44.418,00$$

### Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti ordinari, detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione  $Vcr = (R - S)/T$ , dove **R** rappresenta il reddito lordo medio annuo, **S** le spese medie annue e **T** il tasso di capitalizzazione applicato.

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Pachino, si individua tra 2,00 €/mq e 2,90 €/mq il valore locativo per abitazioni di tipo economico nella zona in cui ricade l'immobile. Confrontando tali dati con quelli di recente pubblicazione da parte delle agenzie immobiliari più accreditate e tenuto conto delle condizioni del mercato immobiliare sopra descritte, il canone mensile lordo per il fabbricato in esame si ritiene pari a € 2,20 x 74,03 mq = 162,87 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 1.954,44. Considerando che gli oneri imputabili ai soggetti proprietari (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$\text{€ } 1.954,44 - (15\% \text{ di } R) = \text{€ } 1.661,27$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 4%

$$V2 = \text{€ } 1.661,27 / 0,04 = \text{€ } 41.531,75$$

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:



$$V = (V1 + V2)/2 \text{ quindi } V = (\text{€ } 44.418,00 + \text{€ } 41.531,75)/2 = \text{€ } 42.974,87$$



Dall'importo sopra determinato vanno detratti i costi di demolizione e messa in pristino secondo quanto descritto ai paragrafi precedenti.



### CONCLUSIONI



In conclusione il valore di mercato del bene oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:



$$\underline{V = \text{€ } 31.500,00}$$



**ELENCO ALLEGATI A MARGINE DELLA PRESENTE RELAZIONE**

- *Allegato 01*: Nomina CTU e giuramento
- *Allegato 02*: Atto di compravendita
- *Allegato 03*: Indagine catastale
- *Allegato 04*: Ispezione ipotecaria
- *Allegato 05*: Indagine Ufficio Anagrafe
- *Allegato 06*: Indagine Urbanistica
- *Allegato 07*: Comunicazione sopralluogo, verbale di sopralluogo e trasmissione alle parti
- *Allegato 08*: Visura APE
- *Allegato 09*: Rilievo metrico dell'immobile
- *Allegato 10*: APE

Siracusa, 09 Ottobre 2024

**Il Consulente Tecnico D'Ufficio**

Arch. Alberto Reale



N=-61100



E=357700

Particella: 9214

Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARIA MANTEGNA Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: (SR) PACHINO  
Foglio: 15 All: B

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

20-Lug-2024 9:3:2  
Protocollo pratica T29227/2024

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 20/07/2024

Data: 20/07/2024 Ora: 9.01.58  
 Visura n.: T29093 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PA CHINO (Codice: G211) Provincia di SIRACUSA Foglio: 15 Particella: 9214
<b>Catasto Fabbricati</b>	

INTESTATI	
1	[REDACTED] nata [REDACTED]
2	[REDACTED]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Misura Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		15	9214		1		A/4	1	4,5 vari	Totale: 71 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 70 m <sup>2</sup>	Euro 116,20	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA TORINO n. 40 Piano T										
Notifica		Partita										
Annotazioni		di stato: costituita dalla soppressione e della particella con sez. fig. 16 n. 605 sub. per altro esente da mappe										

**Mappe Terreni Correlati**  
 Codice Comune G211 - Foglio 15 - Particella 9214

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 20/07/2024

**Situazione dell'unità immobiliare dal 02/07/2014**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Metro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		15	9214		1		A/4	1	4,5 vari		Euro 116,20	Variazione del 02/07/2014 Pratica n. SR0063003 in atti dal 02/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 18278. I/2014)
Indirizzo: VIA TORINO n. 40 Primo T												
Notifica: Partita: 160456												
Annotazioni: di stato: costruita d all'asoppression e della particella cen sez. §116 pla.605 sub. per allin. emanato maggio												

**Mappali Terreni Correlati**  
 Codice Comune G211 - Foglio 15 - Particella 9214

L'instatazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 02/07/2014**

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1							(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con	
2							(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con	
DATI DERIVANTI DA: Hel02/07/2014 Pratica n. SR0063003 in atti dal 02/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 18278. I/2014)								

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/08/2002**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Metro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		16	605		1		A/4	1	4,5 vari		Euro 116,20	VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo: VIA TORINO n. 40 Primo T												
Notifica: Partita: 160456												

**Visura storica per immobile**
  
 Situazione degli atti informatizzati al 20/07/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
Sezione Urbana	Foglio 16	Particella 605	Sub	Zona Cens. 1	Muro Zona	Categoria A/4	Classe 1	Consistenza 4,5 vani	Superficie Catastale	Rendita Euro 144,09 L. 279,000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo				Partita				Muro 56		-	
VIA TORINO n 40 Piano T				5201				Muro 56		-	
Notifica				5201				Muro 56		-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
Sezione Urbana	Foglio 16	Particella 605	Sub	Zona Cens. 1	Muro Zona	Categoria A/4	Classe 1	Consistenza 4,5 vani	Superficie Catastale	Rendita Euro 0,26 L. 508	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo				Partita				Muro 56		-	
VIA TORINO n 40 Piano T				5201				Muro 56		-	
Notifica				5201				Muro 56		-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/06/2008

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N. 1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	[REDACTED]
N. 2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	[REDACTED]

DATI DERIVANTI DA Atto del 13/06/2008 Pubblico ufficiale GUARINO NICOLA Sede FACHINO (SR) Repertorio n. 1825 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9147 1/2008 Reparto PI di SIRACUSA in atti dal 17/06/2008

Situazione degli intestati dal 21/05/2003

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N. 1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 13/06/2008	[REDACTED]
N. 2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 13/06/2008	[REDACTED]

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 20/07/2024

Data: 20/07/2024 Ora: 9.01.58  
 Visura n.: T29093 Pag: 4



**DAI DERIVANTI DA** Atto del 12/05/2003 Pubblico ufficiale FERRO GIUGLIELMO Sede SCICLI (RG) Repertorio n. 28577 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6878 1/2003 Reparto PI di SIRACUSA in atti dal 24/11/2003

**Situazione degli intestati dal 23/03/2002**

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 fino al 21/05/2003
<b>DAI DERIVANTI DA</b> TESTAMENTO OLOGRAFO del 23/03/2002 Pubblico ufficiale ALI' GIOVANNI Sede AVOLA (SR) Repertorio n. 43797 - UU Sede NOTO (SR) Registrazione Volume 270 n. 113 registrato in data 15/05/2003 - SUCCESIONE TESTATA Voltura n. 4584 3/2003 - Pratica n. 85363 in atti dal 12/06/2003			

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 23/03/2002
<b>DAI DERIVANTI DA</b> Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Valdato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

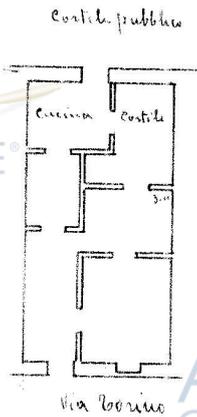




MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EPARIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVII, n. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 25003988  
Comune Pachino Ditto [REDACTED]  
Via Corso 40  
\* Seguire il cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R. D. L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652)  
COMUNE  
di PACHINO  
Talloncino di riscontro  
DELLA  
SCHEDA NUMERO  
25003988



1431791



ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200



Compilata da: Geo. B. Riola Caruso  
(Titolo nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Siracusa  
Data del 20/07/2024 Firma Geo. B. Riola Caruso

Ultima planimetria in atti

**TRIBUNALE di SIRACUSA****SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI****PROCEDIMENTO 215/2024 R.G.Es.****G.E. Romeo Alessia****RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA****PREMESSA**

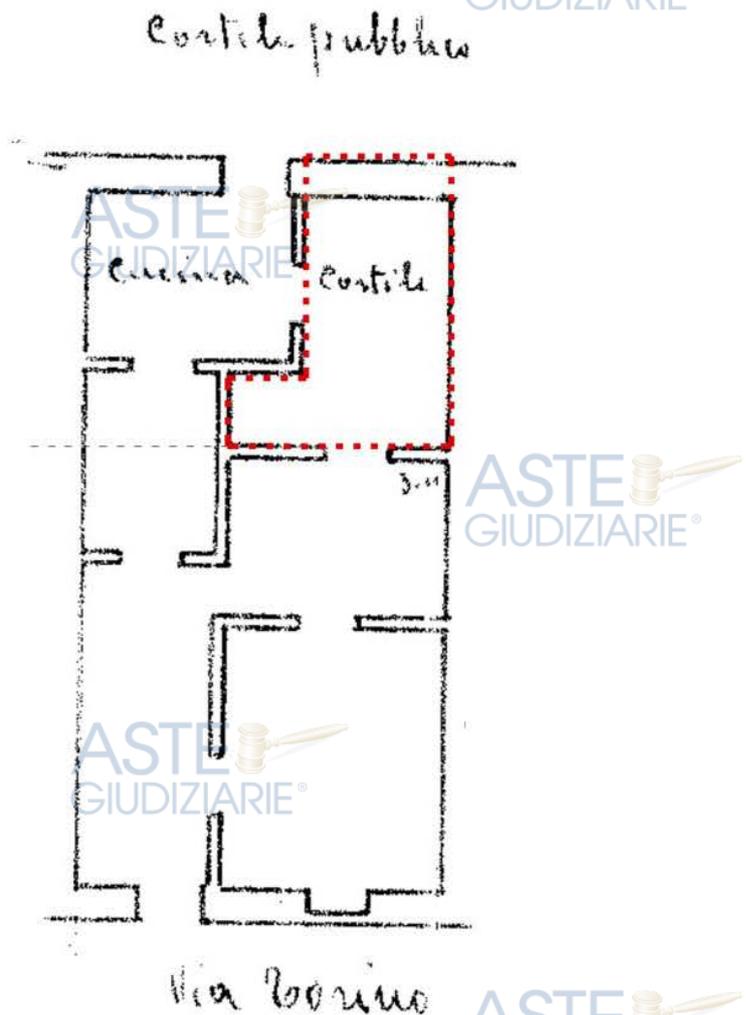
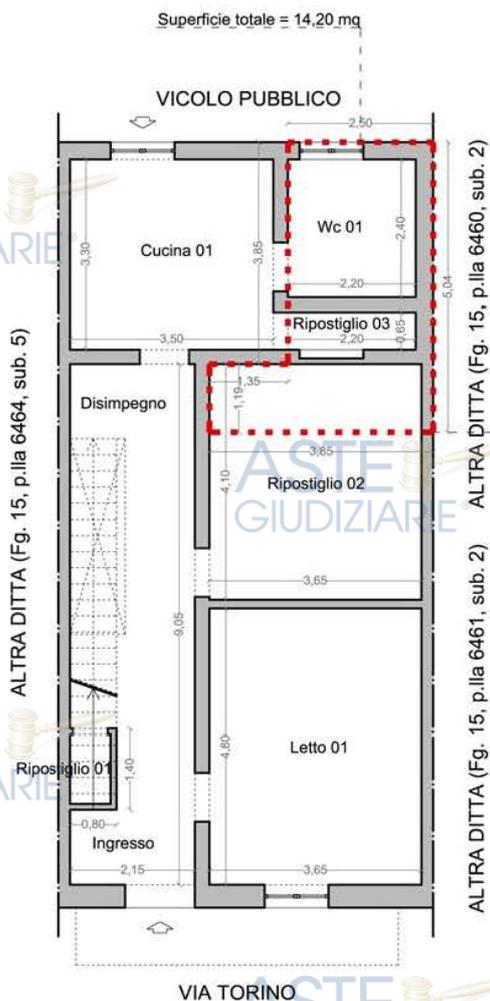
Lo scrivente **CTU Arch. Alberto Reale**, con studio sito in Siracusa (SR), 96100, Vicolo Abruzzi n. 15, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 830 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, C.F. RLE LRT 81M20 I754Q, pec albertoreale.arch@archiworldpec.it, **produce la presente relazione tecnica e i relativi elaborati grafici su incarico ricevuto dal Tribunale di Siracusa nell'ambito della procedura esecutiva ai danni del sig. [REDACTED] della [REDACTED] entrambi proprietari dell'immobile ubicato in Pachino (SR), Via Torino n. 38.**

**OGGETTO DEL PARERE RICHIESTO**

**L'immobile veniva edificato in data anteriore al 01.09.1967, ovvero in assenza di titolo edilizio.** Facendo seguito alle opportune attività di ricerca d'archivio svolte dallo scrivente presso i Vostri Uffici (istanza del 07.08.2024, prot. 19622/2024 del 12.08.2024, ritiro *brevi manu* del 05.09.2024), **si evince l'esistenza in atti di una Licenza di Costruzione del 31.01.1957, prat. n. 18/57, relativa ad un progetto di demolizione e ricostruzione del piano terra preesistente con successiva sopraelevazione del primo piano, intestato alla sig.ra [REDACTED] precedente proprietaria. In data 24.08.1963 risultava invece approvata la richiesta da parte della suddetta sig.ra [REDACTED] di sostituire i lavori sopra descritti con la demolizione e successiva ricostruzione del solaio di copertura del piano terra, della costruzione della scala a sbalzo per l'accesso al terrazzo e quella della soletta a**

**sbalzo su Via Torino.** Nulla veniva pertanto chiarito in merito alla cubatura del fabbricato al piano terra preesistente.

Premesso quanto sopra e come ulteriormente riportato sugli elaborati grafici allegati, **dalla planimetria catastale in atti (18.12.1939) si evince l'esistenza, alla data odierna, di un abuso relativo ai vani residenziali di seguito evidenziati:**



**Oltre il sopra citato abuso, si segnala la presenza di un primo piano completamente abusivo. Non essendovi atti probatori in merito alla data degli abusi riscontrati, lo scrivente CTU ritiene pertanto che il primo piano debba essere completamente demolito, al contrario della cubatura realizzata al piano terra, rispetto alla quale si potrebbe palesare forse un'opportunità di sanatoria, trattandosi di vani realizzati all'interno del perimetro del lotto di proprietà.**

Premesso quanto sopra si chiede a codesto spett.le Ente di potere coadiuvare lo scrivente a comprendere la sanabilità della porzione abusiva insistente al piano terra e i relativi costi in maniera forfettaria, premesso che non è questa la circostanza di una vera e propria istruttoria.



Vista esterna del fabbricato – facciata originaria



Vista esterna del fabbricato – facciata originaria



Vista interna fabbricato – individuazione degli abusi



Vista interna fabbricato – individuazione degli abusi



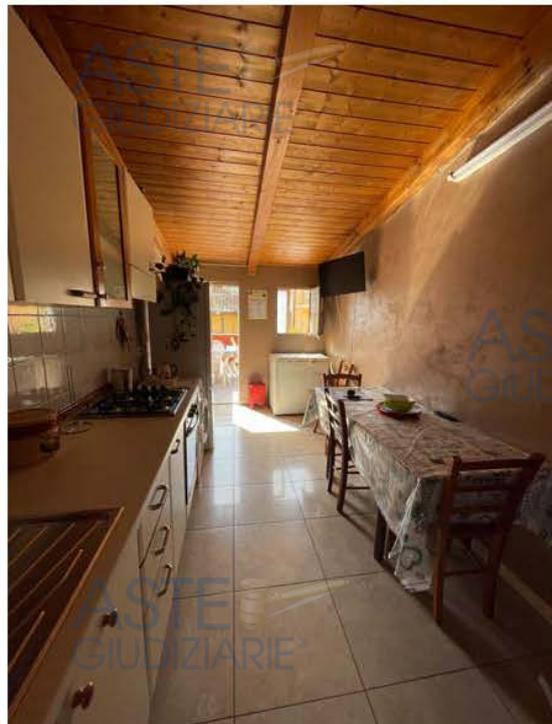
Piano terra - vista interna dell'abuso



Piano terra - vista interna dell'abuso



Piano terra - vista interna dell'abuso



Piano primo - vista interna dell'abuso



Piano primo - vista interna dell'abuso



Piano primo - vista interna dell'abuso



Piano primo - vista interna dell'abuso



Primo piano - balcone abusivo



Primo piano – vista esterna dell'abuso



Primo piano – vista esterna dell'abuso

Siracusa, 27 Settembre 2024

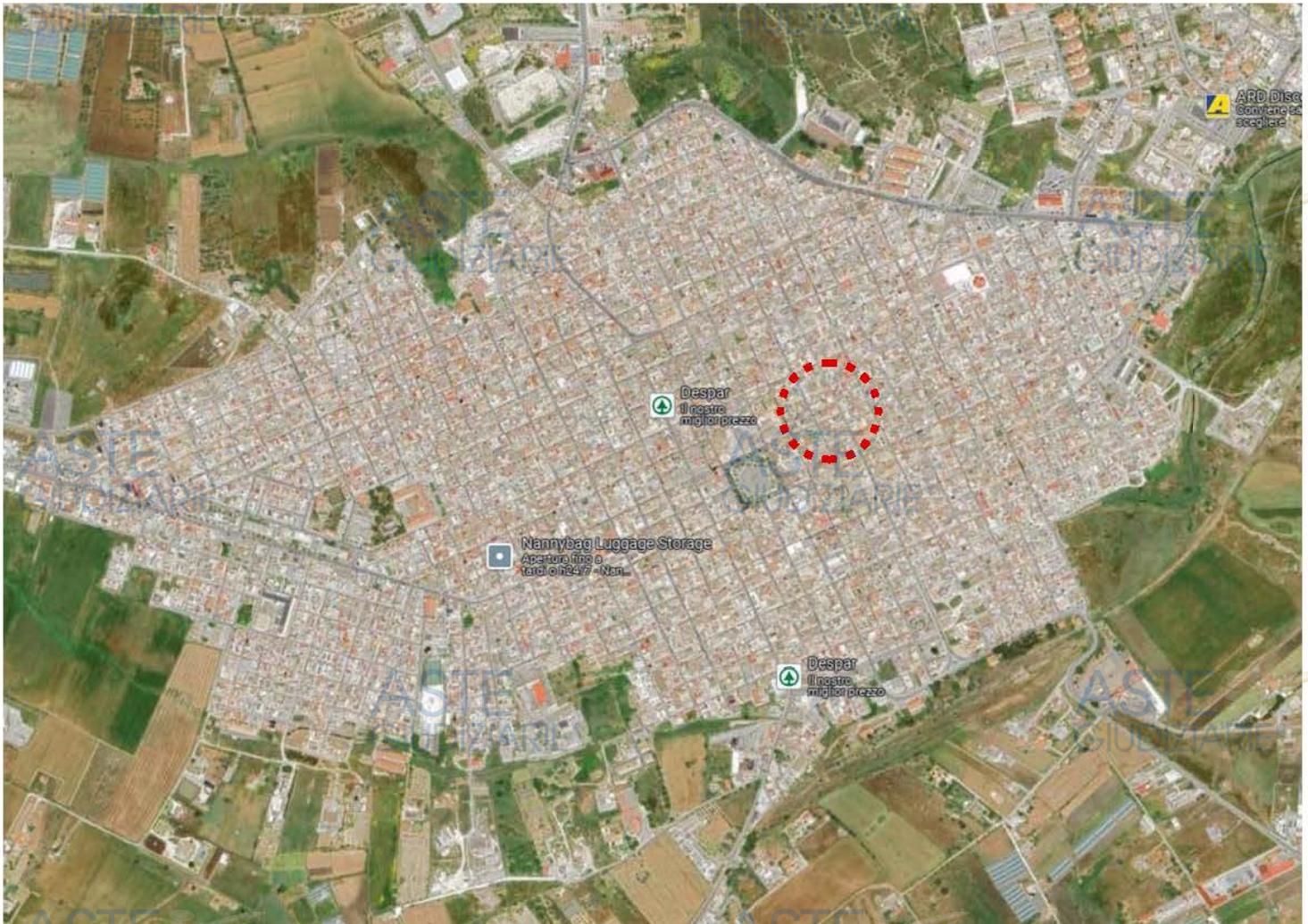
**Il Consulente Tecnico D'Ufficio**

Arch. Alberto Reale

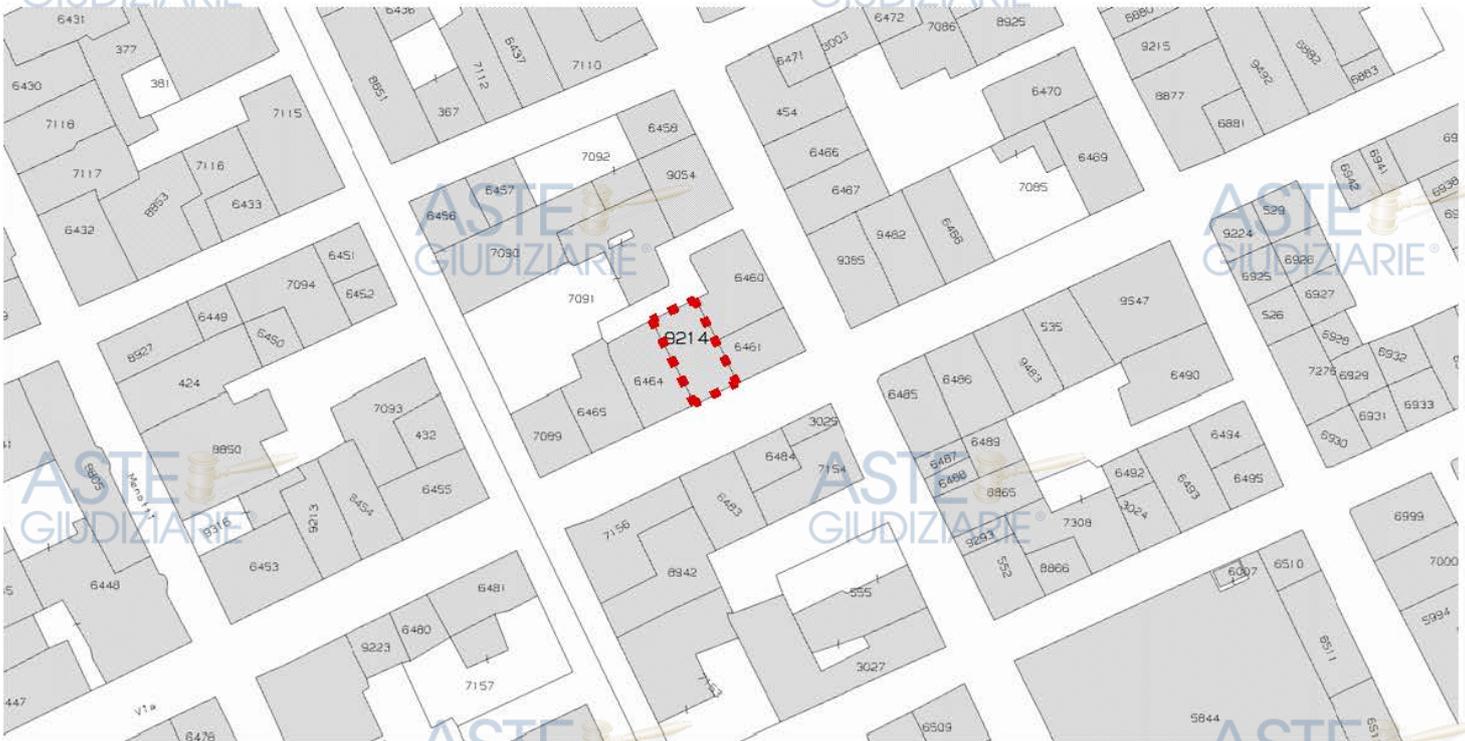
# INQUADRAMENTO TERRITORIALE



ASTE immobiliare ubicato in Pachino(SR), Via Torino n. 38



Satellitare



Estratto di Mappa catastale Fg. 15, p.lla 9214

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RILIEVO DELLO STATO DI FATTO



ALTRA DITTA (Fig. 15, p.lla 6461, sub. 2) ALTRA DITTA (Fig. 15, p.lla 6460, sub. 2)



ALTRA DITTA (Fig. 15, p.lla 6464, sub. 1)

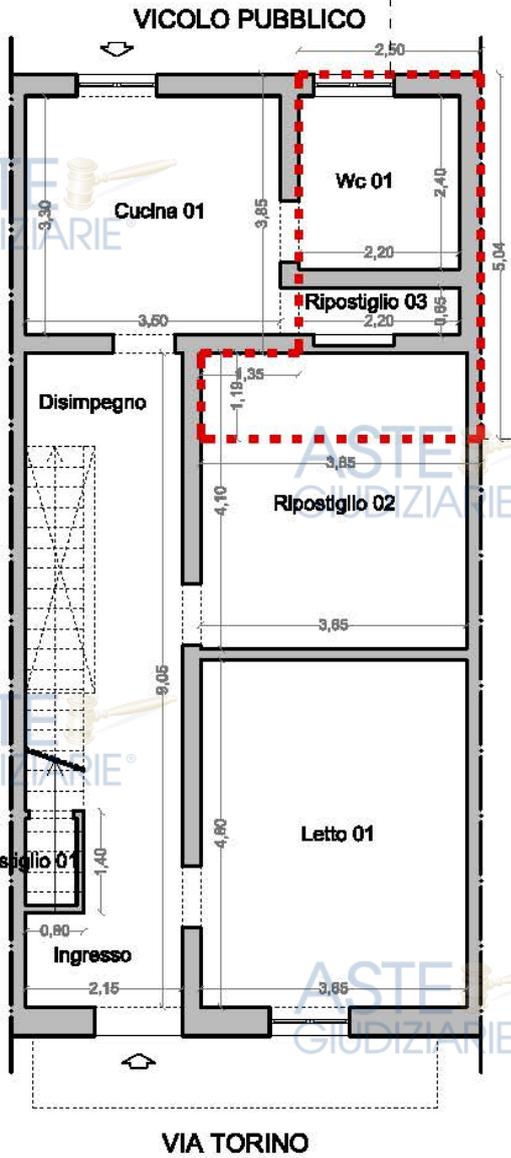
ALTRA DITTA (Fig. 15, p.lla 6461, sub. 2) ALTRA DITTA (Fig. 15, p.lla 6460, sub. 2)

rilevo PIANO TERRA  
scala 1:100

rilevo PIANO PRIMO  
scala 1:100

CONFRONTO TRA RILIEVO E PLANIMETRIA STORICA CATASTALE

Superficie totale = 14,20 mq

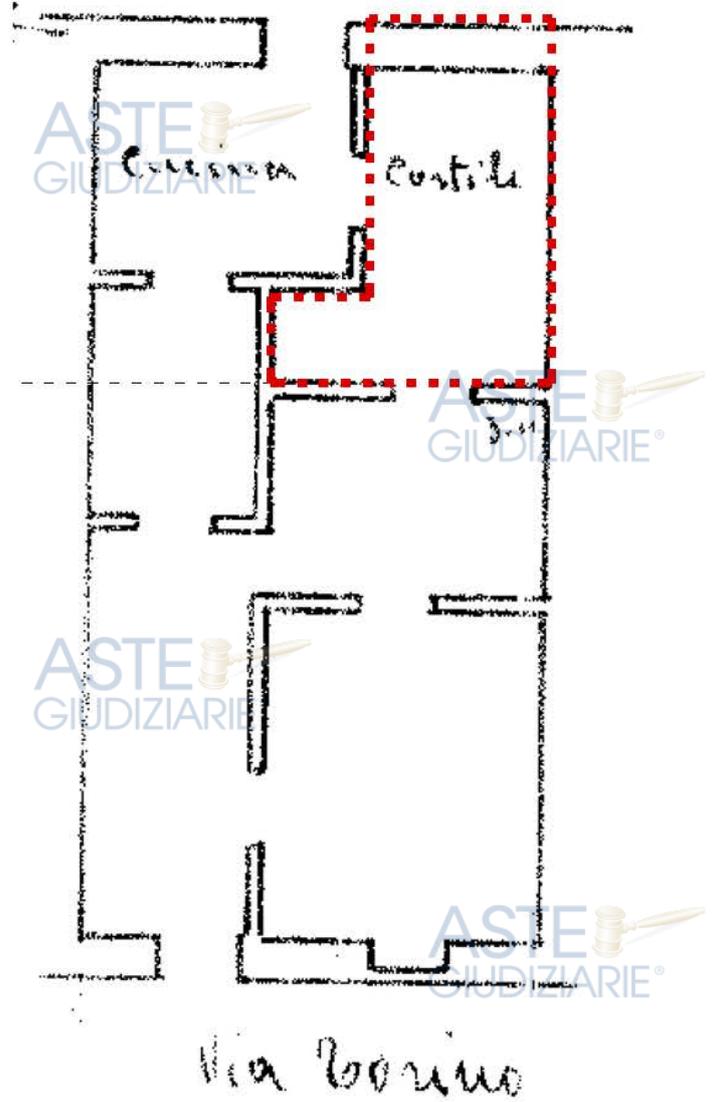


ALTRA DITTA (Fig. 15, p.lla 6464, sub. 5)

ALTRA DITTA (Fig. 15, p.lla 6460, sub. 2)

ALTRA DITTA (Fig. 15, p.lla 6461, sub. 2)

Corte pubblica



rilievo PIANO TERRA  
scala 1:100

PIANO TERRA secondo planimetria catastale del 18.12.1939

\* il piano primo, invece, risulta essere totalmente abusivo

