



Tribunale di Siracusa
-Sezione Esecuzioni-



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura n. **202/2013 RG.** delle **Esecuzioni Immobiliari**

G.E. Dott. ssa Maria Cristina Di Stazio



Promossa da:

Creditore Procedente **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PACHINO SOC.COOP.** a r.l.
poi **BCC NPLS 2012-2 S.R.L** e per essa, quale procuratrice,
ITALFONDIARIO S.P.A



Contro:

Debitore



Siracusa, 26/03/2024

CTU: Arch. VALERIA GUZZARDI

Dott. Arch. Valeria Guzzardi



DWG Studio

Arch. Valeria Guzzardi

Studio di Architettura ed Urbanistica Via di Villa Ortisi, 34 A - 96100 Siracusa

Tel/Fax 0931-703319 Cell. 347-0781379

E-mail: valeria.guzzardi@archiworldpec.it



Indice

Premessa alla relazione	pag. 04
Descrizione delle operazioni peritali	pag. 04
Beni in oggetto	pag. 05
Formazione Lotti di Vendita	pag. 05
Lotto 1	pag. 07
Individuazione dei beni.....	pag. 07
Risposte ai quesiti.....	pag. 08
Informativa e acquisizione documentale in ordine alla C.E. 46/1985.....	pag. 08
Informativa in ordine all'eventuale rilascio del certificato di agibilità	pag. 08
Descrizione della composizione interna e dello spazio di pertinenza esterno	pag. 08
Rideterminazione del valore di stima al netto di eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	pag. 09
Documentazione fotografica	pag. 13
Lotto 2	pag. 17
Individuazione del bene.....	pag. 17
Risposta al quesito.....	pag. 18
Documentazione fotografica	pag. 19
Lotto 3	pag. 22
Individuazione del bene.....	pag. 22
Risposta al quesito.....	pag. 23
Descrizione della composizione interna e dello spazio di pertinenza esterno	pag. 23
Documentazione fotografica	pag. 24
Lotto 4	pag. 31
Individuazione del bene.....	pag. 31
Risposte ai quesiti.....	pag. 31
Descrizione della composizione interna.....	pag. 31
Informativa in ordine all'abuso edilizio riscontrato.....	pag. 32
Informativa in ordine all'eventuale rilascio del certificato di agibilità	pag. 34
Informativa in ordine alla necessità anche della regolarizzazione catastale, con quantificazione dei relativi costi.....	pag. 34
Rideterminazione del valore di stima al netto di eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	pag. 34
Documentazione fotografica	pag. 38
Lotto 5	pag. 41

DWG Studio**Arch. Valeria Guzzardi**

Studio di Architettura ed Urbanistica Via di Villa Ortisi, 34 A - 96100 Siracusa

Tel/Fax 0931-703319 Cell. 347-0781379

E-mail: valeria.guzzardi@archiworldpec.it

Individuazione del bene.....	pag. 41
Risposte ai quesiti.....	pag. 41
Descrizione della composizione interna.....	pag. 41
Informativa in ordine all'abuso edilizio riscontrato.....	pag. 42
Informativa in ordine all'eventuale rilascio del certificato di agibilità	pag. 44
Informativa in ordine alla necessità anche della regolarizzazione catastale, con quantificazione dei relativi costi.....	pag. 44
Rideterminazione del valore di stima al netto di eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	pag. 44
Documentazione fotografica	pag. 48
Conclusioni	pag. 50

Premessa alla relazione

La sottoscritta Arch. Valeria Guzzardi, nata a Catania il 22/07/1976, residente in Siracusa, Via Giuseppe Maria Danieli n. 14, con studio in Siracusa, Via di Villa Ortisi n. 34 A, codice fiscale GZZ VLR 76L62 C351B, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n°670, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa dal 23/07/2008, in data 11/10/2023 e all' Albo dei Periti presso il Ministero di Giustizia dal 04/03/2024, veniva nominata CTU (in sostituzione dell' Ing. Giuseppe Campo), dal G.E. Dott.ssa M. C. Di Stazio, per la stima dei beni pignorati in seno alla procedura n. 202/2013 della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa promossa da Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc.Coop. a r.l., poi BCC NPLs 2012-2 S.r.l e per essa, quale procuratrice, Italfondario S.p.a contro [REDACTED] ed, invitata ad accettare l'incarico, sottoscriveva il verbale di accettazione dello stesso in data 21/10/2023. In occasione del conferimento dell'incarico al CTU, il Giudice affidava alla scrivente *"l'incarico di cui al provvedimento reso all'udienza del 14/07/2023"*.

Nel sopracitato provvedimento, venivano richiamati i rilievi critici di cui alla relazione del 03/08/2022 depositata dal Custode nominato, Avv. Riccardo Bordone e veniva disposta l'integrazione della perizia depositata dal precedente CTU, Ing. Giuseppe Campo, in risposta ai sopracitati rilievi critici rappresentati dal Custode.

Nello specifico, in riferimento alla relazione di stima depositata dal CTU, Ing. Giuseppe Campo, ed in relazione ai singoli lotti oggetto di procedura, alla scrivente veniva richiesto quanto segue:

Lotto1

- informativa e acquisizione documentale in ordine alla C.E. 46/1985;
- informativa in ordine all'eventuale rilascio del certificato di agibilità;
- descrizione della composizione interna e dello spazio di pertinenza esterno;
- eventuale rideterminazione del valore di stima al netto di eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale.

Lotto 2

- allegazione del certificato di destinazione urbanistica del 23.10.2014, completo anche della seconda pagina.

Lotto 3

- descrizione della composizione interna e dello spazio di pertinenza esterno.

Lotto 4

- più precisa informativa in ordine all'abuso edilizio riscontrato;
- informativa in ordine all'eventuale rilascio del certificato di agibilità;
- informativa in ordine alla necessità anche della regolarizzazione catastale, con quantificazione, se del caso, dei relativi costi;
- descrizione della composizione interna;
- eventuale rideterminazione del valore di stima al netto di eventuali oneri di regolarizzazione catastale.

DWG Studio**Arch. Valeria Guzzardi**

Studio di Architettura ed Urbanistica Via di Villa Ortisi, 34 A - 96100 Siracusa

Tel/Fax 0931-703319 Cell. 347-0781379

E-mail: valeria.guzzardi@archiworldpec.it

Lotto 5

- informativa in ordine alla necessità anche della regolarizzazione catastale, con quantificazione, se del caso, dei relativi costi;
- descrizione della composizione interna;
- eventuale rideterminazione del valore di stima al netto di eventuali oneri di regolarizzazione catastale.

Descrizione delle operazioni peritali**Raccolta dati ed accertamenti - Sopralluogo**

Ai fini della redazione dell'elaborato peritale, la sottoscritta CTU ha provveduto a svolgere quanto segue:

- nelle date 02/11/2023 e 04/03/2024 ha eseguito ispezioni catastali e ipotecarie relative agli immobili oggetto di procedura e, nelle date 19/01/2023 e 18/03/2024, ha effettuato una verifica telematica delle visure catastali (senza procedere alla ristampa per evitare un aggravio di spesa a carico della procedura) a conferma che nelle stesse non siano incorsi cambiamenti di alcun tipo rispetto a quanto verificato dal custode nominato, Avv. Riccardo Bordone;
- nella data del 02/11/2023 ha inoltrato, a mezzo e-mail certificata, apposite istanze ai Comuni di Pachino e Noto, allo scopo di verificare l'esistenza di titoli abilitativi edilizi e di certificazioni di abitabilità e al Comune di Portopalo di Capo Passero per richiedere copia del Certificato di Destinazione Urbanistica. Altresì, nelle date 14/02/2024 e 14/03/2024 si è recata presso i Comuni di Pachino e Noto per ottenere copia della documentazione richiesta;
- in data 28/02/2024 ha inoltrato, a mezzo e-mail certificata, apposita istanza di accesso agli atti all'Ufficio Regionale del Genio Civile di Siracusa per ottenere copia del progetto depositato presso il suddetto Ufficio e verificare, anche dal punto di vista strutturale, la conformità o meno dell'immobile sito in Pachino, via Ruggero Settimo n. 73/A rispetto a quanto assentito dal titolo abilitativo.

Altresì, la sottoscritta CTU:

- nelle date 21/12/2023, 02/02/2024 e 14/02/2024 si è recata presso gli immobili oggetto di procedura per dare inizio alle operazioni peritali con lo svolgimento dei necessari sopralluoghi. Durante i sopralluoghi si è proceduto ad un'attenta analisi dello stato dei luoghi, sono state effettuate riprese fotografiche, rilievi metrici con strumenti di misurazione del tipo tradizionale e laser e sono stati presi appunti circa lo stato di manutenzione degli immobili.

In occasione dei suddetti sopralluoghi è stato redatto apposito *Verbale di sopralluogo* che si riporta in allegato alla presente relazione.

Beni in oggetto

I beni oggetto della presente relazione sono i seguenti:

LOTTO 1: *Immobile sito in Pachino (SR), C.da Cozzo Grillo, composto da un capannone prefabbricato eretto ad un solo piano fuori terra della superficie complessiva pari a mq. 427,06, con terreno circostante di pertinenza dell'estensione di mq. 3.300 circa, così censito: il capannone in N.C.E.U. al Foglio 21, p.lla 663, cat. D/7, R.C. € 4.494,21, e il terreno in*

DWG Studio

Studio di Architettura ed Urbanistica Via di Villa Ortisi, 34 A - 96100 Siracusa

E-mail: valeria.guzzardi@archiworldpec.it

Arch. Valeria Guzzardi

Tel/Fax 0931-703319 Cell. 347-0781379

N.C.T. al **foglio 21, p.lla 961**, vigneto di cl 2, di are 33, centiare 00, R.D. € 52,53, R.A. € 13,63 (Zona "E" verde agricolo e parte zona per la viabilità e fascia di rispetto stradale).

LOTTO 2: terreno in Portopalo di Capo Passero (SR) C.da Mandrie Vecchie, in N.C.T. al **foglio 34, p.lla 753**, Vigneto, classe 3, superficie Ha 00.09.64, R.D. € 8,71, R.A. € 3,49; **p.lla 47**, seminativo, classe 4, superficie Ha 00.27.83, R.D. € 5,03, R.A. € 2,01; **p.lla 519**, seminativo, classe 5, superficie Ha 00.13.25, R.D. € 2,05, R.A. agrario € 0,68 (Zona "E" verde agricolo e parte zona destinata a viabilità stradale).

LOTTO 3: terreno in Noto (SR), C.da Marina-Costa Reitani (SR), superficie Ha.00.18.32, con entrostante fabbricato ad un solo piano fuori terra composto da cinquevani ed accessori, così censito: il terreno in N.C.T. al **foglio 411, p.lla 1136**, incolto produttivo, classe unica, R.D. € 0,38, R.A. € 0,19 (Zona "E" verde agricolo e parte zona destinata a viabilità stradale); il fabbricato in N.C.E.U. al **foglio 411, p.lla 831**, p.t., cat. A/7, cl. 1, vani 7; R.C. € 506,13.

LOTTO 4: fabbricato per civile abitazione in Pachino (SR), Via Ruggero Settimo n. 73/A, in N.C.E.U. al **foglio 10, p.lla 720 Sub. 4** p.t., cat. A/4, cl. 3, vani 5,5, R.C. € 196,00.

LOTTO 5: fabbricato per civile abitazione in Pachino (SR), Via Ruggero Settimo n. 73/A, in N.C.E.U. al **foglio 10, p.lla 720 Sub. 5** p.t.-1-2, cat. A/3, cl. 3, vani 7,5, R.C. € 464,81.

Per la risposta ai quesiti sottoposti alla scrivente CTU e per la descrizione degli immobili costituenti i lotti in oggetto, si rimanda alla più dettagliata descrizione riportata nei paragrafi dei fascicoli relativi a ciascun lotto pignorato.

DWG Studio

Studio di Architettura ed Urbanistica Via di Villa Ortisi, 34 A - 96100 Siracusa

E-mail: valeria.guzzardi@archiworldpec.it

Arch. Valeria Guzzardi

Tel/Fax 0931-703319 Cell. 347-0781379