

TRIBUNALE di SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento: 333/2024 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Concita Cultrera

Creditore procedente: PRISMA SPV S.r.l.

con sede legale in Lungotevere Flaminio n. 18, 00196, Roma (RM)

e per essa quale mandataria DOVALUE S.p.A.

con sede in Viale dell'Agricoltura n. 7, 37135, Verona (VE)

Rappresentata e difesa: Avv. Egidio Incorpora

con studio in via Alois n. 46, 95129, Catania (CT)

Debitori eseguiti: omissis

omissis

omissis

omissis

Custode Giudiziario: Avv. Laura Fichera

con studio in Via Archimede n.291, 96014, Floridia (SR)



Da PRISMA S.r.l., società unipersonale, con sede legale in Roma, Lungotevere Flaminio n.18, P.IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Treviso-Belluno n. 05028250263, e per essa quale mandataria la doVALUE S.p.A., società di diritto italiano, con sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura n.7, P.IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Verona n. 00390840239, P.IVA 02659940239, in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in Siracusa, Via Ciane n.11, presso lo studio dell'Avv. Paola Gallo, C.F. GLL PLA 76E50 I754W paola.gallo@pec.ordineavvocaticatania.it, rappresentata e difesa dall'Avv. Egidio Incorpora, C.F. NCR GMR 54M30 E602E pec egidio.incorpora@pec.ordineavvocaticatania.it, con studio in Via Aloï n.46 Catania.

CONTRO

Il sig. *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, e la sig.ra *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, entrambi residenti in *omissis*.

PREMESSA

In data 30.12.2024, notificata da pec del Tribunale del 31.12.2024 (vd. ALLEGATO 01), lo scrivente Arch. Irene Bongiorno, con studio sito in Siracusa (SR), 96100, Viale Santa Panagia n. 136/O, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 510 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, C.F. BNG RNI 77A69 I754I, pec irenebongiorno.architetto@pec.it, mail irenebongiornoarchitetto@gmail.com, riceveva la nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dell'immobile residenziale ubicato nel Comune di Siracusa, Frazione Cassibile (SR), Via da nominare s.n. (si precisa l'indirizzo esatto e

precisamente in via Luciano Rinaldi n. 8 giusta ispezione c/o Ufficio di Toponomastica del Comune di Siracusa).

In data 10.01.2025 veniva effettuato il deposito del giuramento sul fascicolo telematico della procedura (vd. ALLEGATO 01), con conseguente accettazione dell'incarico di stima.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

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

- In data 24.01.2025 venivano effettuate le opportune Ispezioni Catastali presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali (vd. ALLEGATO 02);
- In data 24.01.2025 venivano effettuate le opportune Ispezioni Ipotecarie presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (vd. ALLEGATO 03);
- In data 28.01.2025 effettuava richiesta dell'atto di proprietà dell'immobile in oggetto, ricevendo riscontro in data 31.01.2025 (vd. ALLEGATO 04);
- In data 31.01.2025 veniva richiesto accesso al fascicolo della precedente stima immobiliare presso la cancelleria del Tribunale di Siracusa (vd. ALLEGATO 05);
- In data 10.02.2025 veniva richiesto accesso ed ispezione dell'accatastamento presso dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali per mancata mappa catastale (vd. ALLEGATO 06);
- In data 18.02.2025 prot. n.46463/2025 veniva effettuava ispezione e richiesta di certificato toponomastico presso il Servizio Toponomastico del Comune di Siracusa (vd. ALLEGATO 07);
- In data 06.03.2025 si effettuava richiesta di accesso agli atti urbanistici presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Siracusa (vd. ALLEGATO 08);

- Si procedeva infine alla verifica della mancata iscrizione dell'immobile residenziale presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (vd. ALLEGATO 09);

- In data 08.02.2025, ottenute le informazioni necessarie per identificare esattamente l'immobile in esame, concorda con il Custode Giudiziario la data del sopralluogo peritale. Il Custode Giudiziario, dava comunicazione del sopralluogo peritale alle parti costituite, fissato per giorno 21.02.2025, ore 11.00. Alla data concordata lo scrivente CTU effettuava il sopralluogo con esito favorevole alla presenza dei sigg. omissis, debitori eseguiti e residenti all'interno dell'immobile pignorato (vd. ALLEGATO 10).

- Riscontrato esito positivo il sopralluogo peritale si riporta la planimetria quotata dello stato rilevato dell'immobile pignorato (vd. ALLEGATO 11).

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

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

- **LOTTO 01:** immobile indipendente ubicato in Cassibile, Siracusa, (SR), Via Luciano Rinaldi n. 8, piano primo, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 160, p.lla 1711, sub. 2.

**Si segnala che l'immobile risulta ancora identificato agli atti in VIA DA NOMINARE SENZA NUMERO CIVICO. Dall'ispezione presso l'Agenzia del Territorio si evince un mancato aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile con l'estratto del foglio di mappa. Infine l'ispezione eseguita dallo scrivente CTU presso l'Ufficio Toponomastica del Comune di Siracusa ha confermato che dal 2015 l'immobile risulta definito all'indirizzo "Via Luciano Rinaldi n. 8".*

ANALISI DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE

I. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto del procedimento è ubicato in Cassibile (SR), 96100, Via Luciano Rinaldi n.

8 - la via indicata rappresenta la corretta e aggiornata ubicazione toponomastica dell'immobile e pertanto si evidenzia la necessità di correzione e aggiornamento dei dati riportati sull'atto di pignoramento, sulla visura catastale e planimetria catastale, sul futuro atto di trasferimento ed ogni altro documento faccia riferimento al suddetto immobile.

Le coordinate geografiche per individuare l'ubicazione dell'immobile sono GPS 36°97'95.3" di Latitudine Nord e 15°20'25.8" di Longitudine Est.



Stralcio vista satellitare – INDIVIDUAZIONE IMMOBILE





Stralcio vista satellitare – INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA e SINTETICA DEL BENE

L'immobile in esame sorge a Cassibile, una frazione del Comune di Siracusa, situata nella parte sud-orientale della Sicilia, a circa 15 km dal centro urbano di Siracusa. Si trova lungo la Strada Statale 115 (SS115), che collega Siracusa a Noto, e in prossimità dell'autostrada A18. Il territorio di Cassibile è pianeggiante e si estende in una zona di transizione tra l'area urbana siracusana, l'entroterra agricolo ad un'altitudine di circa 60 m s.l.m. e l'area balneare di Fontane Bianche.

Cassibile presenta un tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale, con edilizia a bassa densità, sviluppatasi lungo assi viari principali e secondari. È presente una zona artigianale e commerciale, con attività legate principalmente all'agricoltura, alla trasformazione alimentare e alla piccola industria. Il centro abitato è dotato di servizi essenziali (scuole, chiesa, uffici pubblici, esercizi commerciali) ma con limitata dotazione di infrastrutture pubbliche moderne.

L'unità immobiliare oggetto della presente descrizione è ubicata al piano primo (ed ultimo) di un fabbricato di tipo civile, composto da due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo).

L'immobile al piano primo ha destinazione d'uso residenziale ed è accessibile mediante scala privata esterna. L'accesso avviene da un cancello pedonale ed un cancello carrabile posti a piano terra i quali servono esclusivamente l'unità abitativa in oggetto.

Caratteristiche principali:

- Superficie **utile interna (allo stato rilevato)**: circa 85,62 mq;
- Superficie **utile terrazze (allo stato rilevato)**: circa 51,66 mq;
- Superficie **utile cortile al piano terra (allo stato rilevato)**: circa 90,76 mq;
- Composizione interna: soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, lavanderia, disimpegno e terrazze;
- Affacci: doppia esposizione con discreta illuminazione e ventilazione naturale;
- Pertinenze: cortile al piano terra;
- Struttura portante: telaio in c.a., solai in laterocemento;
- Copertura: copertura piana non accessibile – per la quasi totalità dell’immobile – eccezione per il locale cucina che presenta copertura a falda inclinata con travi lignee e modesta porzione inclinata in prossimità dell’ingresso all’unità immobiliare;
- Impianti: dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario, climatizzazione-riscaldamento autonomo con pompe di calore (n.02), si rileva la presente di pannelli fotovoltaici;

Contesto edilizio:

Lo stabile è inserito in un contesto residenziale tranquillo, a bassa densità abitativa, con edifici di analoga tipologia costruttiva. L’area è ben servita da viabilità e servizi essenziali (scuole, supermercati, ecc.).

III. TITOLARITA’ DEL BENE

La proprietà, giusto atto Rep. n. 7378 Racc. n. 3490 del 20.05.2005 del Notaio Sofio Rio e registrato a Siracusa il 25.05.2005 al n.2274 serie 1T (vd. **ALLEGATO 04**), risulta:

- per 1/2 in comunione dei beni del sig. *omissis*, debitore esecutato, nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*
- e per il restante 1/2 in comunione dei beni della sig.ra *omissis*, debitrice esecutata, nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*
entrambi residenti in *omissis*

La proprietà viene così riportata "Appartamento composto di tre vani ed accessori a primo piano, con cortile di accesso a piano terra, sito nel Comune di Siracusa, frazione Cassibile, in via da nominare s.n.c., ~~confinante con proprietà Fianini, con proprietà Verdummi, e con proprietà dei coniugi Iustizi e Giffi, 1^a causa. Censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 160, particella 1711, subalterno 2, piano 1, categoria A4, classe 2, vani 4 – R.C. Euro 161,13.~~

(..) la costruzione dell'immobile oggetto del presente atto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, che successivamente lo stesso immobile è stato oggetto di interventi edilizi per i quali sono state rilasciate da parte del Comune di Siracusa le seguenti concessioni edilizie: concessione n.63 del 7 agosto 1996 e n.89 del 3 settembre 1998".

IV. INDIVIDUAZIONE DELLO 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:

- sig. *omissis*, debitore esecutato, nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*;
- sig.ra *omissis*, debitrice esecutata, nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*.

V. IDENTIFICAZIONE CATASTALE e VERIFICA DI CONFORMITA'

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

- **Fg. 160, p.lla 1711, sub.2**

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale mq 95 (totale escluse aree scoperte mq 73), Rendita € 258,23

Si allegano l'estratto di mappa, visura e planimetria catastale (vd. ALLEGATO 02).



Stralcio vista satellitare con INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Dalle ispezioni condotte si è riscontrato che la p.lla 1711, sub.2 inerente l'immobile in esame, non risulta allineata nella cartografia catastale: infatti la ricerca dell'estratto di mappa del Fig. 160, p.lla 1711, sub.2 risulta inesistente riscontrando pertanto esito negativo. Con apposita richiesta di accesso presso l'Agenzia del Territorio lo scrivente CTU presenta in data 10.02.2025 istanza per verificare la documentazione del Docfa presente – n. 41898/2005 (vd. ALLEGATO 06) e capirne motivazione e possibile risoluzione.

Dall'ispezione si evince che successivamente all'accatastamento dell'immobile in esame, avvenuto in data 06.05.2005, si sarebbe dovuto aggiornato il mappale del Fig.160: tale passaggio non è stato effettuato e pertanto non risulta allineata la cartografia tra catasto terreni e catasto fabbricati. Attualmente l'estratto di mappa fornito agli atti deriva dall'ispezione del Fig.160 p.lla 1945 – particella censita al catasto terreni – area su cui sorge il fabbricato in esame.

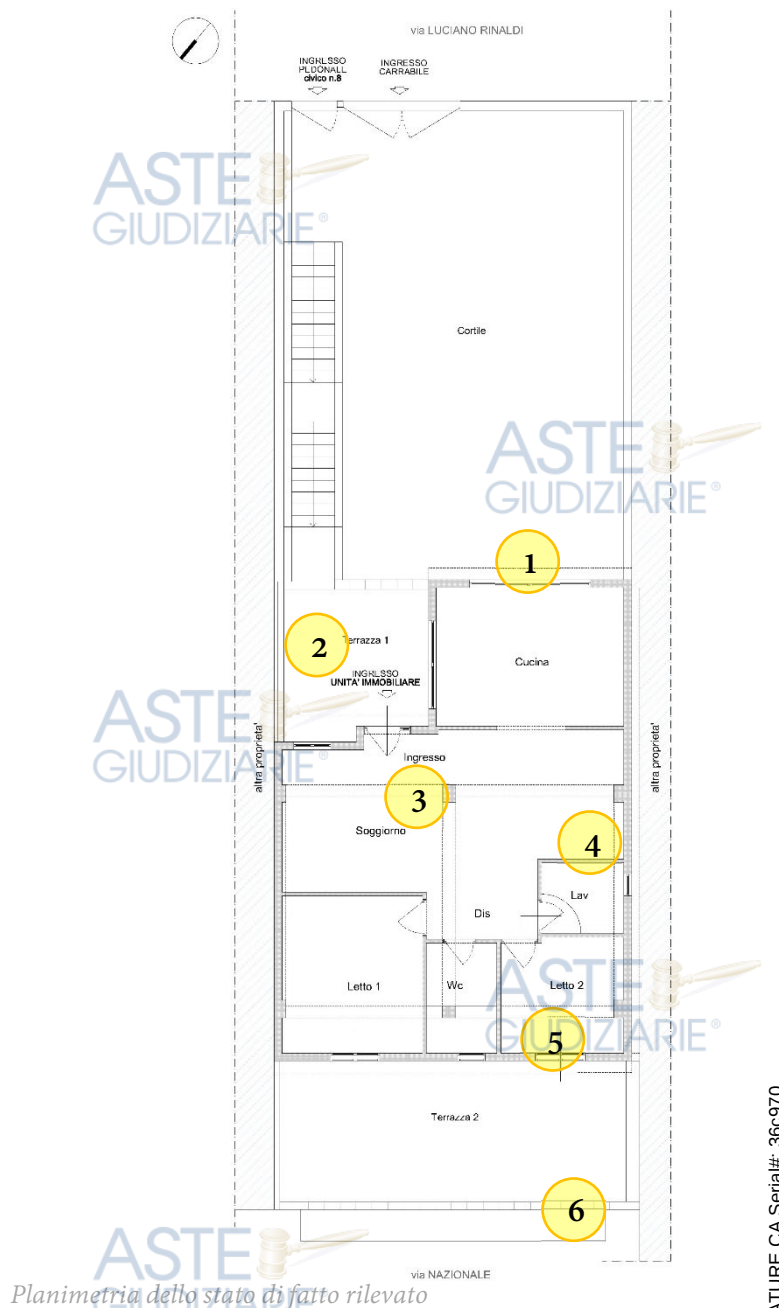
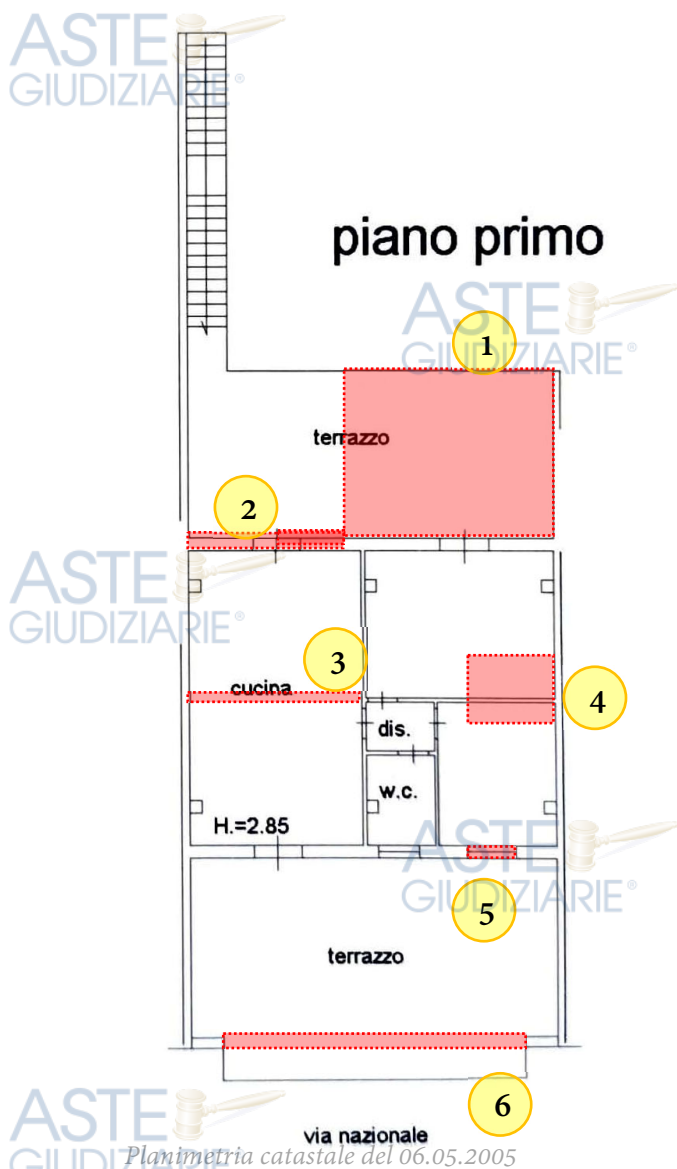
A seguito di ispezione presso il Servizio Toponomastico del Comune di Siracusa (vd. ALLEGATO 07) effettuato in data 18.02.2025 prot. n.46463/2025 si mette a conoscenza che già in data 04.08.2005 il Comune di Siracusa comunicava all'Ufficio Anagrafe di Cassibile il cambio di

denominazione della strada e con successiva comunicazione del 18.09.2015 prot. gen. n.118531 invitava ogni singolo residente su suddetta strada – compreso il sig. *omissis* - a presentarsi presso l'Ufficio Toponomastica. Il Comune trasmette in data 18.09.2015 prot. gen. n.118544 tale aggiornamento di denominazione di via da “*Via da denominare numero snc a Via Luciano Rinaldi*” rispettivamente all'Ufficio Elettorale, all'Ufficio Anagrafe ed all'Ufficio Tributi. Sarà cura dei debitori eseguiti l'aggiornamento della definizione della via sulla documentazione catastale e su ogni altro documento necessario.

Dalla visura catastale in atti risulta errata l'identificazione dell'ubicazione del bene oggetto del pignoramento. L'indirizzo corretto è dunque Via Luciano Rinaldi n.8. Risulta errata anche la descrizione dell'ubicazione toponomastica del bene sull'atto di pignoramento e pertanto si evidenzia la necessità di correzione e aggiornamento dei dati riportati e su ogni altro documento inerente il suddetto immobile.

Dal confronto tra il rilievo (*vd. ALLEGATO 11*) e la planimetria agli atti del Catasto (*vd. ALLEGATO 02*) - presentata in data 06.05.2005 n. 41898/2005 - si evince la presenza di alcune difformità di seguito rappresentate ed elencate:

- 1 - ampliamento della superficie residenziale con la realizzazione del vano locale cucina
- 2 - modifica del prospetto prospiciente via Luciano Rinaldi
- 3 - modifica della distribuzione interna
- 4 - realizzazione di un locale lavanderia
- 5 - modifica del prospetto prospiciente via Nazionale
- 6 - modifica del muro atticale prospiciente via Nazionale



Le variazioni rilevate durante le fasi di sopralluogo consistono nell'acquisizione della cubatura residenziale oggi superficie residenziale relativa allo spazio denominato "terrazzo" ubicato al piano primo per la realizzazione del locale cucina: si evidenzia una differente distribuzione interna degli spazi e la realizzazione di un locale lavanderia. I prospetti esterni su strada subiscono delle variazioni. Rimandando allo specifico approfondimento che si effettuerà a tal proposito al [paragrafo VIII \(REGOLARITA' URBANISTICA E VERIFICA DI CONFORMITA'\)](#), si può tuttavia affermare come all'esito della pratica urbanistica relativa alle difformità rilevate sarà possibile effettuare un aggiornamento degli atti catastali, compreso l'inserimento della corretta e aggiornata ubicazione toponomastica dell'immobile e l'aggiornamento dell'estratto di mappa.

Per la pratica di aggiornamento estratto di mappa – DOCFA di allineamento mappe - si stimano i seguenti costi:

- € 70,00 di “diritti catastali” per presentazione DOCFA per aggiornamento cartografia tra catasto terreni e catasto fabbricati;
- € 200,00 per “competenze tecniche” oltre oneri di legge.

Per la pratica di aggiornamento planimetria catastale e segnalazione e rettifica della via – presentazione nuovo DOCFA - si stimano i seguenti costi:

- € 70,00 di “diritti catastali” per presentazione DOCFA per aggiornamento planimetrico;
- € 400,00 per “competenze tecniche” oltre oneri di legge.

VI. INDICAZIONE DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI - 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 agli atti (vd. ALLEGATO 03).

Fg. 160, p.lla 1711 sub.2

- TRASCRIZIONE del 26.05.2005 – Registro Particolare 7436 Registro Generale 13101
Pubblico Ufficiale RIO SOFIO Repertorio 7378/3490 del 20.05.2005
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 26.05.2005 – Registro Particolare 4054 Registro Generale 13102
Pubblico Ufficiale RIO SOFIO Repertorio 7379/3491 del 20.05.2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE a GARANZIA di MUTUO
- TRASCRIZIONE del 03.05.2011– Registro Particolare 6190 Registro Generale 8645
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 288/2011 del 31.01.2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio
4488 del 20.09.2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Non si evince la cancellazione del pignoramento immobiliare Repertorio 288/2011 del 31.01.2011
trascrizione del 03.05.2011– Registro Particolare 6190 Registro Generale 8645.

VII. LE ADIACENZE

L'immobile si presenta come appresso descritto:

- A nord-ovest affaccia su pubblica via – via Nazionale;
- A sud-est confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 160, p.lla 1864 e in parte con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 160, p.lla 317;
- A sud-est affaccia su Via Luciano Rinaldi, da cui trova accesso al civico n. 8;
- A nord-ovest confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 160, p.lla 1688.

VIII. REGOLARITA' URBANISTICA E VERIFICA DI CONFORMITA'

Dall'ispezione condotta presso l'Ufficio Tecnico Servizio Edilizia Privata del Comune di Siracusa risulta che la costruzione dell'immobile in esame è stato oggetto di interventi edilizi per i quali sono state rilasciate da parte dell'Ufficio preposto i seguenti titoli autorizzativi: Concessione Edilizia n.63 del 7 agosto 1996 e Concessione Edilizia n.89 del 3 settembre 1998.

- Con la Concessione Edilizia n.63/96 del 7 agosto 1996 pratica edilizia n. 3486 la ditta proprietaria, il sig. *omissis* richiedeva la modifica e cambio di destinazione d'uso del fabbricato a piano terra, sito in Cassibile, via Nazionale n. 75.
Suddetta proprietà, giusto atto Rep. n. 19417 Racc. n. 7180 del 1994 del Notaio in Canicattini Bagni la dott.ssa Concetta Messina registrato a Siracusa il 01.12.1994 al n.2956 viene così riportato *"fabbricato rurale sito in Siracusa, frazione Cassibile, già contrada*



Longarini, oggi via Nazionale, posto a piano terra, composto di un solo vano adibito a deposito attrezzi ed annessa area di pertinenza, il tutto della superficie di mq. 166 circa, catastale ed effettiva di mq. 197 circa, distinti nel NCT alla partita n. 48660. Foglio 160, particella 38 sub.2 (..) che il fabbricato rurale sopra descritto è stato costruito anteriormente all'1/9/67"

- Con la Concessione Edilizia n.89/98 del 3 settembre 1998 pratica edilizia n. 3486 la ditta proprietaria, il sig. *omissis* richiedeva la sopraelevazione di un fabbricato per civile abitazione sito in Cassibile, via Nazionale n. 175.

Da quanto sopra riportato e dal raffronto con il rilievo dello stato di fatto (*vd. ALLEGATO 10*), si evince pertanto l'irregolarità della porzione corrispondente al locale cucina il quale corrisponde ad uno spazio identificato sulla planimetria catastale come "terrazzo". Trattasi di acquisizione illecita di cubatura e/o superficie residenziale. Si riporta inoltre una differente distribuzione interna dei locali e delle modifiche ai rispettivi prospetti esterni.

Dall'esame dei documenti agli atti e dopo successivo incontro con tecnico del Settore presso il Comune di Siracusa si segnala la non possibilità di sanare la volumetria acquisita.

L'area su cui sorge il fabbricato ricade in zona B4a – Tessuto edificato a media densità di tipo a – del Piano Regolatore Generale del Comune di Siracusa: si riporta l'art. 22 delle Norme Tecniche d'Attuazione Urbanistiche ed Edilizie del PRG D. Dir. ARTA 3 agosto 2007 n. 669 e stralcio dell'elaborato di progetto della Tavola Normativa Tav.3n.

Art.22 Tessuto edificato a media densità di tipo a - Zona B4a 1.

1. Descrizione ed obiettivi

Si tratta dei tessuti di Cassibile e Belvedere costituiti dai nuclei di prima urbanizzazione e dalle espansioni immediatamente successive. Tali parti urbane, anche se con diffusa sostituzione delle tipologie edilizie, mantengono i caratteri morfologici del nucleo originario, prevalentemente riconoscibili nel principio dell'isolato chiuso con allineamenti fissi che si intende tutelare.

2. Modalità di attuazione

Autorizzazione e concessione edilizia diretta.

La concessione edilizia per gli interventi di Nuova costruzione (Nc) nei lotti liberi non compresi nei Comparti di intervento e per gli interventi di Demolizione con ricostruzione (Dr) di Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e comunque per tutti gli interventi che comportino nuova SLA complessiva, è assoggettata agli obblighi di cui al punto 6.2 del presente articolo.

3. Destinazioni ammesse (art. 10)

La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (RE). Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistica e Ricettiva (TR) quali alberghi (6.1), residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale e Direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici 24 PRG COMUNE DI SIRACUSA D. Dir. ARTA 3 agosto 2007 n. 669 NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto (5.8); attività Produttive di tipo B (PB) di cui ai punti (4.1) e (4.2); Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti (8.2) e (8.3); Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti (9.1), (9.2) e (9.4). Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale di cui al precedente comma, quando superiori al 20% della SLA complessiva, sono ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi stabilite all'art. 96 delle presenti Norme.

4. Categorie d'intervento

Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc).

5. Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,76 mq/mq

Altezza minima (H min): 6,70 m

Altezza massima (H max): 10,60 m

Per i lotti di terreno ricadenti nelle zone B ed inferiori ai 200 mq, sono ammesse le disposizioni di cui all'art. 28 della L.R. 26/5/1973 n. 21, e specificamente:

- per i lotti di superficie non superiore a 120 mq l'utilizzazione fondiaria massima è di 2,50 mq/mq e l'altezza massima di 10,60 m;
- per i lotti di superficie superiore a 120 mq e non superiore a 200 mq, la superficie massima complessiva ammissibile SLA è di 300 mq, distribuita sui diversi piani, e l'altezza massima è di 10,60 m.

6. Disposizioni particolari

6.1 L'edilizia esistente, se eccedente l'indice di zona, dovrà mantenere la superficie lorda ed il perimetro attuale e per essa saranno consentiti soltanto interventi di Mo e Ms e Rie di tipo B. In caso di demolizione, la ricostruzione è consentita sino alla SLA massima consentita dagli indici di zona ovvero sino al 70% della superficie lorda esistente nei casi in cui questa risulti eccedente rispetto agli indici di zona; detta riduzione non si applica se l'intervento di demolizione e ricostruzione viene attuato dalle cooperative edilizie e/o dalle imprese titolari di finanziamenti pubblici che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà. Le cooperative edilizie e le imprese, titolari di finanziamenti pubblici, che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno della zona omogenea, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici previsti, possono beneficiare di un incremento del 20 % dell'indice di utilizzazione fondiaria.

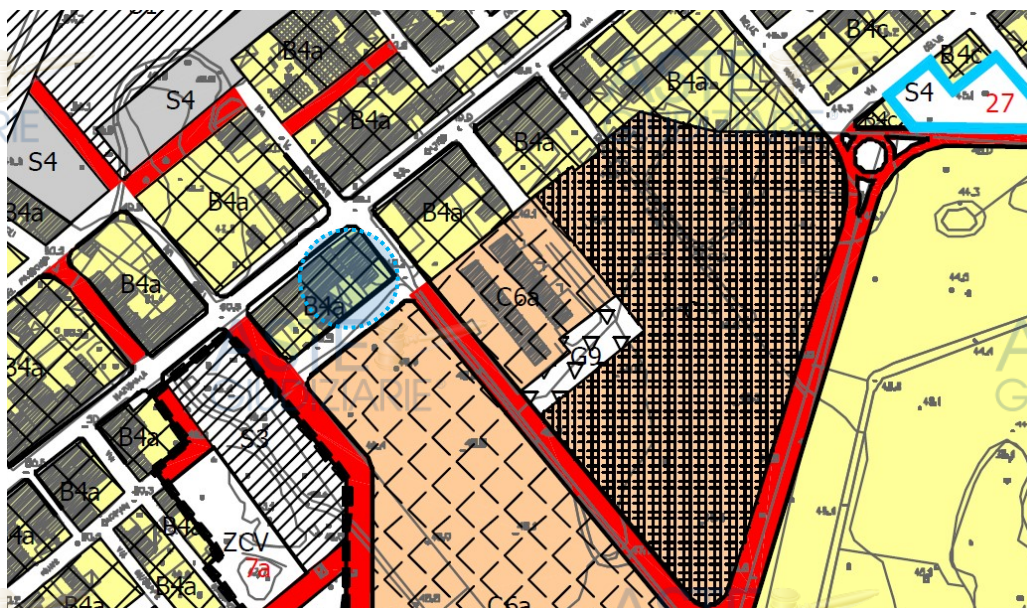
6.2 Gli interventi di cui al secondo comma del punto 2 sono obbligati alla monetizzazione per l'acquisizione di aree a servizi nella misura di 9 mq per ogni 30 mq di SLA realizzata.

6.3 Gli interventi di Nuova costruzione, di Demolizione con ricostruzione e di Ristrutturazione edilizia devono rispettare le regole del tessuto preesistente quali: l'allineamento del fronte su strada, l'edificazione in aderenza su lotti limitrofi, la presenza dei giardini e delle corti sul retro del lotto. È vietato l'impiego di tipologie edilizie isolate su lotto.

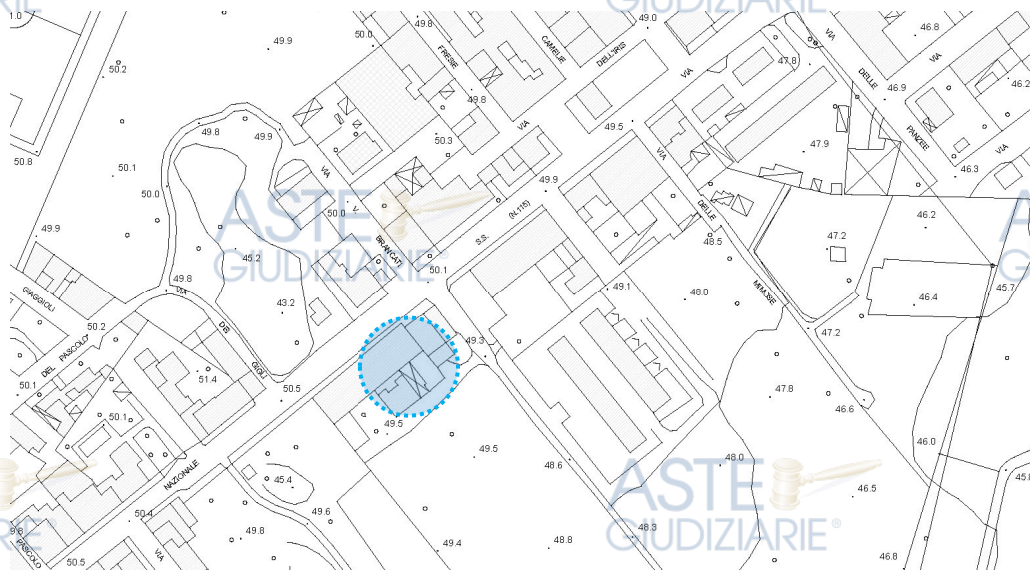
6.4 I prospetti su strada caratterizzati dalla presenza di cornici lapidee devono essere mantenuti integri nel loro apparato compositivo e decorativo.

CENTRO STORICI	A	CENTRO STORICO DI VALORE MONUMENTALE: ORTIGIA	Art. 12	A
	A1	TESSUTO STORICO DI PREGIO: ZONA UMBERTINA	Art. 13	A1
	A2	COMPLESSO DI PARTICOLARE VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE: Borgata rurale di Cassibile	Art. 14	A2
	B.1.1	NUCLEO CONSOLIDATO DI VALORE AMBIENTALE: Borgo S. Antonio	Art. 15	B1.1
	B.1.2	TESSUTI CONSOLIDATI DI VALORE AMBIENTALE: Borgata S. Lucia zona stazione (Allegato A)	Art. 16	B1.2
	B2.1	AREE SATURE DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE DA RIQUALIFICARE ATTRAVERSO IL RECUPERO DEGLI SPAZI PUBBLICI	Art. 17	B2.1
	B2.2	AREE SATURE DI EDILIZIA RESIDENZIALE E PUBBLICA DA RIQUALIFICARE ATTRAVERSO IL RECUPERO DEGLI SPAZI PUBBLICI	Art. 18	B2.2
	B2.3	AREE SATURE DI EDILIZIA CONVENZIONATA	Art. 19	B2.3
	B3.1	TESSUTO EDIFICATO AD ALTA DENSITÀ	Art. 20	B3.1
	B3.2	TESSUTO EDIFICATO DENSO	Art. 21	B3.2
AREE TESSUTO	B4a	TESSUTO EDIFICATO A MEDIA DENSITÀ Tipo a	Art. 22	B4a
	B4b	TESSUTO EDIFICATO A MEDIA DENSITÀ Tipo b	Art. 23	B4b
	B4c	TESSUTO EDIFICATO A MEDIA DENSITÀ Tipo c	Art. 24	B4c
	B5a	TESSUTO EDIFICATO A BASSA DENSITÀ Tipo a	Art. 25	B5a
	B5b	TESSUTO EDIFICATO A BASSA DENSITÀ Tipo b	Art. 26	B5b
	B5c	TESSUTO EDIFICATO A BASSA DENSITÀ Tipo c	Art. 27	B5c

Stralcio LEGENDA – PRG di Siracusa



Stralcio TAV.3n Tavola Normativa – PRG di Siracusa



Stralcio Aerofotogrammetria

Relativamente al volume non regolarizzato, considerata l'impossibilità di utilizzo di volume residenziale residuo ed inquadrare le opere eseguite come interventi strutturali si ritiene non perseguibile l'ottenimento di Permesso di Costruire in sanatoria. Al fine di evitare l'avvio di procedure gravose e seguire percorsi di regolarità edilizia occorre rimuovere gli abusi strutturali e non eseguiti e operare con la messa in pristino dello stato originario dei luoghi.

Per le restanti modifiche sarà possibile presentare di una pratica edilizia ai sensi dell'art. 3 e art. 37 lett. d del DPR 380/2001 – mod. SCIA in sanatoria, per la nuova distribuzione interna e per le modifiche di prospetto.

Per la pratica urbanistica si stimano i seguenti costi:

- € 16,00 per “marca da bollo”;
- € 78,00 per “diritti di esame progetto”;
- € 46,80 per “diritti di segreteria”;
- € 516,00 per “sanzione art.37 DPR 380/2001”;
- € 2.000,00 circa, oltre oneri di legge, per competenze professionali.

Per la pratica di agibilità si stimano i seguenti costi:

- € 16,00 per “marca da bollo”;
- € 120,00 per “diritti di esame progetto”;
- € 36,00 per “diritti di segreteria”;
- € 500,00 circa, oltre oneri di legge, per competenze professionali.

Per le demolizioni e la messa in pristino della porzione dell'immobile si stima un prezzo a corpo di € 15.000,00.

IX. Certificazioni energetiche

Dall'accertamento telematico che lo scrivente CTU ha effettuato 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**).

Allo stato attuale l'APE non è redigibile perché le difformità riscontrate alterano i volumi con effetto condizionante nel rispetto dei criteri della certificazione energetica.

Per quanto sopra accertato e per la necessità prima di effettuare interventi edilizi e pratiche urbanistiche che legittimano l'immobile oggetto di procedimento lo scrivente CTU invita ed evidenzia la necessità di acquisire e legittimare l'immobile e solo dopo sarà possibile redigere il relativo Attestato di Prestazione Energetica.

X. 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.

Si evince però che del precedente pignoramento - *Repertorio 288/2011 del 31.01.2011 trascrizione del 03.05.2011 - Registro Particolare 6190 Registro Generale 8645* - non risulta alcuna trascrizione di cancellazione.

Trattandosi di fabbricato indipendente, non si attesta la presenza di oneri di natura condominiale.

Non risultano ulteriori formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.

XI. Descrizione del bene

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano primo di un fabbricato costituito da soli due piani fuori terra. L'immobile risulta completamente indipendente e dispone di accesso esclusivo tramite scala esterna in muratura e rivestita in cotto con parapetto in muratura, che collega direttamente l'ingresso dell'abitazione al piano terra.

L'abitazione è composta da terrazza di accesso all'immobile, poi si compone di ingresso-soggiorno di ampia metratura con affaccio su terrazza, cucina, disimpegno, due camere da letto - di cui una matrimoniale - bagno finestrato dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca, una lavanderia dotata di vaso, doccia, pila e lavatrice, ed infine una terrazza che prospetta su via Nazionale.

Quanto sopra esposto trova opportuna descrizione sul rilievo architettonico riportato all'(*vd.*

ALLEGATO 10).

L'immobile ha struttura portante con telai in c.a., solai in laterocemento e muratura perimetrale in muratura dello spessore di cm 20. Il solaio tra il piano terra e il piano primo è del tipo piano, la copertura del piano primo è piana e non accessibile – eccezione per il locale cucina che presenta copertura a falda inclinata con travi lignee e modesta porzione a falda in corrispondenza dell'ingresso all'unità immobiliare.

Per quanto concerne le finiture interne la pavimentazione è in gres porcellanato con effetto marmorizzato lucido mentre nei locali servizio igienico e lavanderia i pavimenti e i rivestimenti, sono in gres porcellanato effetto marmorizzato del tipo opaco, di formato quadrato e presentano elementi decorati. Gli spazi esterni sono pavimentati con mattonelle di gres porcellanato di formato quadrato del tipo antisdrucchiolo.

La scala esterna è rivestita con piastrelle in cotto e mentre il cortile al piano terra è privo di pavimentazione e si presenta con battuto rustico in cls. I muri sono intonacati a civile, tinteggiati a tinte miste, senza alcun effetto decorativo e/o materico.

Gli infissi sono in pvc senza taglio termico. Gli oscuranti esterni sono del tipo a persiana battente.

Le porte interne sono del tipo tamburato con finitura laminata in legno.

L'immobile risulta, allo stato del sopralluogo peritale, regolarmente allacciato alle utenze idrica ed elettrica. Si evince la presenza di n.2 serbatoi idrici posti nel cortile al piano terra, forse utilizzati come riserva idrica.

L'acqua calda ad uso sanitario è prodotta tramite scaldabagno elettrico. Non è dotato impianto di riscaldamento ma si evincono solo n. 2 condizionatori posizionati rispettivamente nelle camere letto. Si rileva la presenza di pannelli fotovoltaici sopra la copertura inclinata del locale cucina.

Le condizioni di manutenzione risultano di mediocre qualità sia all'interno che all'esterno, ovvero il fabbricato richiederebbe interventi di ristrutturazione e miglioria. Evidenti i danni da infiltrazione, umidità, il tutto come opportunamente rilevato nelle foto a seguire:



Vista dell'immobile da via Luciano Rinaldi



Ingresso carrabile da via Luciano Rinaldi



Vista del cortile al piano terra



Vista del cortile e dell'ingresso carrabile



Vista della terrazza con ingresso al piano primo



Vista del volume del locale cucina





Vista del soggiorno



Vista dell'ingresso



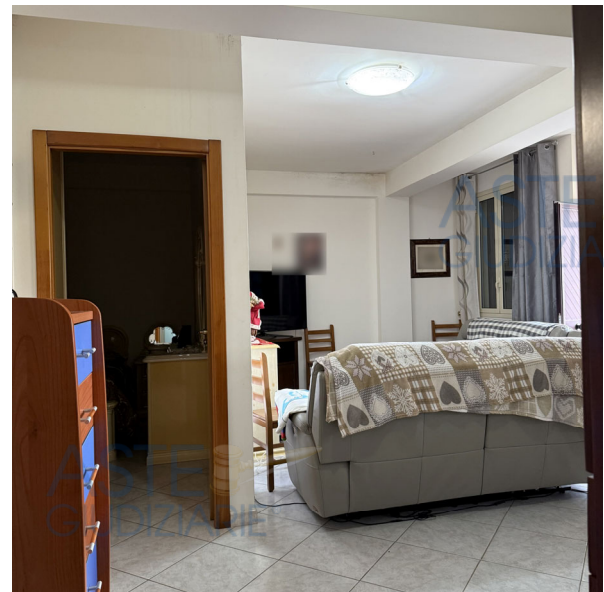
Vista del disimpegno - soggiorno



Vista del soggiorno



Vista del soggiorno



Vista del soggiorno

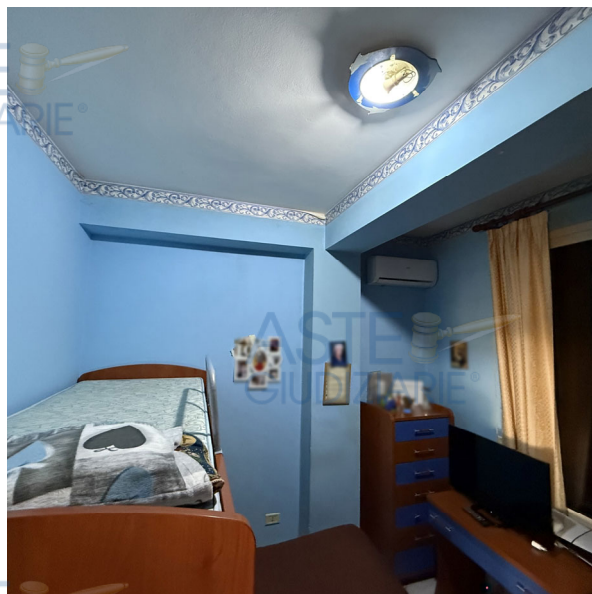




Vista della camera da letto 1



Vista della camera da letto 1



Vista della camera da letto 2



Vista della camera da letto 2



Vista della camera da letto 2



Vista della camera da letto 2





Vista del bagno



Vista del bagno



Vista della lavanderia



Vista della lavanderia



Vista della lavanderia



Vista della terrazza su via Nazionale



Vista della terrazza su via Nazionale



Vista della terrazza su via Nazionale



Vista della terrazza su via Nazionale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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
PIANO TERRA			
Cortile	96,95	10% fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 2%	3,94
Scala esterna	15,14	25%	3,79

Ingresso – Soggiorno

(quantità dopo la messa in pristino) 37,23 100% 37,23

Cucina (abusiva e non sanabile)

- - -

Camera letto 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

16,44 100%

16,44

ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera letto 2

10,64 100%

10,64

Wc

5,99 100% 5,99

Lavanderia

4,47 100% 4,47

Terrazzo 1

(quantità dopo la messa in pristino)

37,97

ASTE
GIUDIZIARIE®

35% fino a 25 mq
l'eccedenza va
calcolata al 10%

35%

10,05

Terrazzo 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

34,77

ASTE
GIUDIZIARIE®

35% fino a 25 mq
l'eccedenza va
calcolata al 10%

35%

9,73

ASTE
GIUDIZIARIE®

Balcone

(misure stimate perché non rilevabile)

6,24

25%

1,56

ASTE
GIUDIZIARIE®

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sc = 103,83 mq

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 Cassibile, 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 € 490,00 ed € 730,00 per abitazioni di tipo economico relativamente alla seconda semestralità del 2024, ovvero quella di più recente pubblicazione.

 ASTE GIUDIZIARIE® Cerca... Q ASTE GIUDIZIARIE® AR discossione Agenzia Entrate							
Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia Area riservata							
Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2 Provincia: SIRACUSA Comune: SIRACUSA Fascia/zona: Suburbana/CASSIBILE- Codice di zona: E1 Microzona catastale n.: 10 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	840	1250	L	3,4	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	490	730	L	2,1	3,1	L
Box	NORMALE	315	470	L	1,4	2,1	L

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 poco più alto dei 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 € 800,00/mq, ovvero:

$$V1 = (\text{€ } 800,00 \times 103,83 \text{ mq di Sc}) = \text{€ } 83.062,40$$

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 $V_{cr} = (R - S)/T$, 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 Siracusa - frazione di Cassibile, si individua tra 2,10 €/mq e 3,10 €/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 € 4,00 x 103,83 mq = 415,31 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 4.983,74. 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:

$$€ 4.983,74 - (15\% \text{ di } R) = € 4.236,18$$

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

$$V_2 = € 4.236,18 / 0,04 = € 105.904,56$$

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

$$V = (V_1 + V_2)/2 \text{ quindi } V = (€ 83.062,40 + € 105.904,56) / 2 = € 94.483,48$$

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

Pertanto al valore ricavato andranno considerate le seguenti spese:

- Spese per la pratica di aggiornamento mappa – DOCFA di allineamento mappe € 70,00
- Spese competenze professionali per aggiornamento estratto di mappa – DOCFA di allineamento mappe € 200,00, oltre oneri di legge
- Spese per la pratica di aggiornamento planimetria catastale e segnalazione e rettifica della via – presentazione nuovo DOCFA € 70,00
- Spese competenze professionali per aggiornamento estratto di mappa – DOCFA di allineamento mappe € 400,00, oltre oneri di legge
- Spese per la regolarizzazione urbanistica € 656,80
- Spese competenze professionali per la regolarizzazione urbanistica € 2.000,00, oltre oneri di legge
- Spese per la regolarizzazione agibilità € 172,00
- Spese competenze professionali per la regolarizzazione urbanistica € 500,00, oltre oneri di legge
- Spese per la messa in pristino dei luoghi € 15.000,00
- Spese per redazione futura nuova APE € 150,00

CONCLUSIONI

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

$$\underline{V = € 75.264,68}$$

La perizia oggetto della presente relazione è stata condotta dal sottoscritto CTU nella piena imparzialità. Con essa il sottoscritto CTU Arch. Irene Bongiorno ritiene di avere soddisfatto il compito affidato dalla S.V.Ill e rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

- **ALLEGATO 01:** Nomina CTU e deposito Accettazione incarico
- **ALLEGATO 02:** Ispezione Catastale
- **ALLEGATO 03:** Ispezione Ipotecaria
- **ALLEGATO 04:** Richiesta e copia Atto di compravendita
- **ALLEGATO 05:** Ispezione Tribunale di Siracusa
- **ALLEGATO 06:** Ispezione e richiesta accesso atti Agenzia delle Entrate e del Territorio
- **ALLEGATO 07:** Ispezione Servizio Toponomastica del Comune di Siracusa
- **ALLEGATO 07:** Ispezione Servizio Edilizia Privata del Comune di Siracusa
- **ALLEGATO 08:** Comunicazione sopralluogo, verbale di sopralluogo
- **ALLEGATO 09:** Ispezione Archivio Elettronico del Catasto Energetico Fabbricati
- **ALLEGATO 10:** Comunicazione sopralluogo peritale
- **ALLEGATO 11:** Verbale di sopralluogo, elaborato planimetrico di rilievo dell'immobile ed elaborato planimetrico di messa in pristino

Si allega inoltre lo schema riepilogativo delle spese tecniche e dell'onorario CTU.

- **ALLEGATO SPESE**

Siracusa, 30 Aprile 2025

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Arch. Irene Bongiorno

