

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio, suppletiva:

PROCEDIMENTO N. 2/2024 REG. ES.

Creditore procedente:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

Custode giudiziario:

avv. Domenico BORZI

Giudice dell'esecuzione:

Ill.ma dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO

C.T.U. nominato:



indirizzo
mobile +39 339 6121671
fax +39 0931 1882374
e.mail andreacianci@hotmail.com
p.e.c. andrea.cianci@ordineingegnerisiracusa.it
partita I.V.A. 01446360891
C.F. CNCNDR75A151754G

Data:

01/02/2026

Rappresentato e difeso da:

avv. Daniele IMMORDINO

Rappresentato e difeso da:

-

INDICE	1
1 PREMESSA	2
2 RELAZIONE INTEGRATIVA DEL CUSTODE ED ISTANZA DI RIUNIONE LOTTI PER VENDITA ...	3
2.1 Premessa	3
2.2 LOTTO 1	4
2.3 LOTTO 2	5
2.4 LOTTI 3 e 4	5
2.5 Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica	7
2.6 Richiesta di accorpamento dei lotti.....	8
3 MANDATO SUPPLETIVO ASSEGNATO DAL G.E.....	8
4 CONCLUSIONI	10



Il G. E. Ill.ma dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO, con ordinanza del 01/05/2024, nominava il sottoscritto dott. ing. Andrea CIANCI, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con il n. 1474, Sez. A, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare N. 2/2024 Reg. Es., promossa da [REDACTED]

[REDACTED] (Partita I.V.A. [REDACTED]) contro [REDACTED]

In data in data 11/11/2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del proprio elaborato peritale e dei relativi allegati mediante il sistema PCT presso il Tribunale di Siracusa.

In data 23/01/2025 il Custode Giudiziale avv. Domenico BORZI depositava una relazione integrativa nella quale, dopo avere analizzato alcuni contenuti dell'elaborato peritale redatto da questo C.T.U., chiedeva al G.E. di valere "[...] accorpate tutti i beni pignorati in unico lotto e, conseguentemente, conferire incarico all'esperto stimatore, ing. Andrea Cianci, di precisare quali sono, in tal caso, i costi per procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile ed al deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità e di predisporre, ove già non esistente, l'attestazione di certificazione o di prestazione energetica."

Con decreto del 04/07/2025, il G.E. dott.ssa Concita CULTRERA assegnava al sottoscritto C.T.U. mandato suppletivo avente il seguente oggetto: "[...] ritenuto che

passa disporsi, ai fini della vendita, l'accorpamento in unico lotto degli immobili pignorati; ritenuto preliminarmente necessario a tal fine che l'esperto già nominato precisi quali sono, in tal caso, i costi per procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile ed al deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità e di predisporre, ove già non esistente, l'attestazione di certificazione o di prestazione energetica; [...]"

2 RELAZIONE INTEGRATIVA DEL CUSTODE ED ISTANZA DI RIUNIONE LOTTI PER VENDITA

2.1 Premessa

L'avv. Domenico BORZI, n.q., rappresentava che: "[...] l'esperto ha proceduto a stimare singolarmente i detti lotti sebbene gli stessi siano allocati nel medesimo stabile [...]"

Ciò è avvenuto perché gli immobili sono catastalmente singolarmente identificati sebbene, né singolarmente né tutti insieme, non possano considerarsi un immobile funzionalmente definito. A ciò si aggiunga che, come detto dal sottoscritto e riportato correttamente dal Custode Giudiziario, "[...] lo stabile presenta aree comuni ai diversi immobili che lo compongono [...]", fattispecie che avvalorava e giustifica la scelta di stimare singolarmente i tre immobili, lasciando all'Ill.mo Giudice la facoltà di accorpare o meno i lotti identificati da questo C.T.U..

Come narrato nell'elaborato peritale redatto dal sottoscritto, lo stabile è stato ristrutturato per l'ultima volta giusta Autorizzazione Edilizia N. 2170 del 21/01/1999 e, come mostrato nella tavola grafica che accompagnava il suddetto titolo edilizio (Allegato 15.3), era stato pensato come "palazzina uffici" su due piano (terreno e primo). Il

successivo frazionamento ("verticale") non era previsto e, pertanto, ognuno dei piani costituenti lo stabile era dotato dei propri servizi igienici, degli spazi comuni, di sala d'attesa e, fondamentalmente, di uffici (Allegato 15.3). Ovviamente, il frazionamento "verticale" dello stabile ha comportato, inevitabilmente, che l'immobile di piano terreno, oggi pignorato nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare, sia rimasto senza servizi igienici dedicati. Viepiù, non sarà sfuggito che il sottoscritto ha evidenziato che la chiusura con lucemario in policarbonato del cortile interno dello stabile ha, di fatto, privato di naturale ricambio di aria e luce la maggioranza assoluta degli ambienti costituenti sia il LOTTO 1 (vani 02, 03 e 04) che il LOTTO 2 (vani 02, 03, 04 e w.c.; Allegato 2, Tavola UNICA).

2.2 LOTTO 1

A pagina 22 dell'elaborato peritale redatto dal sottoscritto si parla dell'immobile di piano terreno, quello di cui al LOTTO 1, censito nel subalterno 12 di cui alla particella 5782, e si evidenzia il fatto che detto immobile, catastalmente individuato singolarmente, non sia dotato in un servizio igienico e che, in funzione della propria destinazione d'uso, non possa rimanerne privo laddove dovesse essere trasferito. Il sottoscritto aveva dunque ipotizzato che, in tal caso, sarebbero stato necessario, non solo, regolarizzare urbanisticamente il frazionamento immobiliare dell'intero stabile (la cui regolarità urbanistica era stata assentita come un *unicum*), ma anche (e conseguenzialmente) realizzare un servizio igienico, affinché l'immobile di piano terreno, censito nel subalterno 12, potesse essere considerato conforme alla propria destinazione d'uso ed abitabile.

I costi per la regolarizzazione urbanistica, catastale e per il deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) dell'immobile di cui al LOTTO 1 sono stati stimati dal sottoscritto, rispettivamente, in € 16.683,30, € 500,00 ed € 1.500,00.

2.3 LOTTO 2

Per quanto concerne l'immobile di cui al LOTTO 2, l'avv. BORZI non propone alcuna riflessione; il sottoscritto ne prende atto ed approfitta per ricordare che i costi per la regolarizzazione urbanistica, catastale e per il deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) dell'immobile di cui al LOTTO 2 sono stati stimati dal sottoscritto, rispettivamente, in € 8.027,55, € 500,00 ed € 1.500,00.

2.4 LOTTI 3 e 4

Le riflessioni di cui alle pagine 28 e 29 sembrano abbastanza chiare ma forse meritano ulteriori spiegazioni. Attualmente, gli immobili di cui al LOTTO 3 (censito nel subalterno 15), l'immobile di cui al LOTTO 4 (censito nel subalterno 16), ed un terzo immobile (censito nel subalterno 17 e non oggetto del presente procedimento), hanno subito un **cambio di destinazione con opere non autorizzato** che li ha portati dalla destinazione di terrazza di copertura con due ripostigli, accessibile mediante il comune torino scala, a sottotetti all'interno dei quali sono state ricavate sale conferenze, mai sanate, nonostante fosse stata presentata una istanza ex L. 326/03 (Allegato 16). Attualmente, i subalterni 15 (LOTTO 3) e 17 rappresentano un unico spazio privo di soluzione di continuità mentre il subalterno 16 (LOTTO 4) ha una propria identità, essendo perimetralmente definito da murature ed avendo un proprio accesso dal vano scala comune (Allegato 1, Tavola

UNICA). Ciò che il sottoscritto suggeriva nelle citate pagine 28 e 29 del proprio elaborato peritale era che, visto che l'immobile di cui al LOTTO 3 al fine di diventare accessibile in maniera indipendente, avrebbe comunque dovuto attraversare o il LOTTO 4 o l'immobile di cui al subalterno 17, sarebbe stato probabilmente più semplice gestire la questione tra i due immobili di cui alla presente procedura, piuttosto che tirare in ballo l'unico immobile del secondo piano non oggetto di pignoramento immobiliare. E quindi, delle due una: o imporre una servitù di passaggio ai danni del LOTTO 4 per accedere al LOTTO 3 o trasferire in unica vendita LOTTO 3 e LOTTO 4, per ovviare al problema. Il sottoscritto aveva rimesso la questione alla discrezione del Giudice.

Da ultimo, i costi per la regolarizzazione urbanistica, catastale e per il deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) dell'immobile di cui al LOTTO 3 sono stati stimati dal sottoscritto, rispettivamente, in € 8.176,15, € 500,00 ed € 500,00; i costi per la regolarizzazione urbanistica, catastale e per il deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) dell'immobile di cui al LOTTO 4 sono stati stimati dal sottoscritto, rispettivamente, in € 3.284,83, € 500,00 ed € 500,00.

Infine, solo quale precisazione a vantaggio della lettura da parte dell'Ill.mo Giudice, l'avv. BORZI commette un piccolo errore quando dice che le spese di regolarizzazione urbanistica ammonterebbero ad € 16.683,30 sia per il LOTTO 1 che per il LOTTO 2, posto che nel testo dell'elaborato peritale redatto dal sottoscritto, come ripetuto sopra per completezza, i costi sono decisamente differenti (rispettivamente, € 16.683,30 e € 8.027,55).

2.5 Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica

Si comincia con lo specificare che sia il LOTTO 3 che il LOTTO 4 sono porzioni di terrazza di copertura la cui destinazione è stata abusivamente modificata in sale conferenze e, per tale motivo, non ha senso redigere alcun A.P.E. con riferimento alla attuale destinazione, posto che nemmeno l'istanza di sanatoria ex L.326/03 (Allegato 16) ha avuto seguito e, pertanto, quegli ambienti dovranno tornare ad assumere la loro destinazione originaria, come assegnata in seno alla A.E. n. 2170 (Allegati 15.01, 15.02 e 15.03).

Per quanto concerne gli immobili di cui al LOTTO 1 ed al LOTTO 2, in occasione del sopralluogo esperito in data 15/05/2024, il sottoscritto rilevava la presenza di un impianto di riscaldamento centralizzato costituito da generatore di acqua calda e da radiatori tradizionali misti a radiatori di tipo *fancoil*; detto impianto è oggi, con ogni probabilità, dismesso visto che in alcuni ambienti sono state installate singole unità di riscaldamento/raffrescamento *aria/aria* con unità esterne del tipo *a pompa di calore* e unità interne del tipo *split* (Allegato 3, Foto 1). Posto che i suddetti impianti singoli non sono, verosimilmente, dotati del cosiddetto "*libretto di impianto*", ovvero un documento redatto dall'installatore e depositato presso il Catasto Energetico della Regione Siciliana, gli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) relativi ai suddetti LOTTI 1 e 2 potranno essere redatti dal sottoscritto e si farà ipotesi di impianto di riscaldamento simulato.

2.6 Richiesta di accorpamento dei lotti

Da ultimo, la relazione integrativa del Custode Giudiziario è volta alla richiesta di accorpamento di tutti i beni pignorati in unico lotto, per ragioni legate all'economia processuale ed alla maggiore appetibilità del bene. Per questo motivo, l'avv. BORZI ha chiesto all'ill.mo Giudice di colere richiamare il sottoscritto per precisare quali sarebbero, in caso di accorpamento dei lotti: "[...] i costi per procedere alla regolarizzazione urbanistica catastale dell'immobile ed al deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità [...]".

3 MANDATO SUPPLETIVO ASSEGNATO DAL G.E.

Nulla osta all'accorpamento dei LOTTI 1, 2, 3 e 4 ed il sottoscritto può comprenderne le ragioni di economia processuale e di maggiore appetibilità nel mercato immobiliare; la decisione, come già suggerito in seno al proprio elaborato peritale, spetta all'ill.mo Giudice che, infatti, ha dato mandato in tal senso.

Tuttavia, rimane un fatto incontrovertibile, ai fini dell'assolvimento del mandato suppletivo assegnato a questo C.T.U.: i beni di cui ai LOTTI 1, 2, 3 e 4 rappresentano immobili catastalmente indipendenti e potrebbero, anche in futuro, essere trasferiti singolarmente. Si aggiunga che, anche nell'ipotesi auspicabile di vendita in LOTTO UNICO, l'immobile di piano terreno e quello di primo piano rimarranno comunque due unità distinte, separate da un vano scala e da spazi comuni non solo a queste due unità ma anche ad altre unità che nulla hanno a che fare con la presente procedura e, conseguentemente, con la possibile vendita in LOTTO UNICO.

Pertanto, l'immobile di piano terreno, dovrà obbligatoriamente essere dotato di almeno un servizio igienico per potere mantenere la propria destinazione d'uso; rimane, quindi, imprescindibile la realizzazione di tutte le opere edili propedeutiche già descritte nell'allegato Computo Metrico Estimativo (Allegato 17), che comprendono i costi per la regolarizzazione urbanistica, complessivamente ammontanti ad € 36.171,83.

L'aggiornamento catastale dell'immobile di cui al LOTTO 1 sarebbe necessario anche a prescindere dalla realizzazione del servizio igienico in quanto, come già specificato, presenta difformità rispetto a quanto rilevato in loco; l'importo resta fissato in € 500,00.

L'aggiornamento catastale dell'immobile di cui al LOTTO 2 non è in realtà necessario mentre quello degli immobili di cui ai LOTTI 3 e 4 lo è in quanto vengono riportati come superfici coperte con soffitto avente altezza media pari a 2,70 m, fattispecie incompatibile con la originaria destinazione d'uso a terrazze di copertura che dovrà essere necessariamente ripristinata ai fini della regolarità urbanistica. Pertanto, persistono spese di regolarizzazione catastale per ulteriori € 1.000,00.

Per quanto concerne i costi per l'ottenimento dei certificati relativi agli impianti elettrici, idrici, di condizionamento onde potere depositare Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) presso il Comune di Siracusa, i costi, comprensivi di spese vive e competenze tecniche (inizialmente stimate in complessivi € 4.000,00), in considerazione del fatto che gli immobili verranno trasferiti in un LOTTO UNICO e che, pertanto, l'aggiudicatario assegnerà, presumibilmente, incarico ad un unico tecnico la redazione

ed il deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità per i quattro immobili, potranno ridursi a circa € 2.500,00.

4 CONCLUSIONI

La presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio ha avuto come oggetto la stima di un compendio immobiliare pignorato nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare n.

2/2024 Reg. Es., promossa da [REDACTED] (Partita I.V.A.

[REDACTED] e per essa [REDACTED] (Partita I.V.A. [REDACTED]) contro [REDACTED]

[REDACTED] (Cod. Fis. [REDACTED]).

In ottemperanza al mandato suppletivo ricevuto, il sottoscritto è giunto alle determinazioni che seguono:

LOTTO UNICO

Immobile ad uso ufficio, piano terra - Immobile ad uso ufficio, primo piano

Locale adibito a deposito, piano terrazza - Locale adibito a deposito, piano terrazza

Descrizione

Immobile ad uso ufficio, piano terra – Siracusa (SR), Via Pasubio n. 47, Cat. A/10, Foglio 167, P.Illa 5782, Sub. 12; Immobile ad uso ufficio, primo piano - Siracusa (SR), Via Pasubio n. 47, Cat. A/10, Foglio 167, P.Illa 5782, Sub. 13;

Locale adibito a deposito, piano terrazza - Siracusa (SR), Via Pasubio n. 47, Cat. C/2, Foglio 167, P.Illa 5782, Sub. 15; Locale adibito a deposito, piano terrazza – Siracusa (SR), Via Pasubio n. 47, Cat. C/2, Foglio 167, P.Illa 5782, Sub. 16.

Valore di mercato

€ 188.000,00 (euro centoottantottomila/00)

Costi necessari per la regolarizzazione urbanistica degli immobili

€ 36.171,83 (euro trentaseimilacentosettantuno/83)

Costi necessari per la regolarizzazione catastale degli immobili

€ 1.500,00 (euro millecinquecento/00)

Costi per il deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)

€ 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00)

Avendo espletato il mandato conferitogli il sottoscritto rassegna la presente relazione

rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Siracusa, 01/02/2026

Il C.T.U.

dott. ing. Andrea CIANCI

