

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. **151/2025** - G.E. dott. **SOLARINO GIUSEPPE**

DEBITORE:

...OMISSIS...

CREDITORE:

...OMISSIS...

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL C.T.U.

arch. Rosaria Allegra



1) - GENERALITA'

In data 08/08/2025 l'Ill.mo Giudice, dott. Giuseppe Solarino, nominava esperto, per l'espletamento dell'incarico di cui all'oggetto, la sottoscritta arch. Rosaria Allegra, iscritta al n° 672 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa; l'accettazione dell'incarico avveniva con giuramento il giorno 19/08/2025.

I beni, oggetto della presente relazione di stima, come riportato nell'atto di pignoramento del procedimento n. 151/2025, siti nel comune di Siracusa risultano essere:

- *Abitazione di tipo ultrapopolare di cat. A/5 in via Corsica n. 42, riportato nel NCEU al foglio 32 particella 503 subalterno 4;*
- *Autorimessa di cat. C/6 in viale Polibio n. 24 di mq 18, riportato nel NCEU al foglio 34 particella 112 sub 32;*

entrambi di proprietà, per la quota di 1/1, del sig. ...OMISSIS..., nato a Siracusa il 10/02/1976, c.f.: PRRSFN76B10I754G.

In fase preliminare la sottoscritta C.T.U. ha provveduto all'effettuazione delle "Visure catastali" e delle "Visure ipotecarie", acquisendo le copie cartacee delle visure catastali storiche ("ALLEGATO n. 1-2"), degli estratti di mappa attuali ("ALLEGATI n. 3-4"), dell'estratto di mappa storico ("ALLEGATO n. 5"), delle planimetrie catastali ("ALLEGATI n. 6-7") e delle iscrizioni e trascrizioni immobiliari negli ultimi vent'anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento ("ALLEGATI n. 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21").

Nella stessa fase ha esaminato dettagliatamente le caratteristiche degli immobili sopraelencati con particolare riferimento alla loro ubicazione, alla loro formazione interna, al loro stato di possesso e ad ogni altro requisito, ad essi relativo.

Per gli immobili in questione, la sottoscritta C.T.U. ha predisposto due lotti funzionale, così costituiti:

LOTTO FUNZIONALE n. 1, comprendente l'immobile identificato con la sigla "1A", costituito da

- a) **Unità immobiliare residenziale di tipo ultrapopolare, sita in Siracusa, via Corsica n. 42 – P.T., censita nel NCEU al foglio 32 particella 503 subalterno 4, Cat. A/5, Cl. 3, Cons. 2,5 vani, Rendita € 76,18;**



LOTTO FUNZIONALE n. 2, comprendente l'immobile identificato con la sigla "2°", costituito da

- a) **Unità immobiliare non residenziale, sita in Siracusa, via Polibio n. 24 – P.S1, censita nel NCEU al foglio 34 particella 112 subalterno 32, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 18 m², Rendita €. 92,96.**

Con istanza di accesso atti del 13/01/2026 ("ALLEGATO n. 22"), spedita tramite P.E.C. all'Istituto Autonomo Case Popolari del Comune di Siracusa, in relazione all'unità immobiliare di tipo ultrapopolare in Via Corsica n. 42, trattandosi di edilizia convenzionata e agevolata, sono state richieste informazioni sulla convenzione nonché sul titolo edilizio, come di seguito elencato:

1. la convenzione;
2. la trascrizione della convenzione;
3. i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.);
4. la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119);
5. i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);
6. il rilascio di una copia delle eventuali Concessioni e/o Autorizzazioni Edilizie, complete dei relativi allegati, e dei Certificati di abitabilità/agibilità, eventualmente rilasciati, relativi al succitato immobile;
7. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche).

E' stata allegata, all'istanza sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visura storica immobile N.C.E.U. del comune di Siracusa fg 32 p.lla 503 sub 4;
- planimetria catastale immobile N.C.E.U. del comune di Siracusa fg 32 p.lla 503 sub 4;
- nomina C.T.U.



Con successiva PEC del 07/02/2026 (“**ALLEGATO n. 23**”) sollecitava l’Istituto Autonomo Case Popolari del Comune di Siracusa ad evadere la succitata richiesta.

Con PEC del 12/02/2026 (“**ALLEGATO n. 24**”), l’Istituto Autonomo Case Popolari del Comune di Siracusa trasmetteva alla C.T.U. la seguente documentazione:

- Nota prot. n. 0001394/2026 del 12/02/2026 (“**ALLEGATO n. 25**”), avente ad oggetto documentazione immobile in Siracusa, Via Corsica n. 42;
- Atto Notaio Giuseppe Minniti (“**ALLEGATO n. 26**”);
- Atto rettifica notaio Sofio Rio (“**ALLEGATO n. 27**”);
- Visura fg 32 plla 503 sub 4.

Con istanza di accesso atti del 23/03/2026 (“**ALLEGATO n. 28**”), spedita tramite P.E.C. all’Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa – Settore Edilizia Privata /Servizio Edilizia Privata, sono state richieste informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo i due immobili ed eventuali vincoli gravanti su di essi; per gli immobili, se siano stati rilasciati dall’Ente “Concessioni e/o Licenze Edilizie”, “Certificati di Abitabilità e/o Agibilità”, con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi. Relativamente all’abitazione di tipo ultrapopolare in Via Corsica n. 42 richiedeva attestazione dell’Ufficio riguardante l’eventuale sanabilità delle opere realizzate ed i relativi costi della sanatoria; nel caso contrario, attestazione di non sanabilità delle opere ed eventuali sanzioni.

E’ stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- 1_ Istanza di accesso atti;
- 2_ ricevuta telematica di pagamento effettuato in data 23/03/2026 per complessivi € 50,00;
- 3_ dichiarazione assolvimento bollo;
- 4_ PEC richiesta accesso atti IACP Siracusa;
- 5_ Nota di risposta IACP prot. n.0001394/2026 del 12/02/2026;
- 6_ visura catastale immobile NCEU fg 32 p.lla 503 sub 4;
- 7_ planimetria catastale immobile NCEU fg 32 p.lla 503 sub 4;
- 8_ Planimetria immobile via Corsica con difformità;
- 9_ visura catastale immobile NCEU fg 34 p.lla 112 sub 32;
- 10_ planimetria catastale immobile NCEU fg 34 p.lla 112 sub 32;
- 11_ nomina CTU.

Con mail del 20/04/2026 (“**ALLEGATO n. 29**”), l’Ufficio Tecnico, relativamente alla sola unità immobiliare non residenziale sita in Siracusa, via Polibio n. 24, trasmetteva alla C.T.U. la seguente documentazione:



- Progetto, relativo alle modifiche in corso di costruzione di cui alla C.E. n. 377 del 4 dicembre 1981, approvato il 04/12/1981 (“**ALLEGATO n. 30**”);
- Certificato di abitabilità prot. n. 11027/1983 del 02/09/1983 (“**ALLEGATO n. 31**”).

In riferimento all’unità immobiliare residenziale di tipo ultrapopolare sita in Siracusa, via Corsica n. 42, da parte dei Settori “Istruttoria Pratiche Edilizie – Sanatoria – Agibilità – Vigilanza Edilizia – Gestione Dei Beni Patrimoniali e Demaniali” dell’Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, nessuna documentazione è pervenuta alla scrivente.

Con istanza del 27/03/2026 (“**ALLEGATO n. 32**”), indirizzata al notaio dott. Giuseppe Minniti, è stato richiesta copia del seguente documento:

- Atto del 05/06/2009 Repertorio n. 61362 - UU Sede SIRACUSA (SR) Registrazione n. 3166 registrato in data 09/06/2009 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2059.1/2011 - Pratica n. SR0035531 in atti dal 02/02/2011.

Con mail del 15/04/2026 lo studio notarile trasmetteva l’atto di compravendita del 05/06/2009 Repertorio n. 61362 (“**ALLEGATO n. 33**”).

Nel corso dell’incarico è stato effettuato n. 1 sopralluogo, come appresso specificato:

Sopralluogo n. 1: è stato effettuato il giorno 10/10/2025 alle ore 12.00 presso l’unità immobiliare sita nel Comune di Siracusa, via Corsica n. 42, P.T. - N.C.E.U. fg. 32 p.la 503 sub 4, così come concordato con il Custode Giudiziario nella procedura in oggetto, avv. Alessandra Cassarino, per poi proseguire le operazioni peritali presso l’unità immobiliare sita in Siracusa, viale Polibio n. 24 - N.C.E.U. fg. 34, p.la 112 sub 32.

Risultarono presenti il sig. ...OMISSIS..., n.q.d. debitore esecutato, ed il Custode Giudiziario.

Furono controllate ed annotate, per gli immobili in oggetto, l’esposizione, la tipologia, la composizione interna, le altezze interne utili, le caratteristiche strutturali, con particolare riferimento alle strutture portanti verticali ed orizzontali, le fondazioni, le coperture, i tamponamenti, gli impianti elettrico, idrico e termico e lo stato di manutenzione degli immobili; furono anche rilevate le dimensioni dei locali.

E’ stata restituita la rappresentazione planimetrica dei luoghi, quale rilevati nel corso delle operazioni peritali (**Tavv. 1 – 2**).

E’ stato eseguito un rilievo fotografico dei prospetti esterni e di alcuni locali interni degli immobili.



A conclusione del sopralluogo, fu redatto il “Verbale di sopralluogo n. 1” (“**ALLEGATO n. 34**”).

Da una ricerca effettuata presso il Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici, non risulta depositato Attestazione di Prestazione Energetica per l’immobile, oggetto del pignoramento.

Pertanto, per esso la sottoscritta ha provveduto a redigere il sottoelencato APE:

- APE n° 20260507-089017-00024 (“**ALLEGATO n. 35**”) - N.C.E.U. del Comune di Siracusa
fg. 32 p.lla 503 sub 4.

2) – OGGETTO DELL’INCARICO

L’incarico conferito consiste nelle seguenti operazioni peritali:

- a) Indicazione e individuazione beni;
- b) Descrizione sintetica dei beni;
- c) Stato di possesso dei beni;
- d) Vincoli ed oneri giuridici;
- e) Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria;
- f) Descrizione analitica dei singoli beni;
- g) Dotazioni condominiali e pertinenze;
- h) Attestazione di Prestazione Energetica;
- i) Valutazione complessiva dei beni;
- j) Valutazione quota indivisa;
- k) Divisione del bene.

3) – SVOLGIMENTO DELL’INCARICO

Considerato l’inserimento degli immobili in due lotti funzionali, l’esplicazione dei quesiti è stata effettuata nei fascicoli che seguono, relativi ai lotti funzionali n. 1 e n. 2, di cui fanno parte i beni oggetto di stima.



Il “**Lotto funzionale n. 1**” comprende l’immobile identificato con la sigla “1A”, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- a) Unità immobiliare residenziale di tipo ultrapopolare, sita in Siracusa, via Corsica n. 42 – P.T., censita nel NCEU al foglio 32 particella 503 subalterno 4, Cat. A/5, Cl. 3, Cons. 2,5 vani, Rendita €. 76,18;

Il “**Lotto funzionale n. 2**” comprende l’immobile identificato con la sigla “1A”, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- a) Unità immobiliare non residenziale, sita in Siracusa, via Polibio n. 24 – P.S1, censita nel NCEU al foglio 34 particella 112 subalterno 32, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 18 m², Rendita €. 92,96.



FASCICOLETTO n. 1

LOTTO FUNZIONALE n. 1

Immobile “1A”: Unità immobiliare residenziale di tipo ultrapolare, sita in Siracusa, via Corsica n. 42 – P.T., censita nel NCEU al foglio 32 particella 503 subalterno 4, Cat. A/5, Cl. 3, Cons. 2,5 vani, Rendita €. 76,18.



IMMOBILE “1A”

Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L’immobile in oggetto è un’unità immobiliare a piano terra, ubicata nel comune di Siracusa, in via Corsica n. 42. *“L’alloggio fa parte dell’intervento edilizio di complessivi 27 alloggi, ex Demanio dello Stato, costruito dallo stesso, giusta con Legge di Finanziamento n. 1010 del 12/04/1945”* (“ALLEGATO n. 25”).

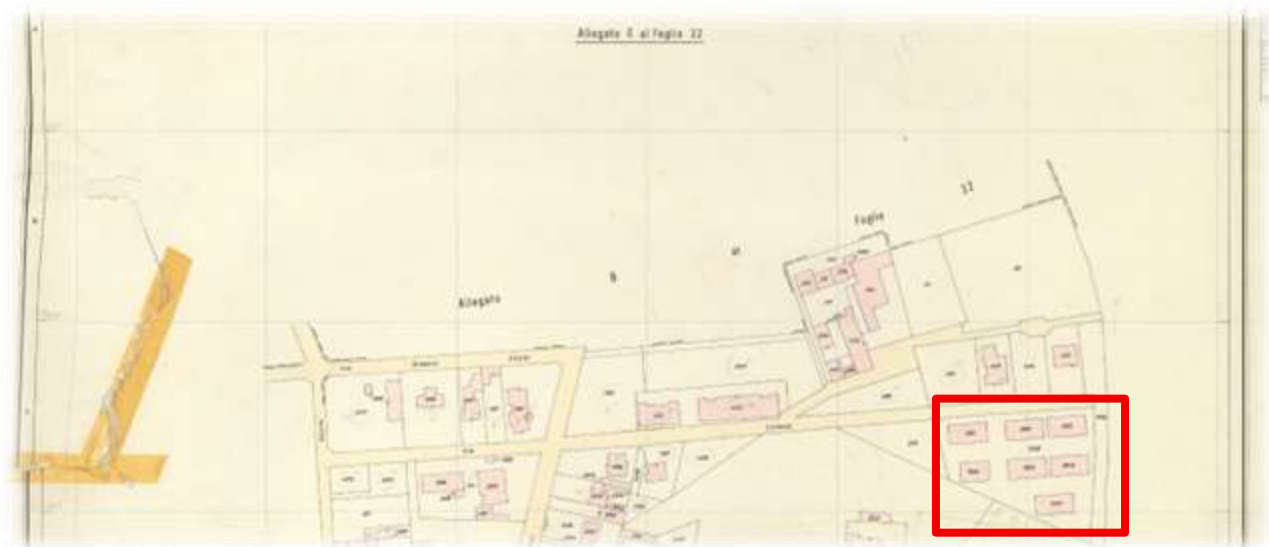


Foto 1 – Immobile “1A” – EDM storico fg. 32 Allegato C _riproduzione 1955

Tipologicamente l’immobile “1A”, essendo inserito in un complesso edilizio, rientra nella definizione di “casa a schiera ad un livello (piano terra)”; il fabbricato è ad angolo, risultando in aderenza ad altra unità su un solo lato e mostrando, invece, tre prospetti liberi.



Foto 2 – Immobile “1A” – Aerofoto e coordinate GPS





Foto 3 – Immobile “1A” – Prospetto principale su via Corsica

L’immobile è costituito da n. 1 unità catastale, così individuata nel NCEU del Comune di Siracusa:

- foglio 32 particella 503 subalterno 4, Cat. A/5, Cl. 3, Cons. 2,5 vani, Rendita €. 76,18 (“ALLEGATO n. 1”).

Da una verandina esterna, si accede direttamente alla lavanderia (realizzata a chiusura di una parte della veranda stessa); all’interno, l’alloggio è costituito da un pranzo-cucina, un bagno e due camere da letto.



Foto 4 – Immobile “1A” – Prospetto posteriore su area condominiale





Foto 5 – Immobile “1A” – Prospetto principale su via Corsica



Foto 6 – Immobile “1A” – Prospetto principale su via Corsica



Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni

L'immobile in oggetto risulta essere ubicato nel centro urbano di Siracusa; ricadente in quella porzione di tessuto edificato ad alta densità, cresciuto per saturazione e sostituzione progressiva di un tessuto preesistente a bassa densità. Si presenta attualmente costituito prevalentemente da edifici alti misti a case basse isolate su piccoli lotti. L'area, ad esso interessata, fa parte della “Zona B3.2 - Tessuto edificato denso” del P.R.G. dello stesso Comune.

L'area risulta essere fornita di tutti i servizi più importanti quali reti elettrica, idrica e fognaria pubbliche; le sedi stradali sono ben definite e forniscono una ottima visione geometrica dell'area di ubicazione dell'immobile.



Stralcio PRG Siracusa

Quesito c) – Stato di possesso dei beni

Con l'atto di “compravendita” del 05/06/2009 repertorio n° 61360 (“**ALLEGATO n. 26**”), registrato a Siracusa il 9 giugno 2009 al n. 3163, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 9 giugno 2009 ai nn. 12377/8384, notaio dott. Giuseppe Minniti in Siracusa, “*l'Istituto Autonomo per le Case Popolari vende e trasferisce al sig. ...OMISSIS..., nato a Siracusa il 10/02/1976, c.f.: PRRSFN76B10I754G, che acquista la piena proprietà del seguente immobile:*

- *alloggio ubicato al piano terra Palazzina A, distinto con il numero interno quattro, composto da un vano ed accessori, in Siracusa (SR), via Corsica n. 42, nel N.C.E.U. foglio 32, particella 503 sub. 1, vani 2,5, categoria A5, confinante con area condominiale da tre lati”.*



Con l'atto di "rettifica catastale" del 02/10/2015, notaio dott. Sofio Rio in Siracusa, di cui alla Nota di Trascrizione reg. Gen. 15372 e reg. Part. 11225 (**"ALLEGATO n. 27"**), le parti dichiarano che per errore materiale l'immobile oggetto dello stesso venne individuato con gli esatti confini ma in catasto con l'erroneo subalterno 1 e non con quello esatto, subalterno 4.

Alla data del sopralluogo del 10/10/2025, l'unità immobiliare risulta abitata dal sig. ...OMISSIS....

Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate, in data 27/10/2025, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile (**"ALLEGATI n. 8-9-10-11-12-13-14"**), per l'immobile "1A" è risultato quanto segue:

Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

Domande giudiziali: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno

Altre trascrizioni:

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 27/05/2004 (**"ALLEGATO n. 9"**)

Registro Particolare: n. 7923

Registro Generale: n. 11836

Pubblico Ufficiale: Agenzia del Demanio Filiale di Messina, repertorio n. 39 del 04/12/2003

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Cessione di Diritti Reali a Titolo Gratuito

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 04/06/2008 (**"ALLEGATO n. 10"**)

Registro Particolare: n. 8392

Registro Generale: n. 12625

Pubblico Ufficiale: Notaio Costanza Luisa, repertorio n. 29063/19828

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Compravendita

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 25/11/2020 (**"ALLEGATO n. 11"**)



Registro Particolare: n. 13114

Registro Generale: n. 18002

Pubblico Ufficiale: Notaio Di Trapani Alessia, repertorio n. 11223/6500

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Cessione di Diritti Reali a Titolo Gratuito

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 14/10/2015 (“**ALLEGATO n. 12**”)

Registro Particolare: n. 11225

Registro Generale: n. 15372

Pubblico Ufficiale: Notaio Rio Sofio, repertorio n. 20285/12723

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Compravendita

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- NOTA DI ISCRIZIONE del 14/10/2015 (“**ALLEGATO n. 13**”)

Registro Particolare: n. 1775

Registro Generale: n. 15373

Pubblico Ufficiale: Notaio Rio Sofio, repertorio n. 20285/12723

Specie: Ipoteca Volontaria

Descrizione: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 03/07/2025 (“**ALLEGATO n. 14**”)

Registro Particolare: n. 10163

Registro Generale: n. 13541

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 2680

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Altre informazioni per l'acquirente



Spese fisse annue di gestione dell'immobile e di manutenzione: spese di gestione variabili in base ai consumi di eventuali impianti tecnologici; spese di gestione di illuminazione e pulizia dell'ingresso comune;

Altre spese: nessuna

Quesito e) – Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria

Con istanza di accesso atti del 13/01/2026 (“**ALLEGATO n. 22**”), spedita tramite P.E.C. all'Istituto Autonomo Case Popolari del Comune di Siracusa, in relazione all'unità immobiliare di tipo ultrapopolare in Via Corsica n. 42, trattandosi di edilizia convenzionata e agevolata, sono state richieste informazioni sulla convenzione nonché sul titolo edilizio, come di seguito elencato:

1. la convenzione;
2. la trascrizione della convenzione;
3. i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.);
4. la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119);
5. i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);
6. il rilascio di una copia delle eventuali Concessioni e/o Autorizzazioni Edilizie, complete dei relativi allegati, e dei Certificati di abitabilità/agibilità, eventualmente rilasciati, relativi al succitato immobile;
7. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche).

E' stata allegata, all'istanza sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visura storica immobile N.C.E.U. del comune di Siracusa fg 32 p.lla 503 sub 4;
- planimetria catastale immobile N.C.E.U. del comune di Siracusa fg 32 p.lla 503 sub 4;



- nomina C.T.U.

Con successiva PEC del 07/02/2026 (“**ALLEGATO n. 23**”) sollecitava l’Istituto Autonomo Case Popolari del Comune di Siracusa ad evadere la succitata richiesta.

Con PEC del 12/02/2026 (“**ALLEGATO n. 24**”), l’Istituto Autonomo Case Popolari del Comune di Siracusa trasmetteva alla C.T.U. la seguente documentazione:

- Nota prot. n. 0001394/2026 del 12/02/2026 (“**ALLEGATO n. 25**”), avente ad oggetto documentazione immobile in Siracusa, Via Corsica n. 42;
- Atto Notaio Giuseppe Minniti (“**ALLEGATO n. 26**”);
- Atto rettifica notaio Sofio Rio (“**ALLEGATO n. 27**”);
- Visura fg 32 plla 503 sub 4.

Con istanza di accesso atti del 23/03/2026 (“**ALLEGATO n. 28**”), spedita tramite P.E.C. all’Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa – Settore Edilizia Privata /Servizio Edilizia Privata, sono state richieste informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo i due immobili ed eventuali vincoli gravanti su di essi; per gli immobili, se siano stati rilasciati dall’Ente “Concessioni e/o Licenze Edilizie”, “Certificati di Abitabilità e/o Agibilità”, con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi. Relativamente all’abitazione di tipo ultrapopolare in Via Corsica n. 42 richiedeva attestazione dell’Ufficio riguardante l’eventuale sanabilità delle opere realizzate ed i relativi costi della sanatoria; nel caso contrario, attestazione di non sanabilità delle opere ed eventuali sanzioni.

E’ stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- 1_ Istanza di accesso atti;
- 2_ ricevuta telematica di pagamento effettuato in data 23/03/2026 per complessivi € 50,00;
- 3_ dichiarazione assolvimento bollo;
- 4_ PEC richiesta accesso atti IACP Siracusa;
- 5_ Nota di risposta IACP prot. n.0001394/2026 del 12/02/2026;
- 6_ visura catastale immobile NCEU fg 32 p.lla 503 sub 4;
- 7_ planimetria catastale immobile NCEU fg 32 p.lla 503 sub 4;
- 8_ Planimetria immobile via Corsica con difformità;
- 9_ visura catastale immobile NCEU fg 34 p.lla 112 sub 32;
- 10_ planimetria catastale immobile NCEU fg 34 p.lla 112 sub 32;
- 11_ nomina CTU.

In riferimento all’unità immobiliare residenziale di tipo ultrapopolare sita in Siracusa, via Corsica n. 42, da parte dei Settori “Istruttoria Pratiche Edilizie – Sanatoria – Agibilità – Vigilanza Edilizia –



Gestione Dei Beni Patrimoniali e Demaniali” dell’Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, nessuna documentazione è pervenuta alla scrivente.

Dal confronto tra i documenti consegnati alla C.T.U. (“**ALLEGATI n. 25-26-27**”), le visure catastali (“**ALLEGATO n. 1**”), l’estratto di mappa storico (“**ALLEGATO n. 5**”), la planimetria catastale (“**ALLEGATO n. 6**”) ed i rilievi effettuati dalla sottoscritta in sede di sopralluogo (**Tav. 1**)

PREMESSO CHE:

- l’unità immobiliare in oggetto “*fa parte dell’intervento edilizio di complessivi 27 alloggi edificato in via Corsica n. 42, ex Demanio dello Stato, costruito dallo stesso giusta con Legge di Finanziamento n. 1010 del 12/04/1945*” (“**ALLEGATO n. 25**”);
- come ancora riportato nella nota di risposta dello IACP (“**ALLEGATO n. 25**”), “*gli alloggi sono stati realizzati antecedente al 07/11/1956, così come si evince dalla planimetria catastale (“ALLEGATO n. 6”) depositata presso l’agenzia del territorio*”, nonché dall’estratto di mappa storico del 1955 (“**ALLEGATO n. 5**”);
- “*a seguito di contratto di cessione gratuita del 04/12/2002, rogato dal Dott. Nicola Di Salvo, notaio in Messina, il gruppo di alloggi è stato ceduto dal Demanio dello Stato all’Istituto Autonomo delle case Popolari della Provincia di Siracusa*” (“**ALLEGATO n. 25**”) come indicato nella nota di risposta dello IACP;
- l’Istituto Autonomo Case Popolari di Siracusa, nella nota di risposta, comunica che “*non risulta stipulata nessuna convenzione urbanistica in quanto la legge che la prevede è la n. 167 del 1962, quindi successiva alla data presumibile di realizzazione*” (“**ALLEGATO n. 25**”);
- l’Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa non ha mai trasmesso alla CTU alcuna documentazione relativa al suddetto immobile;

POSTO CHE:

- dal sopralluogo effettuato in data 10/10/2025, l’immobile in oggetto nello stato di fatto (**Tav. 1**), contrariamente a quanto riportato in catasto (“**ALLEGATO n. 6**”), presenta delle difformità, ovvero:
 - ✓ diversa distribuzione degli spazi interni;
 - ✓ chiusura parziale della veranda sul fronte anteriore;
 - ✓ ampliamento di superficie utile e volume sul fronte posteriore, con la realizzazione di un ambiente, adibito a camera da letto;



- le modifiche interne si configurano come difformità “non rilevanti”, in quanto non comportanti un aumento di volumetria né la modifica della destinazione d’uso;
- gli interventi edilizi sul fronte anteriore e posteriore sono da ritenersi difformità “sostanziali”;
- non è possibile fare riferimento all’UTC di Siracusa, in quanto lo stesso non ha rilasciato alcun documento relativo all’immobile di via Corsica; conseguentemente, per lo stato legittimo dei luoghi si potrebbe fare riferimento esclusivamente alle planimetrie catastali (“**ALLEGATI n. 5-6**”);

PER QUANTO SOPRA, si presume che:

- a) l’alloggio potrebbe considerarsi regolare a meno di difformità “non rilevanti”, che potrebbero essere sanate con la presentazione di una CILA in sanatoria, ai sensi dell’art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01 (**Tav. 1**);
- b) l’ampliamento di superficie utile e volume sul fronte posteriore ed anteriore potrebbe essere totalmente abusivo; esso non sarebbe sanabile (**Tav. 1**);
- c) l’immobile non risulterebbe essere dotato di certificato di abitabilità;
- d) la planimetria, depositata all’UTE (“**ALLEGATO n. 6**”), non corrisponde allo stato di fatto.

Per quanto sopra, tutte le variazioni urbanistiche e catastali sopra riportate possono essere regolarizzate senza problemi. In sede di stima dell’immobile, la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo dal valore calcolato dell’immobile l’importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato, nonché all’abbattimento delle opere abusive.

Quesito f) – Descrizione analitica dell’immobile “1A”

Ubicazione: è ubicato in Siracusa, via Corsica n. 42;

Esposizione: il prospetto principale è esposto a sud;

Tipologia: l’immobile, essendo inserito in un complesso edilizio, rientra nella definizione di “casa a schiera ad un livello (piano terra)”; il fabbricato è ad angolo, risultando in aderenza ad altra unità su un solo lato e mostrando, invece, tre prospetti liberi;





Foto 7 – Immobile “1A” – Pranzo – cucina

Composizione interna: da una verandina esterna, si accede direttamente alla lavanderia (realizzata a chiusura di una parte della veranda stessa); all'interno, l'alloggio è costituito da un pranzo-cucina, un bagno e due camere da letto;

Altezza interna utile: essa è pari a ml 3.15 ad eccezione della camera da letto, sul fronte posteriore, la cui h_{MAX} è pari a ml 2.60 e h_{MIN} è pari a ml 2.35;

Caratteristiche strutturali: struttura in muratura portante;

Strutture portanti verticali: sono costituite da muratura in blocchi squadri di pietra calcarea;

Strutture portanti orizzontali: non sono visibili; si può presupporre, per analogia ad altre strutture simili, che esse siano costituite da solai in latero-cemento;

Copertura: piana;





Foto 8 – Immobile “1A” – Corridoio





Foto 9 – Immobile “1A” – Camera da letto singola

Intonaci: sono del tipo civile, costituiti da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato sestato e traversato con malta bastarda dosata con 150÷200 kg di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia, con stato finale di pittura;

Pavimenti: in ceramica;

Infissi esterni: in PVC;

Infissi interni: in legno tamburato;





Foto 10 – Immobile “1A” – Bagno

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: sottotraccia, allacciato alla rete idrica comunale;

Impianto termico:

- 1 - Climatizzazione invernale: n° 1 pompa di calore, con potenza pari a 9.000 BTU, installata nella camera da letto;
- 2 - Climatizzazione estiva: n° 1 pompa di calore, con potenza pari a 9.000 BTU, installata nella camera da letto;
- 3 - Produzione acqua calda sanitaria: boiler elettrico;



Libretto d'impianto: il proprietario ha dichiarato, in sede di sopralluogo, di non essere in possesso del rispettivo libretto d'impianto della pompa di calore e del boiler;

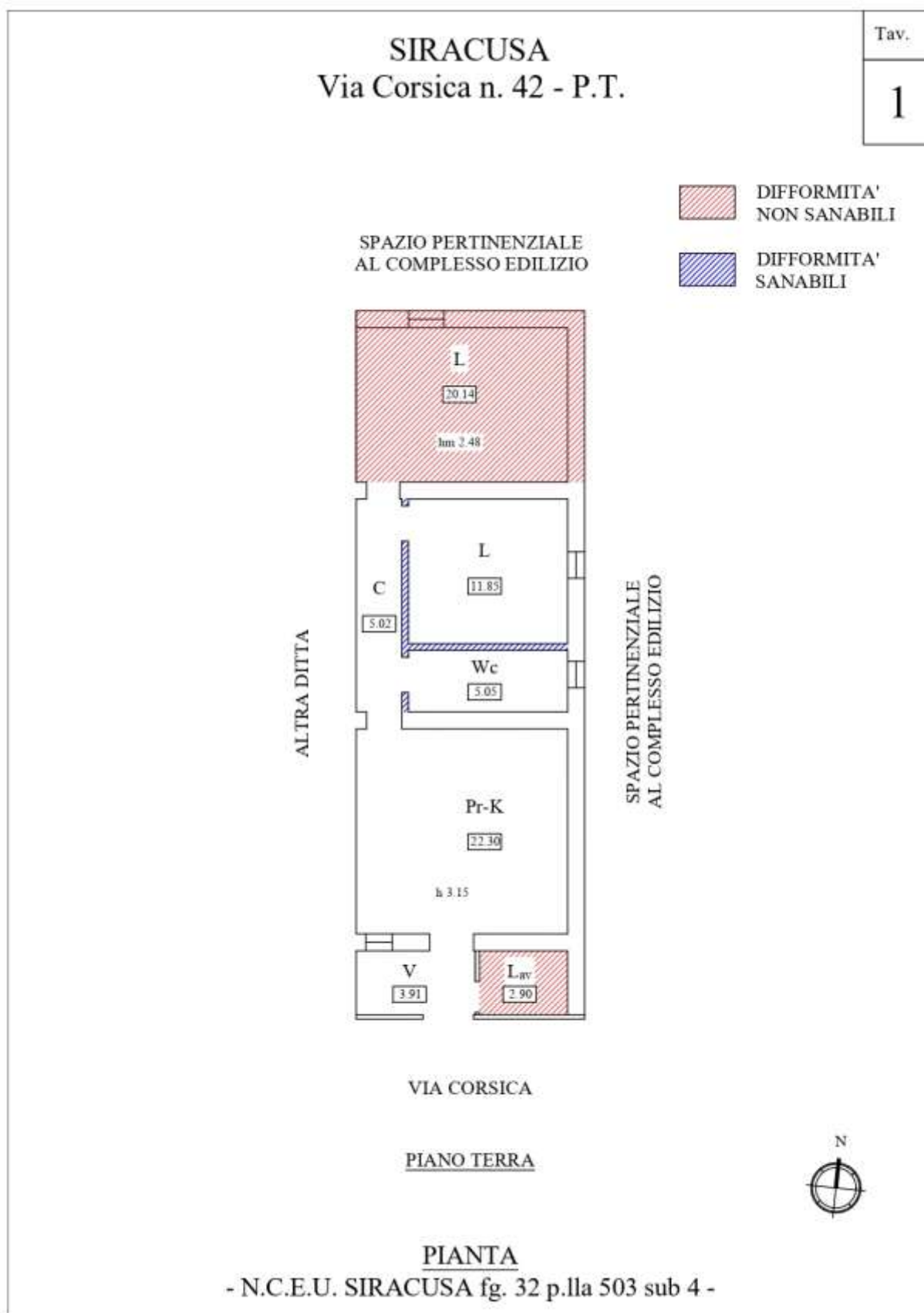
A.P.E.: il proprietario ha dichiarato, in sede di sopralluogo, che per l'immobile non è mai stato redatto l'Ape;



Foto 11 – Immobile “1A” – Camera da letto

Stato di manutenzione: allo stato attuale l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.





Nella tabella appresso riportata si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile; esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate nella pubblicazione di Virginio Panecaldo "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori", edita da Buffetti Editore, tenendo conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SU) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 mq di superficie utile, il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della superficie utile ed il costo del terreno di pertinenza può ritenersi pari al 5% del costo di 1 mq di superficie utile; si utilizzeranno, quindi, dei fattori di equivalenza, pari ad 1,00 per la SU, pari a 0,60 per la SNR, pari a 1/3 per balconi, terrazzi e cortili; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.

<u>IMMOBILE "1A"</u>	<u>SUP. NETTA</u> (mq)	<u>COEFF.</u>	<u>SUP. EQUIV.</u> (mq)
P.T. - Veranda	3,91	0,60	2,35
P.T. - Lavanderia	2,90	1,00	2,90
P.T. - Pranzo-K	22,30	1,00	22,30
P.T. - Wc	5,05	1,00	5,05
P.T. - Corridoio	5,02	1,00	5,02
P.T. - Letto	11,85	1,00	11,85
Superficie equivalente di calcolo = S_{1A} =	Mq 49,47		

<u>IMMOBILE "1A"</u> <i>ABUSO NON SANABILE</i>	<u>SUP. LORDA</u> (m²)	<u>ALTEZZA</u> <u>media</u> (m)	<u>VOLUME</u> (m³)
P.T. - Letto	20,14	2,48	49,95
P.T. - Lavanderia	2,90	2,75	7,97
Volume abusivo = V_{ABUS} =	Mc 57,92		

Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze

L'immobile non risulta avere dotazioni e/o pertinenze.



Quesito h) – Attestazione di Prestazione Energetica

L'immobile è sprovvisto di A.P.E.; pertanto, la sottoscritta ha provveduto a redigere, inviando telematicamente al SIAPE, l'Attestazione di Prestazione Energetica n° 20260507-089017-00024 ("ALLEGATO n. 35") - N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 32 p.lla 503 sub 4.

Quesito i) – Valutazione dell'immobile "1A"

La valutazione dell'immobile verrà eseguita utilizzando due differenti metodologie di stima; dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con V_{1A-1} e V_{1A-2} , si ricaverà la stima V_{1AA} dell'unità immobiliare "1A", come media dei due importi calcolati, stima valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie.

La valutazione estimativa del fabbricato "1A", V_{1A} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{1A-AA} e l'importo delle detrazioni D_{1A} , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per:

- la presentazione della CILA in sanatoria, $D_{1A-CILA}$;
- la presentazione della SCA, D_{1A-SCA} ;
- l'aggiornamento della planimetria catastale, D_{1A-UTE} ;
- la demolizione delle opere abusive, D_{1A-DEM} .

I metodi di valutazione utilizzati sono due: quello di "Stima per confronto" e quello di "Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti".

Metodo di confronto

I dati di confronto sono stati forniti da agenzie immobiliari operanti nel territorio di Siracusa.

La costruzione di confronto, ai fini della stima dell'immobile "1A", risulta essere un fabbricato a piano terra, sito nella stessa zona di via Corsica dell'immobile "1A"; costituito da una cucina - soggiorno di m^2 16,62, due camere da letto rispettivamente di m^2 10,25 e m^2 14,78, un bagno di m^2 6,06, oltre un disimpegno di m^2 4,84. L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, trovandosi, pertanto, in condizioni simili a quelle dell'immobile oggetto di stima. Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 58.000,00.

Andiamo a calcolare la superficie equivalente del fabbricato di confronto data dalla somma della superficie utile di tutti i locali. La superficie equivalente dell'immobile di riferimento è data dalla superficie di m^2 (16,62+10,25 +14,78+6,06+4,84), pari a 52,55 m^2 ; il rapporto 58.000,00/52,55, pari



a 1.103,71 €/m², ci dà il valore unitario di stima, P_{1R}, dell'immobile di riferimento, che coincide con il valore unitario di stima, P_{1A}, del nostro immobile "1A";

$$P_{1R} = P_{1A} = 1.103,71 \text{ €/m}^2$$

Ed avendo calcolato nell'esplicazione del quesito f) la superficie equivalente dell'immobile "1A", a questo punto possiamo individuare il valore economico, V_{1A-1}, dell'immobile "1A" come prodotto del prezzo unitario P_{1A} per la superficie equivalente S_{1A}; cioè

$$V_{1A-1} = P_{1A} \times S_{1A} = \text{€} (1.103,71 \times 49,47) = \text{€} . 54.600,53$$

Metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dall'immobile;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- riduzione per vetustà dell'immobile (H)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V_{1AC})

La capitalizzazione V_{1AC} del reddito netto medio annuo del nostro immobile sarà dato da

$$V_{1AC} = ((R-S)/r)$$

Considerando:

- il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto lordo medio annuo attribuibile, pari ad €. 4.500,00;
- le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 5% di R;
- le perdite per sfitti ed insolvibilità pari all'incirca al 4% di R;
- la quota annua di ammortamento pari all'incirca del 4% di R;
- le imposizioni fiscali annue pari all'incirca al 10% di R;



- il tasso di capitalizzazione (r) pari a 0,054
- la quota di svalutazione H dell'immobile per vetustà pari a circa il 13% del valore di stima;

si avrà,

a fronte di un reddito lordo medio annuo

$$R = \text{€}. 4.500,00$$

una spesa media annua pari all'incirca al 23% di R , cioè

$$S = 23\% \text{ di } \text{€}. 4.500,00 = \text{€}. 1.035,00$$

e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di $r = 0,054$, avremo il valore della capitalizzazione V_{1AC} del reddito netto medio annuo, pari a

$$V_{1AC} = (R - S) / r = (4.500,00 - 1.035,00) / 0,054 = \text{€}. 64.166,67$$

La riduzione per vetustà è pari

$$H = 13\% \text{ di } V_{1AC} = 13\% \text{ di } \text{€}. 64.166,67 = \text{€}. 8.341,67$$

Avremo il valore

$$V_{1A-2} = V_{1AC} - H = \text{€} (64.166,67 - 8.341,67) = \text{€}. 55.825,00$$

Stima dell'immobile "1A"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima V_{1AA} dell'unità immobiliare, come media tra i valori ricavati nei due metodi utilizzati (metodo a confronto e metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti), V_{1A-1} e V_{1A-2} , valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie; cioè

$$V_{1AA} = (V_{1A-1} + V_{1A-2})/2 = \text{€} (54.600,53 + 55.825,00)/2 = \text{€}. 55.212,77$$

Calcolato, quindi, il valore V_{1AA} dell'immobile, la stima effettiva del fabbricato "1A", V_{1A} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{1AA} e l'importo delle detrazioni D_{1A} , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per:

- la presentazione della CILA in sanatoria, $D_{1A-CILA}$;
- la presentazione della SCA, D_{1A-SCA} ;



- l'aggiornamento della planimetria catastale, D_{1A-UTE} ;
- la demolizione delle opere abusive, D_{1A-DEM} .

$$V_{1A} = V_{1AA} - D_{1A}$$

$$V_{1AA} = \text{€}. 55.212,77$$

$$D_{1A} = D_{1A-CILA} + D_{1A-SCA} + D_{1A-UTE} + D_{1A-DEM}$$

$$D_{1A-CILA} = \text{€}. 1.500,00$$

$$D_{1A-SCA} = \text{€}. 1.000,00$$

$$D_{1A-UTE} = \text{€}. 1.000,00$$

La superficie del Locale abusivo adibito a camera S_{L-DEM} , con altezza media H_{L-DEM} pari a ml 2,48, risulta essere uguale a m^2 20,48; quella del locale lavanderia, con altezza H_{L-DEM} pari a ml 2,75, risulta essere uguale a m^2 2,90. Il costo unitario di demolizione per ogni metro cubo di essa, P_{RDEM} , è uguale a 28,49 €/m³; per cui avremo che il costo della demolizione, D_{1A-DEM} , è dato da

$$VOL_{A-DEM_LETTO} = S_{L-DEM} \times H_{A-DEM} = m^3 (20,14 \times 2,48) = m^3 49,95$$

$$VOL_{A-DEM_LAV} = S_{L-DEM} \times H_{A-DEM} = m^3 (2,90 \times 2,75) = m^3 7,97$$

$$VOL_{A-DEM} = m^3 (49,95 + 7,97) = m^3 57,92$$

$$D_{1A-DEM} = P_{RDEM} \times VOL_{A-DEM}$$

$$D_{1A-DEM} = P_{RDEM} \times VOL_{A-DEM} = \text{€}. (28,49 \times 57,92) = \text{€}. 1.650,20$$

L'importo delle detrazioni D_{1A} sarà pari a:

$$D_{1A} = D_{1A-CILA} + D_{1A-SCA} + D_{1A-UTE} + D_{1A-DEM} = \text{€}. (1.500,00 + 1.000,00 + 1.000,00 + 1.650,20) = \text{€} 5.150,20$$

La stima definitiva del fabbricato V_{1A} è, quindi,

$$V_{1A} = V_{1AA} - D_{1A} = \text{€} (55.212,77 - 5.150,20) = \text{€}. 50.062,57$$



Stima dell'immobile "1A"

$V_{1A} =$	€. 50.062,57
------------	--------------

Quesito j) – Valutazione quota indivisa

L'immobile è di proprietà del sig. ...OMISSIS..., per la quota pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni; pertanto, avremo

$$V_{1A-PS} = 100\% \text{ di } V_{1A} = 100\% \text{ di } €. 50.062,57 = €. 50.062,57$$

Stima quota ...OMISSIS...

$V_{1A-PS} =$	€. 50.062,57
---------------	--------------

Quesito k) – Divisione del bene

Il bene non è comodamente divisibile.



CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta CTU conclude che:

1. l'immobile, oggetto di pignoramento, corrisponde alla proprietà di un'unità immobiliare residenziale di tipo ultrapopolare, sita in Siracusa, via Corsica n. 42 – P.T., censita nel NCEU al foglio 32 particella 503 subalterno 4, Cat. A/5, Cl. 3, Cons. 2,5 vani, Rendita €. 76,18 (“**ALLEGATO n. 1**”);
di proprietà dell'esecutato ...OMISSIS..., nato a Siracusa il 10/02/1976, c.f.: PRRSFN76B10I754G, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;
2. alla data del sopralluogo del 10/10/2025, l'unità immobiliare risulta abitata dal sig. ...OMISSIS...;
3. l'alloggio potrebbe considerarsi regolare a meno di difformità “non rilevanti”, che potrebbero essere sanate con la presentazione di una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01 (**Tav. 1**); l'ampliamento di superficie utile e volume sul fronte posteriore ed anteriore potrebbe essere totalmente abusivo; esso non sarebbe sanabile (**Tav. 1**); l'immobile non risulterebbe essere dotato di certificato di abitabilità; la planimetria, depositata all'UTE (“**ALLEGATO n. 6**”), non corrisponde allo stato di fatto;
4. allo stato attuale, l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni di conservazione e manutenzione;
5. in base alle indagini effettuate ed al conseguente quadro mercantile di valutazione allestito, e fatte tutte le dovute considerazioni e correzioni, il più probabile valore medio di mercato del bene pignorato, al netto di tutti gli oneri gravanti sul bene, si stima pari ad €. **50.062,57** e la **quota di 1/1** del detto immobile si stima pari ad €. **50.062,57**.



FASCICOLETTO n. 2

LOTTO FUNZIONALE n. 2

Immobile “2A”: Unità immobiliare non residenziale, sita in Siracusa, via Polibio n. 24 – P.S1, censita nel NCEU al foglio 34 particella 112 subalterno 32, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 18 m², Rendita €. 92,96.



IMMOBILE “2A”

Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L’immobile in oggetto è un’unità immobiliare non residenziale (garage) a piano sottostrada, ubicata nel comune di Siracusa, in viale Polibio n. 24 (indirizzo del complesso condominiale di cui fa parte il bene pignorato). L’accesso al garage, oggetto della procedura esecutiva, avviene dal Ronco di via Damone accedendo al primo passo carrabile, posto sulla destra scendendo da via Polibio.



Foto 1 – Immobile “2A” – Aerofoto e coordinate GPS



Foto 2 – Immobile “2A” – Accesso all’unità immobiliare da Ronco di via Damone



Tipologicamente l'immobile "1A" fa parte di un complesso edilizio; posto al piano sottostrada, l'autorimessa è in aderenza su tre lati mostrando, pertanto, il solo prospetto anteriore libero. Trattasi di garage, adibito a deposito dal debitore esecutato.



Foto 3 – Immobile "2A" – Accesso all'unità immobiliare da Ronco di via Damone



Foto 4 – Immobile "2A" – Accesso all'unità immobiliare da Ronco di via Damone



L'immobile è costituito da n. 1 unità catastale, così individuata nel NCEU del Comune di Siracusa:

- foglio 34 particella 112 subalterno 32, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 18 m², Rendita €. 92,96 (“ALLEGATO n. 2”).



Foto 5 – Immobile “2A” – Portico interno del complesso condominiale su Ronco di via Damone

Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni

L'immobile in oggetto risulta essere ubicato nel centro urbano di Siracusa; ricadente in quella porzione di tessuto edificato ad alta densità, cresciuto per saturazione e sostituzione progressiva di un tessuto preesistente a bassa densità. Si presenta attualmente costituito prevalentemente da edifici alti misti a case basse isolate su piccoli lotti. L'area, ad esso interessata, fa parte della “Zona B3.2 - Tessuto edificato denso” del P.R.G. dello stesso Comune.

L'area risulta essere fornita di tutti i servizi più importanti quali reti elettrica, idrica e fognaria pubbliche; le sedi stradali sono ben definite e forniscono una ottima visione geometrica dell'area di ubicazione dell'immobile.





Stralcio PRG Siracusa

Quesito c) – Stato di possesso dei beni

Con l'atto di "compravendita" del 05/06/2009 repertorio n° 61362 ("ALLEGATO n. 33"), registrato a Siracusa il 9 giugno 2009 al n. 3166, notaio dott. Giuseppe Minniti in Siracusa, "il sig. ...OMISSIS..., nato a Siracusa (SR) il 4 agosto 1973, c.f.: SSS LNZ 73M04 I754C, vende e trasferisce al sig. ...OMISSIS..., nato a Siracusa il 10/02/1976, c.f.: PRRSFN76B10I754G, che accetta ed acquista il seguente immobile:

- box a piano cantinato, distinto con il numero interno quindici, esteso mq. 18 (diciotto) circa, in Siracusa (SR), viale Polibio n. 28, già n. 24, nel N.C.E.U. sezione urbana 012, foglio 34, particella 112 sub. 32, mq.18, categoria C6, R.C. Euro 92,96".

Alla data del sopralluogo del 10/10/2025, l'unità immobiliare è adibita a deposito dal sig. ...OMISSIS....

Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate, in data 27/10/2025, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile ("ALLEGATI n. 15-16-17-18-19-20-21"), per l'immobile "2A" è risultato quanto segue:



Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

Domande giudiziali: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno

Altre trascrizioni:

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 09/06/2009 (“**ALLEGATO n. 16**”)

Registro Particolare: n. 8385

Registro Generale: n. 12378

Pubblico Ufficiale: notaio Minniti Giuseppe, repertorio n. 61362/14265 del 05/06/2009

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Cessione di Diritti Reali a Titolo Gratuito

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- NOTA DI ISCRIZIONE del 09/06/2009 (“**ALLEGATO n. 17**”)

Registro Particolare: n. 2647

Registro Generale: n. 12379

Pubblico Ufficiale: notaio Minniti Giuseppe, repertorio n. 61363/14266 del 05/06/2009

Specie: Ipoteca Volontaria

Descrizione: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

- COMUNICAZIONE del 15/02/2012 (“**ALLEGATO n. 18**”)

Registro: n. 387 del 17/02/2012

Comunicazione relativa alla quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione

Codice comunicazione: 100

ISCRIZIONE: 09/06/2009

Registro Particolare: n. 2647

Registro Generale: n. 12379

- NOTA DI ISCRIZIONE del 11/01/2012 (“**ALLEGATO n. 19**”)

Registro Particolare: n. 62



Registro Generale: n. 801

Pubblico Ufficiale: notaio Marciano Sergio, repertorio n. 70603/21695 del 10/01/2012

Specie: Ipoteca Volontaria

Descrizione: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

- DOMANADA DI ANNOTAZIONE del 23/10/2015 (“**ALLEGATO n. 20**”)

Registro Particolare: n. 2634

Registro Generale: n. 15947

Pubblico Ufficiale: notaio Rio Sofio, repertorio n. 20285/12723

Specie: Annotazione a Iscrizione

Descrizione: Cancellazione Totale

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 03/07/2025 (“**ALLEGATO n. 21**”)

Registro Particolare: n. 10163

Registro Generale: n. 13541

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 2680

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Altre informazioni per l'acquirente

Spese fisse annue di gestione dell'immobile e di manutenzione: spese di gestione variabili in base ai consumi di eventuali impianti tecnologici; spese di gestione di illuminazione e pulizia dell'ingresso comune;

Altre spese: nessuna

Quesito e) – Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria

Con istanza di accesso atti del 23/03/2026 (“**ALLEGATO n. 28**”), spedita tramite P.E.C. all'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa – Settore Edilizia Privata /Servizio Edilizia Privata, sono state richieste informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo i due immobili ed eventuali vincoli gravanti su di essi; per gli immobili, se siano stati rilasciati dall'Ente “Concessioni e/o Licenze Edilizie”, “Certificati di Abitabilità e/o Agibilità”, con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi.



Relativamente all'abitazione di tipo ultrapolare in Via Corsica n. 42 richiedeva attestazione dell'Ufficio riguardante l'eventuale sanabilità delle opere realizzate ed i relativi costi della sanatoria; nel caso contrario, attestazione di non sanabilità delle opere ed eventuali sanzioni.

E' stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- 1_ Istanza di accesso atti;
- 2_ ricevuta telematica di pagamento effettuato in data 23/03/2026 per complessivi € 50,00;
- 3_ dichiarazione assolvimento bollo;
- 4_ PEC richiesta accesso atti IACP Siracusa;
- 5_ Nota di risposta IACP prot. n.0001394/2026 del 12/02/2026;
- 6_ visura catastale immobile NCEU fg 32 p.lla 503 sub 4;
- 7_ planimetria catastale immobile NCEU fg 32 p.lla 503 sub 4;
- 8_ Planimetria immobile via Corsica con difformità;
- 9_ visura catastale immobile NCEU fg 34 p.lla 112 sub 32;
- 10_ planimetria catastale immobile NCEU fg 34 p.lla 112 sub 32;
- 11_ nomina CTU.

Con mail del 20/04/2026 ("**ALLEGATO n. 29**"), l'Ufficio Tecnico, relativamente alla sola unità immobiliare non residenziale sita in Siracusa, via Polibio n. 24, trasmetteva alla C.T.U. la seguente documentazione:

- Progetto, relativo alle modifiche in corso di costruzione di cui alla C.E. n. 377 del 4 dicembre 1981, approvato il 04/12/1981 ("**ALLEGATO n. 30**");
- Certificato di abitabilità prot. n. 11027/1983 del 02/09/1983 ("**ALLEGATO n. 31**").

Dal confronto tra i documenti consegnati alla C.T.U. ("**ALLEGATI n. 30-31**"), l'atto di compravendita ("**ALLEGATO n. 32**"), le visure catastali ("**ALLEGATO n. 2**"), la planimetria catastale ("**ALLEGATO n. 7**") ed i rilievi effettuati dalla sottoscritta in sede di sopralluogo (**Tav. 2**)
PREMESSO CHE:

- per quanto riportato nell'atto di compravendita ("**ALLEGATO n. 32**"), l'immobile "*è stato costruito in conformità alla concessione edilizia n.220, rilasciata dal Comune di Siracusa in data 17 dicembre 1979, e successive modifiche con concessione edilizia n. 257 in data 27 febbraio 1980, 4 dicembre 1981 ed in data 16 luglio 1983, così come pure si evince dal certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Siracusa in data 2 settembre 1983 prot. n. 11027/Ig.*";



- dalla documentazione trasmessa dall'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa è stato allegato il Progetto, relativo alle modifiche in corso di costruzione di cui alla C.E. n. 377 del 4 dicembre 1981, approvato il 04/12/1981 (**"ALLEGATO n. 30"**) ed il Certificato di abitabilità prot. n. 11027/1983 del 02/09/1983 (**"ALLEGATO n. 31"**);

PER QUANTO SOPRA, si presume che:

- a) l'unità immobiliare di tipo non residenziale potrebbe considerarsi regolare;
- b) l'immobile è dotato di certificato di agibilità;
- c) la planimetria, depositata all'UTE (**"ALLEGATO n. 7"**), corrisponde allo stato di fatto.

Quesito f) – Descrizione analitica dell'immobile "2A"

Ubicazione: è ubicato in Siracusa, in viale Polibio n. 24 (indirizzo del complesso condominiale di cui fa parte il bene pignorato). L'accesso al garage, oggetto della procedura esecutiva, avviene dal Ronco di via Damone accedendo al primo passo carrabile, posto sulla destra scendendo da via Polibio;

Esposizione: il prospetto principale è esposto a sud-est;

Tipologia: l'immobile "2A" fa parte di un complesso edilizio; posta al piano sottostrada, l'autorimessa è in aderenza su tre lati mostrando, pertanto, il solo prospetto anteriore libero.

Composizione interna: trattasi di box auto, adibito a deposito;

Altezza interna utile: essa è pari a ml 3.00;



Foto 6 – Immobile "2A" – Garage al piano sottostrada



Caratteristiche strutturali: struttura in c.a. articolata su plinti;

Strutture portanti verticali: sono costituite da muratura in blocchi squadri di pietra calcarea;

Strutture portanti orizzontali: non sono visibili; si può presupporre, per analogia ad altre strutture simili, che esse siano costituite da solai in latero-cemento;

Copertura: piana;



Foto 7 – Immobile “2A” – Garage al piano sottostrada

Intonaci: del tipo rustico effetto “spruzzato”;

Pavimenti: battuto di cemento;

Infissi esterni: saracinesca metallica;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: assente;

Impianto termico: assente;



Foto 8 – Immobile “2A” – Garage al piano sottostrada

Stato di manutenzione: allo stato attuale l’unità immobiliare si trova in condizioni di conservazione e manutenzione pressochè buone.



Tav.

2

SIRACUSA
Via Corsica n. 42 - P.T.



PIANTA
- N.C.E.U. SIRACUSA fg. 32 p.la 503 sub 4 -



Nella tabella appresso riportata si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile; esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate nella pubblicazione di Virginio Panecaldo "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori", edita da Buffetti Editore, tenendo conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SU) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 mq di superficie utile, il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della superficie utile ed il costo del terreno di pertinenza può ritenersi pari al 5% del costo di 1 mq di superficie utile; si utilizzeranno, quindi, dei fattori di equivalenza, pari ad 1,00 per la SU, pari a 0,60 per la SNR, pari a 1/3 per balconi, terrazzi e cortili; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.

<u>IMMOBILE "2A"</u>	<u>SUP. NETTA</u> (mq)	<u>COEFF.</u>	<u>SUP. EQUIV.</u> (mq)
P.T. - Box	17,70	1,00	17,70
Superficie equivalente di calcolo = S_{2A} =	Mq 17,70		

Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze

L'immobile non risulta avere dotazioni e/o pertinenze.

Quesito h) – Attestazione di Prestazione Energetica

L'immobile è sprovvisto di Attestazione di Prestazione Energetica e, poiché rientrante tra le categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005, per esso non occorre tale Attestazione.

Quesito i) – Valutazione dell'immobile "2A"

La valutazione dell'immobile verrà eseguita utilizzando due differenti metodologie di stima; dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con V_{2A-1} e V_{2A-2}, si ricaverà la stima V_{2A} dell'unità immobiliare "2A", come media dei due importi calcolati



I metodi di valutazione utilizzati sono due: quello di “Stima per confronto” e quello di “Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti”.

Metodo di confronto

I dati di confronto sono stati forniti da agenzie immobiliari operanti nel territorio di Siracusa.

La costruzione di confronto, ai fini della stima dell’immobile “2A”, risulta essere un garage, sito nella stessa zona di via Polibio dell’immobile “2A”; costituito da un unico vano della superficie di m² 20,45. L’unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, trovandosi, pertanto, in condizioni simili a quelle dell’immobile oggetto di stima. Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 32.000,00.

La superficie equivalente dell’immobile di riferimento è pari a m² 20,45; il rapporto 32.000,00/20,45, pari a 1.553,40 €/m², ci dà il valore unitario di stima, P_{1R}, dell’immobile di riferimento, che coincide con il valore unitario di stima, P_{2A}, del nostro immobile “2A”;

$$P_{1R} = P_{2A} = 1.553,40 \text{ €/m}^2$$

Ed avendo calcolato nell’esplicazione del quesito f) la superficie equivalente dell’immobile “2A”, a questo punto possiamo individuare il valore economico, V_{2A-1}, dell’immobile “2A” come prodotto del prezzo unitario P_{2A} per la superficie equivalente S_{2A}; cioè

$$V_{2A-1} = P_{2A} \times S_{2A} = € (1.553,40 \times 17,70) = € 27.495,18$$

Metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell’immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dall’immobile;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- riduzione per vetustà dell’immobile (H)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V_{2AC})



La capitalizzazione V_{IAC} del reddito netto medio annuo del nostro immobile sarà dato da

$$V_{2AC} = ((R-S)/r)$$

Considerando:

- il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto lordo medio annuo attribuibile, pari ad €. 1.980,00;
- le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 5% di R ;
- le perdite per sfitti ed insolvibilità pari all'incirca al 4% di R ;
- la quota annua di ammortamento pari all'incirca del 4% di R ;
- le imposizioni fiscali annue pari all'incirca all'10% di R ;
- il tasso di capitalizzazione (r) pari a 0,048
- la quota di svalutazione H dell'immobile per vetustà pari a circa il 10% del valore di stima;

si avrà,

a fronte di un reddito lordo medio annuo

$$R = \text{€}. 1.980,00$$

una spesa media annua pari all'incirca al 23% di R , cioè

$$S = 23\% \text{ di €}. 1.980,00 = \text{€}. 455,40$$

e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di $r = 0,048$, avremo il valore della capitalizzazione V_{IAC} del reddito netto medio annuo, pari a

$$V_{2AC} = (R-S) / r = (1.980,00 - 455,40) / 0,048 = \text{€}. 31.762,50$$

La riduzione per vetustà è pari

$$H = 10\% \text{ di } V_{2AC} = 10\% \text{ di €}. 31.762,50 = \text{€}. 3.176,25$$

Avremo il valore

$$V_{2A-2} = V_{2AC} - H = \text{€} (31.762,50 - 3.176,25) = \text{€}. 28.586,25$$

Stima dell'immobile "2A"



A questo punto ci calcoliamo il valore di stima effettiva V_{2A} dell'unità immobiliare, come media tra i valori ricavati nei due metodi utilizzati (metodo a confronto e metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti), V_{2A-1} e V_{2A-2} , cioè

$$V_{2A} = (V_{2A-1} + V_{2A-2})/2 = € (27.495,18 + 28.586,25)/2 = € 28.040,72$$

La stima definitiva del fabbricato V_{2A} è, quindi,

$$V_{2A} = € 28.040,72$$

Stima dell'immobile "2A"

$V_{2A} =$	€ 28.040,72
------------	-------------

Quesito j) – Valutazione quota indivisa

L'immobile è di proprietà del sig. ...OMISSIS..., per la quota pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni; pertanto, avremo

$$V_{2A-PS} = 100\% \text{ di } V_{2A} = 100\% \text{ di } € 28.040,72 = € 28.040,72$$

Stima quota ...OMISSIS...

$V_{2A-PS} =$	€ 28.040,72
---------------	-------------

Quesito k) – Divisione del bene

Il bene non è comodamente divisibile.



CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta CTU conclude che:

1. l'immobile, oggetto di pignoramento, corrisponde alla proprietà di un'unità immobiliare non residenziale, sita in Siracusa, via Polibio n. 24 – P.S1, censita nel NCEU al foglio 34 particella 112 subalterno 32, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 18 m², Rendita €. 92,96 (**“ALLEGATO n. 2”**);
di proprietà dell'esecutato ...OMISSIS..., nato a Siracusa il 10/02/1976, c.f.: PRRSFN76B10I754G, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;
2. alla data del sopralluogo del 10/10/2025, l'unità immobiliare è adibita a deposito dal sig. ...OMISSIS...;
3. l'unità immobiliare di tipo non residenziale potrebbe considerarsi regolare; l'immobile è dotato di certificato di agibilità; la planimetria, depositata all'UTE (**“ALLEGATO n. 7”**), corrisponde allo stato di fatto;
4. allo stato attuale l'unità immobiliare si trova in condizioni di conservazione e manutenzione pressochè buone;
5. in base alle indagini effettuate ed al conseguente quadro mercantile di valutazione allestito, e fatte tutte le dovute considerazioni e correzioni, il più probabile valore medio di mercato del bene pignorato, al netto di tutti gli oneri gravanti sul bene, si stima pari ad **€. 28.040,72** e la **quota di 1/1** del detto immobile si stima pari ad **€. 28.040,72**.



Si allega alla presente la seguente documentazione:

ALLEGATI al Fascicoletto 1 - Immobile “1A”

- ALLEGATO 1: Visura catastale storica - N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 32 p.lla 503 sub. 4;
- ALLEGATO 2: Visura catastale storica - N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 34 p.lla 112 sub. 32;
- ALLEGATO 3: Estratto di mappa - N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 32 p.lla 503;
- ALLEGATO 4: Estratto di mappa - N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 34 p.lla 112;
- ALLEGATO 5: Estratto di mappa storico riproduzione anno 1955 - N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 32 p.lla 503;
- ALLEGATO 6: Planimetria catastale - N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 32 p.lla 503 sub. 4;
- ALLEGATO 7: Planimetria catastale - N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 34 p.lla 112 sub. 32;
- ALLEGATO 8: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T3003 del 01/05/2026 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Siracusa – Fg. 32 p.lla 503 sub 4);
- ALLEGATO 9: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n T3003 del 01/05/2026 - Nota di trascrizione del 27/05/2004, Registro Particolare n. 7923, Registro Generale n. 11836;
- ALLEGATO 10: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n T3003 del 01/05/2026 - Nota di trascrizione del 04/06/2008, Registro Particolare n. 8392, Registro Generale n. 12625;
- ALLEGATO 11: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n T3003 del 01/05/2026 - Nota di trascrizione del 25/11/2020, Registro Particolare n. 13114, Registro Generale n. 18002;
- ALLEGATO 12: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n T3003 del 01/05/2026 - Nota di trascrizione del 14/10/2015, Registro Particolare n. 11225, Registro Generale n. 18002;
- ALLEGATO 13: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n T3003 del 01/05/2026 - Nota di iscrizione del 14/10/2015, Registro Particolare n. 1775, Registro Generale n. 15373;



- ALLEGATO 14: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n T3003 del 01/05/2026 - Nota di trascrizione del 03/07/2025, Registro Particolare n. 10163, Registro Generale n. 13541;
- ALLEGATO 15: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T3151 del 01/05/2026 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Siracusa – Fg. 34 p.lla 112 sub 32);
- ALLEGATO 16: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n T3151 del 01/05/2026 - Nota di trascrizione del 09/06/2009, Registro Particolare n. 8385, Registro Generale n. 12378;
- ALLEGATO 17: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n T3151 del 01/05/2026 - Nota di iscrizione del 09/06/2009, Registro Particolare n. 2647, Registro Generale n. 12379;
- ALLEGATO 18: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n T3151 del 01/05/2026 – Comunicazione del 15/02/2012, Registro n. 387 del 17/02/2012;
- ALLEGATO 19: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n T3151 del 01/05/2026 - Nota di iscrizione dell'11/01/2012, Registro Particolare n. 62, Registro Generale n. 801;
- ALLEGATO 20: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n T3151 del 01/05/2026 – Domanda di annotazione del 23/10/2015, Registro Particolare n. 2634, Registro Generale n. 15947;
- ALLEGATO 21: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n T3151 del 01/05/2026 – Nota di trascrizione del 03/07/2025, Registro Particolare n. 10163, Registro Generale n. 13541;
- ALLEGATO 22: Istanza di accesso atti del 13/01/2026, spedita via PEC, all'Istituto Autonomo Case Popolari del Comune di Siracusa, riguardante il rilascio di copia conforme di concessioni, certificati, attestati ed informazioni dell'immobile oggetto di stima;
- ALLEGATO 23: Sollecito istanza di accesso atti del 07/02/2026, spedita via PEC, all'Istituto Autonomo Case Popolari del Comune di Siracusa;
- ALLEGATO 24: PEC dell'Istituto Autonomo Case Popolari del Comune di Siracusa del 12/02/2026;



- ALLEGATO 25: Nota prot. n. 0001394/2026 del 12/02/2026, avente ad oggetto documentazione immobile in Siracusa, Via Corsica n. 42
- ALLEGATO 26: Atto di “compravendita” del 05/06/2009 repertorio n° 61360, notaio dott. Giuseppe Minniti in Siracusa;
- ALLEGATO 27: Atto di “rettifica catastale” del 02/10/2015, notaio dott. Sofio Rio in Siracusa;
- ALLEGATO 28: Istanza di accesso atti del 23/03/2026, spedita via PEC, all’Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa – Settore Edilizia Privata /Servizio Edilizia Privata, riguardante il rilascio di copia conforme di concessioni, certificati, attestati ed informazioni degli immobili oggetto di stima;
- ALLEGATO 29: Mail dell’Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa – Settore Edilizia Privata /Servizio Edilizia Privata del 20/04/2026;
- ALLEGATO 30: Progetto, relativo alle modifiche in corso di costruzione di cui alla C.E. n. 377 del 4 dicembre 1981, approvato il 04/12/1981;
- ALLEGATO 31: Certificato di abitabilità prot. n. 11027/1983 del 02/09/1983;
- ALLEGATO 32: Istanza di accesso atti del 27/03/2026, con mail indirizzata al notaio dott. Giuseppe Minniti per richiesta atto notarile;
- ALLEGATO 33: Atto di compravendita del 05/06/2009 Repertorio n. 61362 notaio dott Giuseppe Minniti;
- ALLEGATO 34: Verbale di sopralluogo n. 1;
- ALLEGATO 35: Attestato di Prestazione Energetica n° 20260507-089017-00024 – NCEU del Comune di Siracusa fg. 32 p.lla 503 sub 4;
- Documentazione fotografica intercalata nella “Relazione di consulenza tecnica”.

Noto, lì 08/05/2026

IL C.T.U.
arch. Rosaria Allegra

