

TRIBUNALE di SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento: 221/2012 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina

Creditore Procedente: Italfondario S.p.A.

sede legale in Via Carucci n. 131, 00143, Roma (RM)

Rappresentato e difeso: Avv. Di Luciano Sebastiano

con studio in Viale Scala Greca n. 181/F, 96100, Siracusa (SR)

Debitori esecutati: *omissis*

defunto

omissis

residente in Traversa San Francesco n. 28, 96100, Siracusa (SR)

omissis

defunta

Rappresentati e difesi: Avv. Zocco Angela

con studio in Via Necropoli Grotticelle n. 26, 96100, Siracusa (SR)

Custode Giudiziario: Avv. Cavalieri Tania

con studio in Via Montedoro n. 54, 96100, Siracusa (SR)



PROCEDIMENTO 221/2012 R.G.Es.**PROMOSSO**

Da **Italfondiaro S.p.A.**, con sede legale in Via Carucci n. 131, 00143, Roma (RM), P.IVA 00880671003, **rappresentata e difesa dall'Avv. Di Luciano Sebastiano**, C.F. DLC SST 72C16 C351W, pec sebastiano.diluciano@avvocatisiracusa.legalmail.it, con studio in Siracusa (SR), 96100, Viale Scala Greca n. 181/F

CONTRO

omissis, defunto, *omissis*, formalmente residente presso l'immobile pignorato e *omissis*, defunta, **rappresentati e difesi dall'Avv. Zocco Angela**, C.F. ZCC NGL 67A60 H224S, pec angela.zocco@avvocatisiracusa.legalmail.it, con studio in Siracusa (SR), 96100, Via Necropoli Grotticelle n. 26

PREMESSA

In data 07.10.2025, notificata da pec del Tribunale del 08.10.2025, lo scrivente Arch. Reale Alberto, nato a Siracusa (SR) il 20.08.1981, C.F. RLE LRT 81M20 I754Q, pec albertoreale.arch@archiworldpec.it, il quale ai fini della presente elegge il proprio domicilio presso l'immobile sito in Siracusa (SR), Vicolo Abruzzi n. 15, **riceveva la nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio per l'aggiornamento della perizia di stima agli atti del fascicolo di cui alla procedura esecutiva in oggetto.**

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO OGGETTO DI STIMA

Viene individuato il seguente lotto unico quale oggetto della presente relazione:

- **LOTTO 01: composto da una villa con piscina e annesso garage ubicati in Siracusa (SR), 96100, C.da Benali, Traversa San Francesco n. 28, identificati in Catasto Fabbricati al Fg. 86, p.la 256, sub. 1 e 2, insistenti su terreno identificato in Catasto Terreni al Fg. 86, p.la 256 ed un terreno edificabile, confinante col precedente e identificato in Catasto Terreni al Fg. 86, p.la 460.**



LOTTO 01

ANALISI DEL LOTTO OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

1. Ubicazione

Il compendio pignorato è ubicato in Siracusa (SR), 96100, C.da Benali, Traversa San Francesco n. 28, con coordinate GPS 37°03'03.0" di Latitudine Nord e 15°11'06.6" di Longitudine Est, in area residenziale a carattere prevalentemente stagionale, priva di qualunque attività commerciale, scuole, uffici pubblici o quant'altro.



Stralcio vista satellitare – individuazione del lotto di vendita

2. Titolarità

Il compendio oggetto di procedimento, giusto atto di compravendita ai rogiti del Notaio Costanza Luisa rep. n. 27.535 racc. n. 18.606 del 07.08.2006, (vd. *Allegato 01*), risulta essere per 1/1 nella titolarità di *omissis*.

Poiché *omissis*, risulta essere defunta in data 24.02.2011, la proprietà andava in successione agli eredi *omissis* (marito), *omissis* e *omissis* (figlie). Come si evince dalle relazioni di custodia agli atti del fascicolo, “il pignoramento, trascritto il 16/5/2012 ai nn. 8855/7004, è stato eseguito nei confronti di *omissis*, *omissis* e *omissis* nelle rispettive quote di 1/3 ciascuno.



Poiché dalla relazione notarile è risultato che l'immobile pignorato fino al 28 agosto 2012 risultava di proprietà di omissis, madre di omissis e omissis e moglie di omissis, il creditore procedente ha esperito, con ricorso ex art. 702 bis cpc, una vittoriosa azione di accertamento della qualità di eredi dei predetti debitori, definita con provvedimento trascritto ai nn 7641/6044 Reg. Gen./ Reg. Part. il 2/5/19, provando l'accettazione dell'eredità e ripristinando la continuità delle trascrizioni”.

Premesso quanto sopra, **si da atto inoltre della sopraggiunta morte degli esecutati omissis e omissis**, rispettivamente in data 28.02.2015 e 22.11.2021, giusti certificati di morte all'[Allegato 05](#).

3. Identificazione catastale e verifica di conformità

Il compendio è identificato al Catasto del Comune di Siracusa come segue:

- **Catasto Fabbricati:**

- a. **Fg. 86, p.lla 256, sub. 1**

Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 9,5 vani, Superficie catastale mq 207 (totale escluse aree scoperte mq 184), Rendita € 1.054,86

- b. **Fg. 86, p.lla 256, sub. 2**

Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 31 mq, Superficie catastale mq, Rendita € 160,10

- **Catasto Terreni:**

- a. **Fg. 86, p.lla 256**

Qualità ENTE URBANO, Superficie ha 00 are 20 ca 55

- b. **Fg. 86, p.lla 460**

Qualità SEMIN ARBOR, Superficie ha 00 are 18 ca 09, Reddito Dominicale € 10,74, Reddito Agrario € 1,87

Si allegano l'estratto di mappa, le visure storiche e le planimetrie catastali ([vd. Allegato 02](#)).

La villa di cui al sub. 1, con opportuno riferimento al rilievo all'[Allegato 09](#), **presenta talune difformità al piano terra a quanto catastalmente rappresentato**, consistenti nelle modifiche sulle tramezzature interne, nella modifica di alcuni infissi esterni e nell'aggiunta di un vano abusivo, corrispondente alla lavanderia, occupante porzione della veranda coperta esterna. **Il piano primo risulta essere conforme alla planimetria catastale in atti.**



Il garage di cui al sub. 2 risulta anch'esso conforme alla planimetria catastale in atti. La veranda coperta ad esso adiacente, posta su confine, risulta pertanto difforme in quanto abusiva e non sanabile.

Si segnala inoltre un'evidente difformità nella rappresentazione dei fabbricati sull'estratto di mappa catastale. Vista la regolarità urbanistica della villa, del garage (eccetto la veranda coperta adiacente), del locale forno esterno e della piscina, è necessario provvedere al deposito di un nuovo tipo mappale, unitamente all'aggiornamento della planimetria catastale in atti (a seguito delle opportune pratiche di sanatoria urbanistica delle modifiche sopra descritte legittimabili) e della visura catastale per tenere conto dell'attuale titolarità dell'immobile.

Per le pratiche catastali suddette, a nome della ditta intestataria dell'immobile, si stima pertanto a corpo un importo pari a € 2.000,00.

Dalla sovrapposizione tra estratto di mappa catastale, satellitare e PRG di cui all'*Allegato 09* emerge chiaramente inoltre come all'interno del lotto 01 sia stata realizzata una stradella attraverso cui si rende possibile sia l'accesso alla p.lla 460 appartenente allo stesso lotto di vendita che al fabbricato confinante identificato al Fg. 86, p.lla 459. A dimostrazione ulteriore di quanto affermato vi è la doppia numerazione civica posta all'ingresso della stradella su strada (24 e 26, afferenti le due proprietà distinte). Il fabbricato di cui alla p.lla 459, tuttavia, non parrebbe necessitare di tale stradella in quanto, confinando direttamente con la strada principale (Traversa San Francesco), potrebbe godere piuttosto di un accesso autonomo. Quella che si è posta in essere è pertanto una servitù ai danni del lotto 01 oggetto del procedimento. Di tale servitù non vi è traccia sull'atto di vendita del 2006 in favore di *omissis*, ove tale stradella già esisteva in quanto veniva nominata come "stradella interpodereale". Essa tuttavia non corrisponde a tale descrizione in quanto ricade all'interno del lotto di proprietà.

Il terreno di cui alla p.lla 460 è conforme allo stato effettivo dei luoghi.

** Si segnala la preesistenza di un'errata catastazione di tale terreno che lo scrivente CTU risolveva tramite istanza al Catasto (vd. *Allegato 03*). La p.lla 460, facente parte del compendio pignorato, risulta infatti correttamente ubicata in posizione adiacente alla p.lla 256. Dalle prime ricerche effettuate, invece, essa corrispondeva ad altro terreno ubicato anch'esso in C.da Benali, ma in altro luogo. L'errore di catastazione consisteva quindi nella sovrapposizione dello*



stesso identificativo catastale su due terreni distinti. Risolto tale problema, il lotto di cui alla p.lla 460 risulta oggi correttamente identificato sull'estratto di mappa catastale.

* Si evidenzia inoltre come sussista, a seguito dell'atto di trasferimento da dovere effettuare e all'interno di un'unica proprietà, la possibilità di effettuare una fusione della p.lla 256 e della p.lla 460 in un'unica p.lla catastale, finalizzata alla successiva definizione di due sub-particelle distinte e all'identificazione della stradella esistente come "bene comune non censibile", ovvero una zona comune alle due sub-particelle così definite tramite cui si possa avere un accesso diretto all'attuale p.lla 460, diversamente interclusa. Tale procedura catastale, intesa come frazionamento, non va confusa con la lottizzazione, per la quale sarebbe invece necessaria una superficie superiore a complessivi 5.000,00 mq.

4. Ispezione ipotecaria

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (16.05.2012), si evince quanto di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 04*.

Fig. 86, p.lla 256, sub. 1:

- ISCRIZIONE del 17.03.1993 - Registro Particolare 417 Registro Generale 4367
Pubblico ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 37379 del 16.03.1993
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2248 del 11.08.2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- TRASCRIZIONE del 22.03.2001 - Registro Particolare 3787 Registro Generale 4669
Pubblico ufficiale DE LUCA ANNIO Repertorio 19424 del 21.03.2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 22.03.2001 - Registro Particolare 538 Registro Generale 4670
Pubblico ufficiale DE LUCA ANNIO Repertorio 19425 del 21.03.2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2249 del 11.08.2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- TRASCRIZIONE del 11.08.2006 - Registro Particolare 12158 Registro Generale 22171
Pubblico ufficiale COSTANZA LUISA Repertorio 27535/18606 del 07.08.2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 11.08.2006 - Registro Particolare 7253 Registro Generale 22172
Pubblico ufficiale COSTANZA LUISA Repertorio 27536/18607 del 07.08.2006



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 01.12.2010 - Registro Particolare 5074 Registro Generale 26184
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 42319/2010 del 23.11.2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3142 del 10.12.2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- TRASCRIZIONE del 16.05.2012 - Registro Particolare 7004 Registro Generale 8855
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 948/2012 del 20.04.2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 - TRASCRIZIONE del 02.05.2019 - Registro Particolare 6044 Registro Generale 7641
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3641/2018 del 14.01.2019
ATTO GIUDIZIARIO - ACCERTAMENTO QUALITA' DI EREDE

Fig. 86, p.lla 256, sub. 2:

- TRASCRIZIONE del 22.03.2001 - Registro Particolare 3787 Registro Generale 4669
Pubblico ufficiale DE LUCA ANNIO Repertorio 19424 del 21.03.2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 22.03.2001 - Registro Particolare 538 Registro Generale 4670
Pubblico ufficiale DE LUCA ANNIO Repertorio 19425 del 21.03.2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2249 del 11.08.2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- TRASCRIZIONE del 11.08.2006 - Registro Particolare 12158 Registro Generale 22171
Pubblico ufficiale COSTANZA LUISA Repertorio 27535/18606 del 07.08.2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 11.08.2006 - Registro Particolare 7253 Registro Generale 22172
Pubblico ufficiale COSTANZA LUISA Repertorio 27536/18607 del 07.08.2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 16.05.2012 - Registro Particolare 7004 Registro Generale 8855
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 948/2012 del 20.04.2012



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 02.05.2019 - Registro Particolare 6044 Registro Generale 7641
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3641/2018 del 14.01.2019
ATTO GIUDIZIARIO - ACCERTAMENTO QUALITA' DI EREDE

Fig. 86, p.lla 460:

- TRASCRIZIONE del 22.03.2001 - Registro Particolare 3787 Registro Generale 4669
Pubblico ufficiale DE LUCA ANNIO Repertorio 19424 del 21.03.2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 11.08.2006 - Registro Particolare 12158 Registro Generale 22171
Pubblico ufficiale COSTANZA LUISA Repertorio 27535/18606 del 07.08.2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 11.08.2006 - Registro Particolare 7253 Registro Generale 22172
Pubblico ufficiale COSTANZA LUISA Repertorio 27536/18607 del 07.08.2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 16.05.2012 - Registro Particolare 7004 Registro Generale 8855
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA
Repertorio 948/2012 del 20.04.2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 02.05.2019 - Registro Particolare 6044 Registro Generale 7641
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3641/2018 del 14.01.2019
ATTO GIUDIZIARIO - ACCERTAMENTO QUALITA' DI EREDE

5. Stato di possesso

L'immobile di cui alla p.lla 256 risulta essere disabitato e allo stato di abbandono. *Omissis (debitrice)*, formalmente residente ancora al suo interno insieme ai quattro figli (*vd. Allegato 05*), di fatto non lo abita più. Il cancello su strada risulta aperto e il bene risulta pertanto accessibile a chiunque. Appare evidente, infatti, la vandalizzazione subita nel tempo dall'immobile.

Anche il terreno di cui alla p.lla 460, libero e ineditato, risulta allo stato di abbandono. L'accesso al terreno è liberamente consentito sia attraverso il passaggio interno che lo mette in comunicazione interna con la p.lla 256 suddetta che attraverso la stradella di cui al civico n. 24/26, ricadente all'interno del lotto di vendita anche se utilizzata come accesso al lotto confinante di cui alla p.lla 459.



6. Adiacenze

Il compendio confina:

- **A nord con il terreno di cui alla p.lla 255**, intestato a *omissis*, a *omissis*, a *omissis* e a *omissis*;
- **A est con un tracciato assimilabile ad un canale irriguo tra i terreni.** Si segnala come questo tracciato si raccorda a sud con la strada Benali e a nord-ovest con la Via San Benedetto da Norcia intersecante Traversa San Francesco. Sembra trattarsi dunque di un possibile percorso viabile che consente un accesso ulteriore da est alla p.lla 460 nel caso di un possibile frazionamento catastale futuro, come già descritto al [paragrafo 3](#);
- **A sud con il terreno di cui alla p.lla 459**, intestato a *omissis*;
- **A ovest con la strada denominata Traversa San Francesco, su cui trova accesso al civico n. 28.**

7. Legittimità urbanistica e verifica di conformità

L'immobile di cui al **Fg. 86, p.lla 256, sub. 1 e 2**, come si evince dalla CTU agli atti del fascicolo da cui si estraggono i documenti di cui all'[Allegato 06](#), **veniva edificato in assenza di titoli edilizi e successivamente regolarizzato con C.E. in sanatoria n. 76/01-2 del 15.03.2001 (intestata alla ditta omissis).**

Come già verificato sul [paragrafo 03](#) relativo all'analisi catastale, **la villa di cui al sub. 1**, con opportuno riferimento al rilievo all'[Allegato 09](#), **presenta talune difformità al piano terra a quanto sanato**, consistenti nelle modifiche sulle tramezzature interne, nella modifica di alcuni infissi esterni e nell'aggiunta di un vano abusivo, corrispondente alla lavanderia, occupante porzione della veranda coperta esterna. **Il piano primo risulta essere conforme. Il garage di cui al sub. 2 risulta anch'esso conforme, al contrario della veranda coperta ad esso adiacente, posta su confine e pertanto non sanabile.** Sull'area esterna del lotto si rileva inoltre la presenza di una piccola struttura coperta, anch'essa legittimata dalla sanatoria in quanto corrispondente al vano accessorio denominato "forno".

Premesso quanto sopra risulta opportuno presentare una CILA in sanatoria per la regolarizzazione delle modifiche distributive interne e le modifiche di prospetto.

Per la presentazione della CILA in sanatoria, a nome della ditta intestataria dell'immobile, si prevedono i seguenti costi:

€ 78,00 per "diritti esame progetto"

€ 46,80 per "diritti di segreteria"



€ 1.000,00 per “oblazione”

€ 500,00 di “oneri professionali”

TOTALE € 1.624,80

Per quanto riguarda il vano abusivo corrispondente alla lavanderia al piano terra, si può valutare la possibilità di una regolarizzazione utilizzando parte della cubatura proveniente dal terreno di cui alla p.lla 460, appartenente alla stessa ditta e allo stesso lotto di vendita e che non risulta essere stato coinvolto nella pratica di sanatoria sopra nominata. Poiché la regolarizzazione di tale vano incrementa tuttavia il carico di superficie residenziale dell’immobile, risulta in tal caso necessaria la presentazione di un PdC in sanatoria, con conseguente pagamento di oneri.

Per la presentazione del PdC in sanatoria, a nome della ditta intestataria dell’immobile, si prevedono i seguenti costi:

€ 16,00 per “marca da bollo”

€ 371,86 per “diritti esame progetto”

€ 500,00 di “oneri professionali”

TOTALE € 887,86 oltre gli oneri di concessione da quantificarsi all’esito dell’istruttoria.

In alternativa a quanto detto si può valutare la possibilità di procedere alla demolizione del vano abusivo e alla successiva messa in pristino dello stato originario dei luoghi. In tal caso tutta la cubatura del terreno di cui alla p.lla 460 resterebbe disponibile.

L’immobile risulta inoltre allo stato privo di agibilità. Per la presentazione della SCA (segnalazione certificata di agibilità), a nome della ditta intestataria dell’immobile, si prevedono i seguenti costi:

€ 16,00 per “marca da bollo”

€ 156,00 per “diritti esame progetto”

€ 46,80 per “diritti di segreteria”

€ 16,00 per “marca da bollo”

€ 500,00 di “oneri professionali”

TOTALE € 718,80

Per la demolizione della veranda coperta esterna adiacente al garage si stima a corpo un importo pari a € 1.000,00.



Per quanto riguarda il terreno di cui alla p.lla 460, allo stato inedito, come si evince dai documenti grafici di cui all'*Allegato 09* e secondo quanto si evince sul PRG del Comune di Siracusa esso ricade in zona CR1c per una superficie di circa 814,00 mq, con un indice di edificabilità pari a 0,09 mq/mq e in zona agricola per una superficie di circa 995,00 mq, con un indice di edificabilità pari a 0,009 mq/mq. Ciò determina complessivamente una superficie residenziale edificabile pari a circa 73,26 mq + 8,95 mq = 82,21 mq, oltre le superfici annesse quali garage (circa 25 mq), locali tecnici (10 mq fuori terra) e verande coperte (circa 33 mq).

** Si precisa che tali dati vanno opportunamente verificati all'esito di un esatto rilievo topografico che determini con certezza la consistenza del terreno e la porzione ricadente nelle diverse zone di PRG.*

Nel caso si decida di regolarizzare il vano lavanderia sopra descritto tramite PdC in sanatoria, la superficie lorda di 3,90 mq ad esso corrispondenti vanno detratti al conteggio sopra esposto.

8. Attestazione di Prestazione Energetica

Dall'accertamento telematico dello scrivente presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia non si è riscontrata l'esistenza in atti dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile di cui alla p.lla 256, sub. 1 (*vd. Allegato 10*).

Quanto sopra accertato determina la **necessità di acquisire**, prima della vendita dell'immobile, il relativo Attestato. Si procede pertanto, nell'ambito della perizia in oggetto, alla redazione della suddetta certificazione, con opportuno riferimento allo stato di fatto rilevato (*vd. Allegato 11*).

Per quanto riguarda invece la p.lla 256, sub. 2 (garage) e la p.lla 460 (terreno), tali beni non necessitano di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) secondo disposizioni normative.

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

Sul bene pesa attualmente il pignoramento di cui alla procedura in oggetto, che sarà opportunamente cancellato con decreto di trasferimento.



L'area in cui il compendio è ubicato risulta priva di vincolo paesaggistico.

I beni sono di tipo indipendente, pertanto non si segnalano oneri di natura condominiale.

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

10. Descrizione del lotto di vendita

Il terreno corrispondente alla p.lla 256, già oggetto della precedente CTU agli atti del fascicolo, è caratterizzato dalla presenza di una villa con annessi garage, locale forno e piscina. L'accesso su strada avviene tramite cancello pedonale e carrabile al civico n. 28 di Traversa San Francesco. Il cancello risulta aperto e la recinzione perimetrale parzialmente assente, pertanto l'immobile risulta liberamente accessibile. Esso risulta infatti allo stato di discarica, pieno di oggetti e rifiuti di ogni tipo al proprio interno. Vi sono evidenti segni di vandalizzazione. I mobili presenti al suo interno sono rotti, riversati a terra o spostati dalla loro posizione originale e tutto ciò che contenevano (abiti e oggettistica di ogni tipo) risulta gettato dovunque.

Altrettanto chiare sono le tracce di precedenti lavori di ristrutturazione avviati e mai portati a completamento (pareti demolite, pavimentazioni e rivestimenti svelliti, intonaci rimossi, tracce per il passaggio di impianti incomplete). Anche gli infissi, solo in parte presenti in quanto molti sono stati portati via, sono aperti e consentono il libero accesso in casa oltre che nel lotto esterno.

L'immobile, allo stato di abbandono, presenta danni strutturali e da infiltrazione, nonché presenza di umidità diffusa su pareti e soffitti. Anche la copertura sommitale, parzialmente nascosta dalla presenza di un sottotetto, si presenta parzialmente in stato di crollo. Il garage esterno è privo di chiusura e, pertanto, anch'esso accessibile. Al di sotto del garage si trova uno spazio sotterraneo destinato al ricovero delle macchine per il funzionamento della piscina. Tale vano risulta libero e accessibile in quanto privo di botola. Esso rappresenta, come tutto il resto dell'immobile, una fonte di rischio evidente per chiunque possa cadere al suo interno. Anche la piscina, piena solo di acqua piovana, è un potenziale rischio per chiunque possa cadere. Naturalmente non solo i fabbricati ma anche il lotto esterno risulta privo di cure e, pertanto, ricco di vegetazione spontanea.

Non risulta possibile allo stato attuale fornire alcuna quantificazione dei costi di rimozione e smaltimento di tutto ciò che è presente all'interno del lotto di vendita. Lo scrivente CTU ritiene infatti sia più corretto segnalare tale circostanza agli Enti di competenza, con



particolare riguardo all'Ufficio Ambiente del Comune di Siracusa, affinché si possano determinare le azioni più opportune.

Risulta altresì opportuno sporgere denuncia presso le autorità competenti per la vandalizzazione a cui il bene risulta essere stato soggetto nonché per evidenziare lo stato di pericolosità in esso sussistente. Come già sopra detto infatti, chiunque, immettendosi nel bene, potrebbe cadere dentro la botola sottostante il garage o dentro la piscina, nonché subire danni a seguito di caduta di calcinacci o per caduta dalla scala a chiocciola pericolante o dalla terrazza al primo piano priva di ringhiera.

Dal punto di vista distributivo, come da rilievo all'*Allegato 09*, il piano terra risulta modificato rispetto alla documentazione in atti. Esso consiste in un vano salotto dal quale si accede direttamente alla cucina. Ai due lati un vano privo di destinazione d'uso ed una lavanderia abusiva. Esternamente una grande veranda coperta consente l'accesso coperto al fabbricato. Il piano primo, il cui accesso avviene esclusivamente tramite una scala a chiocciola pericolante disposta in salotto, ha una distribuzione conforme a quanto legittimato dai titoli edilizi, consistente in quattro camere da letto, un bagno ed un piccolo ripostiglio. Tutto intorno si sviluppa una grande terrazza a cielo aperto che affaccia tutto intorno.

La struttura, fortemente deteriorata, è in cemento armato, con solai latero-cementizi e copertura a falde inclinate in legno. Gli infissi esterni sono metallici e parzialmente assenti, ovvero derubati. Le porte interne del tipo tamburato e parzialmente assenti, ovvero derubate. Gli impianti sono inesistenti o rimossi a seguito dell'avvio di precedenti lavori di ristrutturazione mai portati a completamento. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, ma nel quadro di decadenza generale ampiamente descritto gli intonaci sono in parte svelliti o caratterizzati da notevole presenza di umidità.

Lo stato generale dell'immobile è fatiscente e impone ingenti opere di ristrutturazione o, in alternativa, la demolizione stessa del fabbricato e la successiva ricostruzione, disponendo di una consistente cubatura assentita tramite sanatoria, unitamente a quella proveniente dalla p.lla 460.

Il terreno di cui alla p.lla 460 risulta libero e inedificato. L'accesso attualmente avviene tramite la p.lla 256 confinante di cui allo stesso lotto di vendita.

Si segnala tuttavia che, come già anticipato ai paragrafi precedenti, da sovrapposizioni effettuate tra estratto di mappa catastale, satellitari e PRG, la stradella perimetrale che attualmente fornisce



l'accesso alla p.lla 459 confinante in realtà ricade all'interno della proprietà del lotto 01. Tale stradella fornisce accesso diretto alla p.lla 460 in oggetto senza passare all'interno della p.lla 256. A dimostrazione ulteriore di quanto affermato vi è la doppia numerazione civica posta all'ingresso della stradella su strada (24 e 26, afferenti le due proprietà distinte). Il terreno si trova allo stato di completo abbandono e pertanto ricco di vegetazione spontanea al proprio interno, naturalmente privo di qualunque allaccio e predisposizione.

Di seguito un dettagliato rilievo fotografico:



Ingresso della p.lla 256 su Traversa San Francesco



Ingresso della p.lla 256 su Traversa San Francesco





Traversa San Francesco



Stradella adiacente, ricadente nel lotto, attraverso la quale è possibile accedere alla p.lla 460 e alla p.lla 459



Viale d'ingresso interno al lotto di cui alla p.lla 256



Parte antistante la villa di cui alla p.lla 256, sub. 1





Parti esterne di cui alla p.lla 256



Parti esterne di cui alla p.lla 256



Piscina ubicata all'interno della p.lla 256



Piscina e retro villa di cui alla p.lla 256





Parti esterne di cui alla p.lla 256 lungo il confine con la p.lla 460



Garage di cui alla p.lla 256, sub. 2



Garage di cui alla p.lla 256, sub. 2



Garage di cui alla p.lla 256, sub. 2 – botola di accesso al vano sotterraneo ove avevano sede gli impianti della piscina





Parti esterne di cui alla p.lla 256 – solarium tra garage, piscina e forno



Retro della villa di cui alla p.lla 256, sub. 1



Veranda coperta di accesso alla villa di cui alla p.lla 256, sub. 1



Veranda coperta di accesso alla villa di cui alla p.lla 256, sub. 1





Salotto al piano terra (villa p.lla 256, sub. 1)



Salotto al piano terra (villa p.lla 256, sub. 1)



Cucina al piano terra (villa p.lla 256, sub. 1)



Cucina al piano terra (villa p.lla 256, sub. 1)





Lavanderia abusiva al piano terra (villa p.lla 256, sub. 1)



Letto al piano terra (villa p.lla 256, sub. 1)



Scala di accesso al piano primo (villa p.lla 256, sub. 1)



Disimpegno al piano primo (villa p.lla 256, sub. 1)





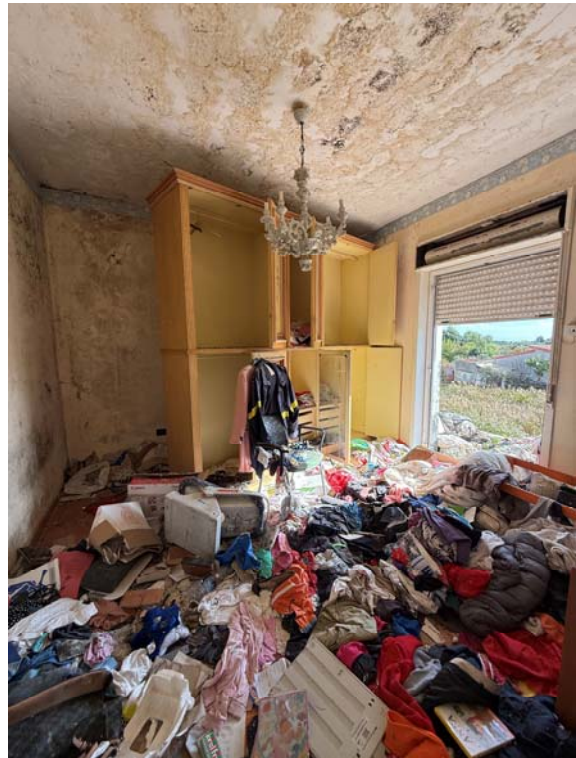
Letto 01 al piano primo (villa p.lla 256, sub. 1)



Letto 02 al piano primo (villa p.lla 256, sub. 1)



Ripostiglio al piano primo (villa p.lla 256, sub. 1)



Letto 03 al piano primo (villa p.lla 256, sub. 1)





Letto 04 al piano primo (villa p.lla 256, sub. 1)



Wc al piano primo (villa p.lla 256, sub. 1)



Terrazza esterna al piano primo (villa p.lla 256, sub. 1)



Terrazza esterna al piano primo (villa p.lla 256, sub. 1)





Terreno di cui alla p.lla 460



Terreno di cui alla p.lla 460



Terreno di cui alla p.lla 460



Terreno di cui alla p.lla 460



STIMA

Per la stima del lotto di vendita occorre fare una distinzione tra il bene di cui alla p.lla 256, su cui sussiste un complesso di immobili edificati e sanati, e il terreno di cui alla p.lla 460, libero ed edificabile.

Per il bene di cui alla p.lla 256 si procede nel seguente modo:

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 normativamente definita, 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.

<i>AMBIENTE</i>	<i>SUP. LORDA MQ</i>	<i>COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)</i>	<i>SUP. COMMERCIALE MQ</i>
PIANO TERRA			
Salotto	52,20	100%	52,20
Cucina	33,15	100%	33,15
Lavanderia	3,90	35%	1,36
Letto	20,10	100%	20,10
Veranda	65,25	60%	39,15
Scala esterna	3,80	35%	1,33
Garage esterno	37,78	50%	18,89
PIANO PRIMO			
Disimpegno	10,23	35%	3,58
Letto 01	17,58	100%	17,58



Letto 02	17,97	100%	17,97
Letto 03	19,76	100%	19,76
Letto 04	14,18	100%	14,18
Ripostiglio	3,72	35%	1,31
Wc	7,90	35%	2,76
Terrazza	68,85	40% fino a 25 mq + 10% per l'eccedenza	10,00 + 4,38 = 14,38
LOTTO			
Parti esterne del lotto (detratta la superficie lorda dei fabbricati)	1.838,82 mq	10% fino a 25 mq + 2% per l'eccedenza	2,50 + 4,38 = 36,28
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Sc = 293,98 mq

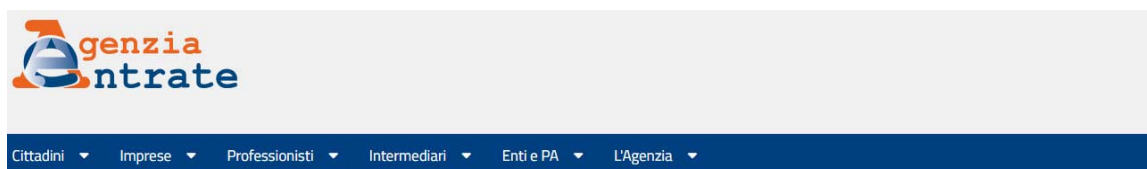
2. Valore di stima:

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 Siracusa, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari della tipologia di quella in oggetto ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, secondo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Siracusa (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare), un valore di mercato a metro quadrato compreso tra € 500,00 ed € 720,00 relativamente alla prima semestralità del 2025.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Suburbana/LOC. TIVOLI-CASE VACCHE

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 12

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	425	590	L	1,8	2,6	L
Box	NORMALE	280	400	L	1	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	500	720	L	2,1	3,1	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare - prima semestralità 2025)

Confrontando tali 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 superiore rispetto ai valori medi proposti dall'OMI in relazione allo stato manutentivo dell'immobile. Per immobile con caratteristiche manutentive analoghe invece si riscontra un valore inferiore rispetto a quello proposto dall'OMI. Tenuto conto pertanto dello stato manutentivo in cui versa l'immobile e di tutte le condizioni esposte ai paragrafi precedenti, compresa la regolarità urbanistica del bene e la presenza della piscina, anch'essa autorizzata, lo scrivente ritiene pertanto di dovere attribuire un valore al metro quadrato pari a quello minimo rilevato dall'OMI, pari a 400 €/mq.

$$V1 = (\text{€ } 400,00 \times 293,98 \text{ mq di Sc}) = \text{€ } 117.592,00$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti ordinari, detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile. Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione $V_{cr} = (R - S)/T$, 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, si individua tra 2,10 €/mq e 3,10 €/mq il valore locativo per ville 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 descritte, il canone mensile lordo per l'immobile in esame si ritiene pari a € 1,80 x 293,98 mq = 529,16 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 6.349,92. 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:

$$€ 6.349,92 - (15\% \text{ di } R) = € 5.397,43$$

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

$$V2 = € 5.397,43 / 0.04 = € 134.935,75$$

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato dell'immobile:

$$V3 = (V1 + V2)/2 \text{ quindi } V = (€ 117.592,00 + € 134.935,75)/2 = € 126.263,87$$

Dall'importo sopra determinato vanno detratti i costi, pari a complessivi € 6.247,46, per pratiche catastali e urbanistiche e per gli interventi di demolizione delle parti abusive e non sanabili.

Per il bene di cui alla p.lla 460, libero ed edificabile in quanto ricadente in parte in zona CR1c e in parte in zona E, si procede nel seguente modo:

3. Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Per la stima del terreno si procede con la consultazione dei dati pubblicati dalle agenzie immobiliari sui portali di vendita più accreditati, per i quali si ritiene, trattandosi di bene con potenziale edificatorio da sommare a quello della p.lla 256 già edificata, di potere valutare un importo di stima pari a € 300,00/mq per la superficie edificabile al suo interno. *Si segnala che 3.90 mq di superficie lorda vengono destinati alla regolarizzazione del vano lavanderia presente all'interno della p.lla 256, sub.1, pertanto la superficie edificabile, pari a circa 82,21 mq, si riduce a 78,31 mq (oltre garage, verande coperte e vano tecnico).*



$$V1 = (\text{€ } 300,00 \times 78,31 \text{ mq di SLA}) = \text{€ } 23.493,00$$

CONCLUSIONI

Il valore di mercato del lotto oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:

V=€ 143.000,00



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

ELENCO ALLEGATI A MARGINE DELLA PRESENTE RELAZIONE

- *Allegato 01*: provenienza dei beni
- *Allegato 02*: documentazione catastale
- *Allegato 03*: accertamento catastale sulla p.lla 460 componente il lotto di vendita
- *Allegato 04*: ispezione ipotecaria
- *Allegato 05*: certificati ufficio anagrafe
- *Allegato 06*: titoli di legittimità edilizia
- *Allegato 07*: comunicazioni primo sopralluogo
verbale di sopralluogo
trasmissione alle parti
- *Allegato 08*: comunicazioni secondo sopralluogo
verbale di sopralluogo
trasmissione alle parti
- *Allegato 09*: rilievo architettonico e definizione delle superfici commerciali
- *Allegato 10*: visura APE
- *Allegato 11*: APE depositata

Siracusa, 26 Gennaio 2026

Il Consulente Tecnico D'Ufficio
Arch. Alberto Reale

