

Tribunale di Siracusa

-Sezione Esecuzioni-

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura n. 262/2023 RG. delle Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. ssa M.C. Di Stazio

Promossa da:

Creditore Procedente

**DIONISIO SPV SRL NELLA PERS. DELLA PROC. FIRE SPA
GIA' BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA
Soc. Coop. Per Azioni**

Contro:

Debitore

[REDACTED]

Siracusa, 21/09/2025

CTU: Arch. VALERIA GUZZARDI

Dott. Arch. Valeria Guzzardi

Valeria Guzzardi



Premessa

La sottoscritta Arch. Valeria Guzzardi, nata a Catania il 22/07/1976, residente in Siracusa, Via Giuseppe Maria Danieli n. 14, con studio in Siracusa, Via di Villa Ortisi n. 34/A, codice fiscale GZZVLR76L62C351B, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 670, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa dal 23/07/2008 e all'Albo dei Periti presso il Ministero di Giustizia dal 04/03/2024, veniva nominata, in data 01/05/2024, CTU dal G.E. Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio per la stima dei beni pignorati in seno alla procedura n. 262/2023 della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa, promossa da DIONISIO SPV SRL nella persona della PROC. FIRE SPA, già BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA – Soc. Coop. per Azioni, contro ~~XXXXXXXXXX~~. In data 01/11/2024 la sottoscritta depositava Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

In occasione dell'udienza del 07/03/2025 il Custode nominato, Avv. Maria Barsalona, rilevava che l'esperto non aveva fornito elementi sulla regolarità urbanistica dell'immobile, tenuto conto che l'Ufficio competente aveva dichiarato l'impossibilità di fornire informazioni sulla base dei riferimenti trasmessi. Con provvedimento del 19/04/2024, il G. E. Dott.ssa Concita Cultrera (in sostituzione della Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio) disponeva l'integrazione della perizia in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile.

In ottemperanza a quanto richiesto, si rappresenta quanto segue.

Accertamenti tecnico-urbanistici

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di procedura, individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Augusta al F. 94, p.lla 3457 sub 8, la sottoscritta, stante la reiterata impossibilità di ricevere riscontri dal Comune di Augusta, procedeva ad effettuare ulteriori ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali e l'Ufficio Tecnico Comunale. Attraverso tali indagini sono state reperite cartografie catastali ed urbanistiche storiche dalle quali si è potuto accertare l'esistenza del fabbricato a data certa.

In particolare, dal foglio n. 274 della Carta d'Italia allegato alla presente (aggiornamento del 1926, con levate del 1868, e pubblicazione del 10/01/1927), è stato possibile individuare il fabbricato in cui è sito l'appartamento oggetto di procedura. Da ciò si evince che l'immobile era già esistente a tale data.

Si precisa che:

- con la Legge fondamentale sull'urbanistica del 17/08/1942 n. 1150 fu introdotto l'obbligo di licenza edilizia per le costruzioni nei centri abitati;
- con la cosiddetta 'legge ponte' del 1967, tale obbligo venne esteso all'intero territorio comunale.

Dalla combinata analisi di tali disposizioni si deduce che:

- 1) gli immobili costruiti, sia all'interno che all'esterno del centro abitato, prima del 1942, senza licenza edilizia, possono ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico;
- 2) gli immobili costruiti all'interno del centro urbano tra il 1942 ed il 1967, senza licenza edilizia, non sono regolari;
- 3) gli immobili costruiti all'esterno del centro urbano tra il 1942 ed il 1967, senza licenza edilizia, sono regolari.



Pertanto, l'immobile oggetto di procedura, già presente nella cartografia del 1927, deve ritenersi incluso nel caso di cui al punto 1, e dunque regolare sotto il profilo urbanistico.

Regolarità edilizio-catastale

Le ricerche catastali hanno consentito di accertare l'esistenza di una planimetria datata 1962, risultante da visura telematica SISTER, ma non reperibile presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate. La visura catastale riporta altresì una variazione per presentazione planimetria mancante (01/10/2015).

Dal confronto tra l'ultima planimetria catastale (datata 24/07/2017) e lo stato di fatto rilevato in sopralluogo, si evince la conformità edilizia dell'immobile. Tuttavia, in assenza di pratiche edilizie depositate presso l'UTC comunale, si ritiene che le modifiche interne siano state eseguite in assenza di titolo edilizio. Tali opere, qualificabili come 'opere interne', possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, ove ne ricorrano i presupposti di doppia conformità.

Stima costi di regolarizzazione

Ritenendo che le difformità riscontrate siano suscettibili di sanatoria, si stimano i seguenti costi:

- Sanzione amministrativa ex art. 36 DPR 380/2001: € 1.032,00
- Costi amministrativi (diritti, bolli, ecc.): € 200,00
- Spese tecniche (compresi oneri previdenziali e IVA): € 800,00
- Ottenimento certificato di agibilità: € 1.000,00

Totale costi: € 3.032,00

Valutazione finale

Per quanto detto, il valore dell'immobile, stimato in € 33.550,00, nella perizia CTU depositata in data 01/11/2024, deve essere aggiornato tenendo conto dei suddetti costi di regolarizzazione:

€ 33.550,00 - € 3.032,00 = € 30.518,00

Arrotondando all'euro intero, il **valore finale dell'immobile sito in Augusta, Ronco San Giuseppe n. 41 (di fatto Via San Giuseppe n. 41), è pari a € 30.500,00 (trentamilaquattrocento/00).**

Si allegano:

- Foglio n. 274 della Carta d'Italia
- Visura catastale e Accertamento telematico Servizio SISTER

Siracusa, lì 21/09/2025

Il CTU

Dott. Arch. Valeria Guzzardi

N. 670
Arch.
Valeria
GUZZARDI
2006

