Studio Tecnico Ing. Sebastiano Scarso
Via L. Vanvitelli, 130 – 96100 Siracusa – Cell. 3921263683 – p. Iva 01761600897
e-mail: sebastiano.scarso@hotmail.it – p.e.c.: sebastiano.scarso@ingpec.eu

TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Perizia di stima del CTU relativa alla procedura di **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1-2026** riguardante l'immobile sito nel Comune di Priolo Gargallo in via della Pentapoli n. 153 (ex n. 43) e riportato in Catasto al fg. 5 p.lla 235 sub 7. **ILL.MO GIUDICE DOTT.SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO**.

Promossa da: EDILPRIOLO SRL (C.F. 01171220898), elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Maria Cristina Alicata ubicato a Siracusa in via S. Olivieri n. 33. **CREDITORE PROCEDENTE**

Contro: [redacted] **DEBITORI ESECUTATI**

---------- ◊ ----------

Premesso che il sottoscritto Ing. Sebastiano Scarso iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 2039/A, con studio a Siracusa in via L. Vanvitelli n. 130, nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in oggetto in data 23 Settembre 2026 ha inviato alle parti la perizia di stima per eventuali osservazioni, relaziona quanto segue.

In data 30 settembre 2026 il custode Avv. Maria genovese ha richiesto alcuni chiarimenti sulla perizia e nello specifico:

1) *alla pagina 1 leggo che il fabbricato si trova in "via della Pentapoli n.153 (ex n.43)". Dalla visura allegata, tuttavia, non risulta una modifica nel numero civico. La prego di chiarire se si tratta di un errore nella visura oppure di una modifica posto che, come constatato di presenza, l'immobile si trova al civico n.43;*
2) *alla pagina 1 leggo che l'immobile "presenta una consistenza catastale di 4,5 vani". Dalla visura catastale, tuttavia, i vani sono 5,5. La prego di chiarire se si tratta di un refuso*;
3) *alla pagina 4 leggo che "la planimetria rappresentata sul progetto approvato in data 28/11/1968 risulta leggermente difforme dallo stato rilevato come è possibile rilevare dal confronto delle piante riportate nell'allegato 2 e pertanto è necessario presentare una comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) per correggere le differenze". La prego di voler specificare quali sono le modifiche rispetto al progetto approvato che richiedono la regolarizzazione da Lei ritenuta possibile mediante C.I.L.A., indicando altresì se, a seguito della regolarizzazione, sarà necessario un nuovo certificato di agibilità*;

Firmato Da: SEBASTIANO SCARSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 692b00b4edc4719884e1601d96f243c7

Studio Tecnico Ing. Sebastiano Scarso
Via L. Vanvitelli, 130 – 96100 Siracusa – Cell. 3921263683 – p. Iva 01761600897
e-mail: sebastiano.scarso@hotmail.it – p.e.c.: sebastiano.scarso@ingpec.eu

4) è necessario che sia espressamente indicato nella perizia, in ossequio all'ordinanza di nomina, il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione già previsti dal contratto in corso;
5) *nulla risulta in ordine a eventuali spese condominiali. La prego di esplicitare se ha verificato la sussistenza di un condominio e, quindi, la eventuale sussistenza di oneri condominiali insoluti, come richiesto dall'ordinanza del G.E.*

Pertanto il sottoscritto, in risposta ai quesiti posti, relaziona quanto segue ad integrazione della perizia già depositata seguendo l'ordine dei quesiti:

1) in merito alla numerazione civica, ad oggi la toponomastica inserita sulla visura catastale non risulta aggiornata, infatti all'atto del sopralluogo il numero civico risulta essere il n. 153 come da foto che si allega. Tale discrepanza è dovuta al fatto che la toponomastica riportata in visura catastale non è stata mai aggiornata.



2) Per quanto riguarda la consistenza dell'appartamento si conferma che i vani sono 5,5 come riportato nella visura catastale e che il valore di 4,5 riportato nella perizia è un refuso;

Firmato Da: SEBASTIANO SCARSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 692b00b4edc4719884e1601d96f243c7

3) Con riferimento al punto 3 si precisa che le differenze tra la planimetria approvata con progetto di modifica del 28 novembre 1968 e quella rilevata dal sottoscritto, come e possibile evincere dall'allegato 2, riguardano soltanto le dimensioni degli infissi esterni e delle dimensioni delle camere, e che pertanto la C.I.L.A. ha lo scopo di riallineare soltanto la planimetria depositata e quindi non dovendo agire sugli impianti, al momento non è necessario richiedere una nuova agibilità.;
4) Per quanto concerne il punto 4, si precisa che al paragrafo relativo allo stato di possesso dell'immobile è stato indicato il valore locativo dell'immobile come da contratto registrato. Tale valore è pari ad **€ 3600,00 (euro tremilaseicento,00)** annui con un canone mensile di € **300,00 (euro trecento,00)**. Inoltre al paragrafo riguardante la valutazione del fabbricato e nello specifico al punto 2 in cui si esegue la stima per capitalizzazione del reddito, è possibile constatare come il valore di locazione annuo, al lordo delle spese, dedotto in funzione dei dati dell'osservatorio immobiliare sia di **€ 2925,25 (euro duemilanovecentoventicinque,25)** annui per un canone mensile di **€ 243,77 (euro duecentoquarantre,77)**. Mettendo a confronto i due canoni e possibile evincere come il canone di locazione attuale risulta congruo;
5) Infine per quanto riguarda il punto 5 , non risulta la costituzione di un condominio con codice fiscale proprio e un amministratore nominato e spese condominiali fisse.

Tanto riferisce il sottoscritto C.T.U. Ing. Sebastiano Scarso in adempimento dell'incarico ricevuto.

Siracusa lì 12/10/2026

IL CTU
Ing. Sebastiano Scarso



Firmato Da: SEBASTIANO SCARSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 692b00b4edc4719884e1601d96f243c7