

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE INTEGRATIVA

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE IMMOBILI

SITI A SIRACUSA NEL RONCO I AI BOTTAI N° 16

CENSITI NEL CATASTO FABBRICATI AL FG 167, P.LLA 6314, SUB 2 E SUB 3

Tribunale: Civile di Siracusa
Sezione: Esecuzioni immobiliari
Registro Gen. Esec. Imm.: 440/2017
Giudice relatore: Dott.ssa CULTRERA Concita

Esecuzione promossa da: UNICREDIT S.p.A.

Contro:

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Luca GARRO
Via Vittorio Emanuele n° 307
96010 Canicattini Bagni
Cell. 333.44 256 44
pec: luca.garro@archiworldpec.it

Data: 18/01/2026



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

INDICE

1.0	PREMESSA	pag. 2
2.0	OGGETTO DELLA C.T.U.	pag. 2
3.0	REGOLARITA' CATASTALE	pag. 2
4.0	RISPOSTA AI QUESITI	pag. 3
4.1	RETTIFICA INTESTATARI CATASTALI LOTTO 1 - SUB 2	pag. 3
4.2	RETTIFICA INTESTATARI CATASTALI LOTTO 2 - SUB 3	pag. 5
5.0	CONCLUSIONI	pag. 6

1.0 PREMESSA

L'ill.mo Giudice dell'esecuzione dott.ssa Cultrera Concita, in data 24.10.2025, sciogliendo la riserva, esaminati gli atti, *ritenuta l'opportunità di procedere alla correzione e rettifica dei dati catastali risultanti dalla visura catastale con l'intestazione di entrambi gli immobili in piena proprietà della debitrice* con correzione del codice fiscale disponeva che il sottoscritto esperto procedesse alla **correzione e rettifica dei dati catastali con intestazione a** *con correzione del codice fiscale.*

2.0 OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella Relazione di stima depositata il 30.04.2018 dal sottoscritto C.T.U. arch. Garro Luca, con studio a Canicattini Bagni in Via Vittorio Emanuele n° 307, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Siracusa al n° 442, relativa alla "Procedura Esecutiva Immobiliare n° 440/2017 R. G. Es. promossa da **UniCredit S.p.A.**, con sede a Roma - C. F. 00348170101, **contro**

, per 1/1 della piena proprietà, sono stati stimati i seguenti immobili formanti due lotti di vendita:

LOTTO 1 – IMM. 1: Appartamento sito a Siracusa nel Ronco I ai Bottai n° 16, P. 1 In C. F. al **foglio 167, p.lla 6314, sub 2** (ex fg 171, p.lla 189, sub 2), cat. A/3, 4,5 vani

LOTTO 2 – IMM. 2: Appartamento sito a Siracusa nel Ronco I ai Bottai n° 16, P. 1 In C. F. al **foglio 167, p.lla 6314, sub 3** (ex fg 171, p.lla 189, sub 3), cat. A/3, 5,5 vani

3.0 REGOLARITA' CATASTALE

In merito alla regolarità catastale degli immobili in oggetto siti a Siracusa nel Ronco I ai Bottai n° 16, al *paragrafo 2.1 di pag 5* della Relazione di C.T.U. depositata il 30.04.2018 *si riportava:*

LOTTO 1: IMM 1. Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16. Fg 167, plla 6314, sub 2 Appartamento sito a Siracusa nel Ronco I ai Bottai n° 16, piano primo, composto di tre vani ed accessori. Confinante con il detto Ronco ai Bottai, con appartamento sub 3 e con vano scala. In Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa censito al **foglio 167, particella 6314, sub 2**, zona cens 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq 71, totale escluse aree scoperte mq 70, rendita Euro 348,61, indirizzo Via Ronco Primo ai Bottai n° 16, piano 1, (originato dalla soppressione della particella 679, sub 2 del foglio 171, per allineamento mappe, ex foglio 171, particella 189, sub 2).

In ditta ad

proprietà per ½ (un mezzo) ciascuno.



NOTA1. Il codice fiscale di _____ è errato; quello corretto è _____.

NOTA2. Le quote di proprietà riportate sono errate; _____

è proprietaria per 1/1 (errore scaturito dalla registrazione del ricongiungimento di usufrutto del 4.02.1994 - protocollo n. 148267 in atti dal 31.10.2001).

LOTTO 2: IMM 2. Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16. Fg 167, plla 6314, sub 3
Appartamento sito a Siracusa nel Ronco I ai Bottai n° 16, piano primo, composto di quattro vani ed accessori. Confinante con il detto Ronco ai Bottai, con appartamento sub 2, con la Via Cavour e con vano scala.

In Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa censito al **foglio 167, particella 6314, sub 3**, zona cens 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq 112, totale escluse aree scoperte mq 110, rendita Euro 426,08, indirizzo Via Ronco Primo ai Bottai n° 16, piano 1 (originato dalla soppressione della particella 679, sub 3 del foglio 171 per allineamento mappe, ex foglio 171, particella 189, sub 3).

In ditta ad _____),

proprietà per ½ (un mezzo) ciascuno.

NOTA1. Il codice fiscale di _____ è errato; quello corretto è _____.

NOTA2. Le quote di proprietà riportate sono errate; _____

è proprietaria per 1/1 (errore scaturito dalla registrazione del ricongiungimento di usufrutto del 4.02.1994 - protocollo n. 148267 in atti dal 31.10.2001).

4.0 RISPOSTA AI QUESITI:

Per la **regolarizzazione catastale degli immobili** in oggetto, siti a Siracusa nel Ronco I ai Bottai n° 16, piano primo, censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al **foglio 167, particella 6314, sub 2 e sub 3**, si è proceduto ad inoltrare all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Siracusa – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali:

1- una **richiesta di rettifica del codice fiscale** tramite il servizio Contact Center (*prot. 164344 del 19.12.2025*) finalizzata a **correggere il codice fiscale di _____**, sostituendo quello errato (_____) con quello corretto:

2- una **richiesta di rettifica intestazione** (*prot. 160922 del 13.12.2025*) e successiva integrazione (*prot. 4581 del 13.01.2026*) tramite Modello Unico Istanza (*Mod. 9T-MUI*) finalizzata a **correggere le quote di proprietà riportate**, sostituendo quelle errate

_____, nata a Siracusa il _____ proprietà per ½ e _____ nata a Siracusa il _____, proprietà per ½) con quella corretta: il _____, proprietaria per 1/1.

4.1 LOTTO 1: IMM 1. Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16. Fg 167, plla 6314, sub 2 **Rettifica intestatari Catastali e quota di proprietà**

Come riportato al *paragrafo 2.1 di pag. 5 della Relazione di stima* relativa alla “Procedura Esecutiva Immobiliare n° 440/2017 R. G. Es. promossa da **UniCredit S.p.A. contro _____**, depositata dal sottoscritto C.T.U. arch. Garro Luca in data 30.04.2018, la particella 6314 - **sub 2** del foglio 167 del Catasto Fabbricati di Siracusa, oggetto di pignoramento, risultava essere in ditta a:

1- _____,

proprietà per ½ (un mezzo);

2-

_____, **proprietà per ½ (un mezzo).**



Dal quadro sinottico della provenienza nel ventennio (*paragrafo 2.4 - pag. 10 della Relazione*) si evince che l'immobile è di piena proprietà per 1/1 di:

- , per la quota pari ad **1/1 di piena proprietà** (la nuda proprietà è pervenuta in virtù dell'**Atto di Donazione**, ai rogiti del notaio Carmelo Sinatra, del 2.12.1989, da potere della madre , nata a Siracusa il ; il diritto di usufrutto si è riunito alla nuda proprietà alla **morte della madre del**

Foglio 167 Particella 6314 Subalterno 2	
Indirizzo: RONCO PRIMO AI BOTTAI n. 16 Piano 1	
Dati di superficie: Totale: 71 m ² Totale escluse aree scoperte ^{b)} : 70 m ²	
> Intestati catastali	
> 1.	(c)
nata a	
Diritto di: Proprieta' per 1/2	
> 2.	
nato a	
Diritto di: Proprieta' per 1/2	

Immagine 1. Intestatari Visura catastale IMM 1 prima della rettifica

Per la regolarizzazione degli intestatari catastali della p.lla 6314 - **sub 2 del foglio 167** del Catasto Fabbricati di Siracusa in oggetto, con la richiesta di rettifica del codice fiscale tramite il servizio Contact Center (*prot. 164344 del 19.12.2025*) è stato corretto il codice fiscale errato di ,

riportando intestazione e **codice fiscale corretti e validati in anagrafe tributaria:**

- Con la richiesta di rettifica intestazione (*prot. 4581 del 13.01.2026*) tramite Modello Unico Istanza (*Mod. 9T-MUI*), sono state corrette le quote di possesso del bene in oggetto, attribuendo ad la piena proprietà della p.lla 6314 - sub 2 del foglio 167:

Diritto di: proprietà per 1/1

> Dati di superficie	
Totale: 71 m ²	Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Totale escluse aree scoperte ^{b)} : 70 m ²	Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/1965, prot. n. 2659
> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1	
> 1.	1. CORREZIONE INTESTAZIONI CATASTALI del 19/12/2025 Pubblico ufficiale GARRO LUCA Repertorio n. 1968 - ISTANZA PER RETTIFICA INTESTAZIONE E CODICE FISCALE Voltura n. 424.1/2026 - Pratica n. SR0001970 in atti dal 13/01/2026
nata a	
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)	

Immagine 2. Intestazione Visura catastale aggiornata IMM 1: foglio 167, p.lla 6314, sub 2



4.2 LOTTO 2: IMM 2. Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16. Fg 167, plla 6314, sub 3 Rettifica intestatari Catastali e quota di proprietà

Come riportato al *paragrafo 2.1 di pag. 5 della Relazione di stima* relativa alla “Procedura Esecutiva Immobiliare n° 440/2017 R. G. Es. promossa da UniCredit S.p.A. contro

depositata dal sottoscritto C.T.U. arch. Garro Luca in data 30.04.2018, la particella 6314 - sub 3 del foglio 167 del Catasto Fabbricati di Siracusa, oggetto di pignoramento, risultava essere in ditta a:

- 1- ,
- proprietà per $\frac{1}{2}$ (un mezzo);
- 2- , proprietà per $\frac{1}{2}$ (un mezzo).

Dal quadro sinottico della provenienza nel ventennio (*paragrafo 2.4 - pag. 10 della Relazione*) si evince che l'immobile è di piena proprietà per 1/1 di:

per la quota pari ad 1/1

di piena proprietà (la nuda proprietà è pervenuta in virtù dell'**Atto di Donazione**, ai rogiti del notaio Carmelo Sinatra, del 2.12.1989, da potere della madre

; il diritto di usufrutto si è riunito alla nuda proprietà alla **morte della madre del**

Foglio 167 Particella 6314 Subalterno 3 Indirizzo: RONCO PRIMO AI BOTTAI n. 16 Piano 1 Dati di superficie: Totale: 112 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 110 m² > Intestati catastali > 1. Diritto di: Proprieta' per 1/2 > 2. Diritto di: Proprieta' per 1/2

Immagine 3. Intestatari Visura catastale IMM 2 prima della rettifica

Per la regolarizzazione degli intestatari catastali della p.lla **6314 - sub 3 del foglio 167** del Catasto Fabbricati di Siracusa in oggetto, con la richiesta di rettifica del codice fiscale tramite il servizio Contact Center (*prot. 164344 del 19.12.2025*) è stato corretto il codice fiscale errato di riportando intestazione e **codice fiscale corretti e validati in anagrafe tributaria:**

- Con la richiesta di rettifica intestazione (*prot. 4581 del 13.01.2026*) tramite Modello Unico Istanza (*Mod. 9T-MUI*), sono state corrette le quote di possesso del bene in oggetto, attribuendo ad la piena proprietà della p.lla 6314 - sub 3 del foglio 167:

Diritto di: proprietà per 1/1



> **Dati di superficie**

Totale: **112 m²**

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **110 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
01/01/1965, prot. n. 2655

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1.**
nata a
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. CORREZIONE INTESTAZIONI CATASTALI del
19/12/2025 Pubblico ufficiale GARRO LUCA Repertorio
n. 1968 - ISTANZA PER RETTIFICA INTESTAZIONE E
CODICE FISCALE Voltura n. 424.1/2026 - Pratica n.
SR0001970 in atti dal 13/01/2026

Immagine 4. Intestazione Visura catastale aggiornata IMM 2: foglio 167, p.lla 6314, sub 3

5. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto superiormente riportato, si può riassumere che:

- Per la regolarizzazione degli intestatari catastali delle particelle **6314 - sub 2 e sub 3 del foglio 167** del Catasto Fabbricati di Siracusa in oggetto sono state presentate 2 pratiche di rettifica catastale al fine di far corrispondere l'effettiva proprietà con l'intestatario catastale:

-

Diritto di: proprietà per 1/1

Con la presente relazione integrativa, composta da n° 6 pagine dattiloscritte, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver espletato il mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

In conformità alle specifiche ministeriali relative al deposito telematico degli atti di competenza del CTU nei Tribunali in cui è attivo il Processo Civile Telematico a valore legale per le Esecuzioni, la presente relazione, firmata digitalmente con uso di specifico applicativo, imbustati nella cd. "busta telematica" è depositata telematicamente in Cancelleria.

Canicattini Bagni, 18 Gennaio 2026

Il C.T.U.
Arch. Luca Garro

