

---

# TRIBUNALE DI SIRACUSA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Catania Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 112/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Floridia (SR) - VIA FRANCESCO CRISPI Piano T.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T .....	4
<b>Bene N° 3</b> - Locale terraneo ubicato a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T.....	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Lotto 2.....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Locale terraneo ubicato a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T.....	9
Titolarità .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Locale terraneo ubicato a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T.....	10
Confini .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Locale terraneo ubicato a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T.....	10
Consistenza.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Locale terraneo ubicato a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T.....	11
Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Locale terraneo ubicato a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T.....	12
Stato conservativo .....	12

<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Locale terraneo ubicato a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Locale terraneo ubicato a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T.....	13
Stato di occupazione.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Locale terraneo ubicato a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Locale terraneo ubicato a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Locale terraneo ubicato a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T.....	15
Normativa urbanistica.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Locale terraneo ubicato a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T.....	18
Regolarità edilizia.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Locale terraneo ubicato a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
<b>Lotto 1</b> .....	21
<b>Lotto 2</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 112/2022 del R.G.E. ....	26
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 71.938,22</b> .....	26
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 64.995,70</b> .....	26

## INCARICO

---

All'udienza del 21/11/2022, il sottoscritto Ing. Catania Andrea, con studio in Via dei Mille, 141 B - 96017 - Noto (SR), email [ing.catania@libero.it](mailto:ing.catania@libero.it); [studio.ing.catania@gmail.com](mailto:studio.ing.catania@gmail.com), PEC [andrea.catania@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:andrea.catania@ordineingegnerisiracusa.it), Tel. 320 7629795, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Floridia (SR) - VIA FRANCESCO CRISPI Piano T (Coord. Geografiche: lat 37.088733° - Long 15.155839°)
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T (Coord. Geografiche: lat 36.974490° - long 15.233787°)
- **Bene N° 3** - Locale terraneo ubicato a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A FLORIDIA (SR) - VIA FRANCESCO CRISPI PIANO T**

---

Locale commerciale posto al piano terra di un edificio condominiale.

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBIcata A SIRACUSA (SR) - VIALE DEI LIDI N. 200 PIANO T**

---

Modesto Edificio monofamiliare terraneo con terreno pertinenziale.

### **BENE N° 3 - LOCALE TERRANEO UBIcato A SIRACUSA (SR) - VIALE DEI LIDI N. 200 PIANO T**

---

Edifici terranei adibiti a residenze pertinenziali della principale (bene 2) con tettoie annesse.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Floridia (SR) - VIA FRANCESCO CRISPI Piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si fa riferimento alla certificazione Notarile redatta dal Notaio Giulia Barbagallo in Palermo.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Atto di compravendita rogato in Notaio Francesco Grasso il 29/09/1993 racc. 23415 - rep. 67526. cfr. allegato

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Attività commerciale	93,00 mq	107,00 mq	1,00	107,00 mq	3,90 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>107,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>107,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I locali si articolano in un unico piano illuminati naturalmente da 4 grandi aperture, tre delle quali si affacciano su via Papa Paolo VI ed una su Via Crispi. I locali sono serviti da due servizi igienici. Il Locale, prima della chiusura

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1150	52		C1	3	100mq	108 mq	1306,64 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

C'è una difformità catastale derivante dalla presenza di un servizio igienico rispetto alla planimetria depositata in atti presso l'agenzia del territorio.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

In discreto stato conservativo.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Gli infissi esterni sono realizzati con chiusura a saracinesca metallica ed infisso metallico con vetro. L'accesso ai locali è garantito da via Crispi e Via Papa Paolo VI.

I locali possiedono due pareti verso l'esterno con esposizione NE e NO.

La pavimentazione interna è in gres, gli intonaci del tipo tradizionale tinteggiati con pittura lavabile. Le porte sono in mdf e legno tamburato.

I locali sono forniti da impianto elettrico, idrico e fognario.

Non è stato possibile reperire la certificazione dell'impianto elettrico.

Le sturture sono in cemento armato a telai.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/11/2014

### **Stato della causa in corso per il rilascio**

Risulta registrato un contratto di comodato (8001) stipulato il 06/11/2014 tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e coparte \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e controparte \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CF: SCLLNR89T49I754Q  
Contratto n.002588 serie 3 registrato a Siracusa

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Siracusa aggiornate al 05/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Siracusa il 05/10/1993  
Reg. gen. 14904 - Reg. part. 1712  
Importo: € 0,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/73  
Iscritto a Siracusa il 08/06/2009  
Reg. gen. 12189 - Reg. part. 2632  
Importo: € 963,04  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: dati derivanti da certificazione notarile depositata in atti.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Siracusa il 02/12/2009  
Reg. gen. 26738 - Reg. part. 5226  
Importo: € 135.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: dati derivanti da certificazione notarile depositata in atti.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/73  
Iscritto a Siracusa il 23/09/2010  
Reg. gen. 20828 - Reg. part. 4199  
Importo: € 2.621.957,64  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: dati derivanti da certificazione notarile depositata in atti.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Iscritto a Siracusa il 31/12/2013  
Reg. gen. 19393 - Reg. part. 2073  
Importo: € 237.001,70  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: dati derivanti da certificazione notarile depositata in atti.
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Siracusa il 01/10/2019  
Reg. gen. 17467 - Reg. part. 2140  
Importo: € 91.184,66  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: dati derivanti da certificazione notarile depositata in atti.

### **Trascrizioni**

- **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Siracusa il 22/08/1995  
Reg. gen. 11884 - Reg. part. 8845
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Siracusa il 12/07/2022  
Reg. gen. 13121 - Reg. part. 10445  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: dati derivanti da certificazione notarile depositata in atti.

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio e dalla certificazione notarile depositata in atti, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, contestualmente, corrisponde per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 300,00 x 8.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Dalle ricerche fatte l'elenco cronologico dei titoli urbanistici:

1. Concessione per esecuzione opere n.134 del 29/12/1980
2. Voltura n.36 del 20/04//1991 da Costruzione De Grande spa a Gamma Costruzioni
3. Variante per modifiche interne e prospetti n.89 del 15/10/1993 (con la quale i tamponamenti si spingono fino alla pilastrata d'estremità)
4. Autorizzazione n. 87 del 2001 ALTRA DITTA CONFINANTE - (cambio di destinazione d'uso da attività commerciale a laboratorio artigianale e per opere interne dell'attività confinante). Dunque il locale intero era destinato ad attività commerciale. Con detta autorizzazione si autorizza la porzione retrostante (non quella in oggetto) ma di fatto c'è un frazionamento del locale lungo le linee rosse (il frazionamento non viene citato e non è stato trovato presso gli uffici comunali)

La porzione di destra rimanente non è ancora la superficie occupata dai locali in oggetto.

5. Infatti, con CE in sanatoria n. 55/2010, richiesta ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, la porzione tratteggiata ottiene il titolo per il frazionamento del piano terra lungo la linea in blu.

Lasciando dunque la residuale porzione all'attuale locale adibito a Bar.

Ad oggi, a seguito di formale richiesta presso gli uffici comunali non è stato trovato il titolo urbanistico che individui l'attuale distribuzione interna dei locali in oggetto.

Sembrirebbe però che i vari frazionamenti abbiano lasciato l'attuale sagoma dell'attuale locale.

Solo ai fini della stima si considera sanabile l'immobile. Ciò non toglie che debbano essere regolarizzate le difformità interne con apposita procedura presso gli uffici comunali.

Cfr. Allegato

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 186,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.905,36

Secondo quanto riportato dall'amministratore protempore il saldo dovuto è di € 3571.08 di cui 3400.58 per spese già scadute.

Per le spese straordinarie si faccia riferimento ai verbali assembleari allegati alla presente.

## LOTTO 2

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T
- **Bene N° 3** - Locale terraneo ubicato a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SIRACUSA (SR) - VIALE DEI LIDI N. 200 PIANO T**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si fa riferimento alla certificazione Notarile redatta dal Notaio Giulia Barbagallo in Palermo.

**BENE N° 3 - LOCALE TERRANEO UBICATO A SIRACUSA (SR) - VIALE DEI LIDI N. 200 PIANO T**

---

Si fa riferimento alla certificazione Notarile redatta dal Notaio Giulia Barbagallo in Palermo.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SIRACUSA (SR) - VIALE DEI LIDI N. 200 PIANO T**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### **BENE N° 3 - LOCALE TERRANEO UBICATO A SIRACUSA (SR) - VIALE DEI LIDI N. 200 PIANO T**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SIRACUSA (SR) - VIALE DEI LIDI N. 200 PIANO T**

---

Il lotto confina con part 184 a Nord, con viabilità ad Ovest, con part. 237 (opera idraulica), con viabilità pubblica a Sud.

### **BENE N° 3 - LOCALE TERRANEO UBICATO A SIRACUSA (SR) - VIALE DEI LIDI N. 200 PIANO T**

---

Il lotto confina con part 184 a Nord, con viabilità ad Ovest, con part. 237 (opera idraulica), con viabilità pubblica a Sud.

## CONSISTENZA

---

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SIRACUSA (SR) - VIALE DEI LIDI N. 200 PIANO T**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,20 mq	49,95 mq	1,00	49,95 mq	3,10 m	Terra
veranda	25,00 mq	25,00 mq	0,60	15,00 mq	2,65 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>64,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>64,95 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'edificio si compone di due camere, un cucinico e un servizio igienico. La parte antistante i locali è anticipata da una tettoia chiusa sui tre lati. (la chiusura sui tre lati non è riportata nell'istanza di sanatoria nella quale si riporta "veranda scoperta". Pertanto si considererà, ai fini della presente stima, la superficie non residenziale pavimentata.

### **BENE N° 3 - LOCALE TERRANEO UBICATO A SIRACUSA (SR) - VIALE DEI LIDI N. 200 PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
tettoia coperta (corpo B)	39,00 mq	39,00 mq	0,15	5,85 mq	2,60 m	Terra
camera (corpo C)	22,26 mq	27,00 mq	1,00	27,00 mq	2,87 m	Terra
residenziale (corpo D)	39,90 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	3,00 m	Terra
tettoia coperta (Corpo D)	30,00 mq	30,00 mq	0,60	18,00 mq	2,50 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>100,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>100,85 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il complesso di edifici individuati come corpi B-C-D non sono autonomi ma pertinenziali di quello principale (copro A). Essi, da quanto acquisito presso gli uffici competenti, risultano edificati senza titolo edilizio.

### **DATI CATASTALI**

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SIRACUSA (SR) - VIALE DEI LIDI N. 200 PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	163	169			A7	2	3.5 vani	53 mq	388,63 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Catastralmente non risulta la copertura della veranda anche se abusiva. Non risultano anche le altre pertinenze seppur abusive.

**BENE N° 3 - LOCALE TERRANEO UBICATO A SIRACUSA (SR) - VIALE DEI LIDI N. 200 PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	163	169			A7	2	3.5 vani	53 mq	388,63 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Catastralmente non risulta la copertura della veranda anche se abusiva. Non risultano anche le altre pertinenze seppur abusive.

**STATO CONSERVATIVO****BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SIRACUSA (SR) - VIALE DEI LIDI N. 200 PIANO T**

Lo stato conservativo è mediocre

**BENE N° 3 - LOCALE TERRANEO UBICATO A SIRACUSA (SR) - VIALE DEI LIDI N. 200 PIANO T**

Lo stato conservativo è mediocre

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SIRACUSA (SR) - VIALE DEI LIDI N. 200 PIANO T**

La struttura è in muratura. La parte della tettoia è in legno poggiate su muretti. Gli infissi esterni ed interni sono in legno e vetro singolo.

La copertura presenta aspetti di evidenti infiltrazioni. Il pavimento è in marmette con scaglie di marmo. Gli intonaci interni sono del tipo tradizionale. Sono presenti impianto elettrico (fatiscente) idrico e fognario.

### **BENE N° 3 - LOCALE TERRANEO UBICATO A SIRACUSA (SR) - VIALE DEI LIDI N. 200 PIANO T**

Le strutture sono prevalentemente realizzate in muratura. Le tettoie sono miste in ferro e legno. Gli infissi esterni ed interni sono in alluminio e vetro singolo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SIRACUSA (SR) - VIALE DEI LIDI N. 200 PIANO T**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato dal figlio dell'esecutata. Non è stato esibito alcun titolo relativo all'occupazione.

### **BENE N° 3 - LOCALE TERRANEO UBICATO A SIRACUSA (SR) - VIALE DEI LIDI N. 200 PIANO T**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato dal figlio dell'esecutata. Non è stato esibito alcun titolo relativo all'occupazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SIRACUSA (SR) - VIALE DEI LIDI N. 200 PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/1995 al 25/07/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luisa Costanza			
		Trascrizione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/07/2006 al 12/06/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 3 - LOCALE TERRANEO UBICATO A SIRACUSA (SR) - VIALE DEI LIDI N. 200 PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 12/09/1995 al 25/07/2026	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Luisa Costanza			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/07/2006 al 12/06/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SIRACUSA (SR) - VIALE DEI LIDI N. 200 PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Siracusa aggiornate al 05/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Siracusa il 31/07/2006  
Reg. gen. 21066 - Reg. part. 7008  
Importo: € 252.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Siracusa il 12/07/2022  
Reg. gen. 13121 - Reg. part. 10445  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: dati derivanti da certificazione notarile depositata in atti.

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio e dalla certificazione notarile depositata in atti, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, contestualmente, corrisponde per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 300,00 x 2

### **BENE N° 3 - LOCALE TERRANEO UBICATO A SIRACUSA (SR) - VIALE DEI LIDI N. 200 PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Siracusa aggiornate al 05/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Siracusa il 31/07/2006  
Reg. gen. 21066 - Reg. part. 7008  
Importo: € 252.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Siracusa il 12/07/2022  
Reg. gen. 13121 - Reg. part. 10445  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: dati derivanti da certificazione notarile depositata in atti.

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio e dalla certificazione notarile depositata in atti, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, contestualmente, corrisponde per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 300,00 x 2

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SIRACUSA (SR) - VIALE DEI LIDI N. 200 PIANO T**

il lotto di terreno pertinenziale ricade in ZTO:

articolo 42 Aree di riordino urbanistico di tipo c - Zona CR1c

#### 1. Descrizione ed obiettivi

Si tratta delle aree per residenza stagionale a bassa densità, prevalentemente edificate senza strumenti particolareggiati e spesso in contrasto con le norme urbanistiche, localizzate a sud della Riserva orientata del Fiume Ciane e Saline di Siracusa fino alla Riserva di Cavagrande del Cassibile, ad esclusione della Penisola Maddalena.

Tali aree, precedentemente assoggettate in prevalenza a Piano di recupero ai sensi della L.r. 37/85, sono ad oggi essenzialmente dotate di infrastrutture primarie, mentre quelle secondarie sono state programmate in sede di Prg nei termini di minimo inderogabile ai sensi del D.M. 1444/68,.

Le aree sono prevalentemente orientate alla riqualificazione urbanistica attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica incentivati da particolari prescrizioni per le superfici e le destinazioni d'uso ammesse e piani di lottizzazione in zone di primo impianto, per consentire la realizzazione di nuove costruzioni su aree fondiarie urbanisticamente frazionabili in maniera pertinenziale alle nuove edificazioni.

#### 2. Modalità di attuazione

2.1. Gli interventi di nuova costruzione (Nc) nel lotto intercluso non compreso nei

Comparti di intervento si attuano mediante concessione edilizia diretta e convenzionata con gli obblighi di cui al punto 6.1, 6.2 e 6.3. previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

I lotti liberi superiori a 5.000 mq o quelli da sottoporre a frazionamento si attuano, anche se interclusi, mediante Piano di Lottizzazione convenzionato con gli obblighi di cui al punto 6.3

2.2. Gli interventi di nuova costruzione (Nc) nelle aree libere, non comprese nei Comparti di intervento si attuano mediante Piano di Lottizzazione convenzionato esteso all'intera area con gli obblighi di cui al punto 6.4.

2.3. Gli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione (Der), di ristrutturazione edilizia di tipo b (Rie b) e comunque tutti gli interventi che comportino superfici lorde aggiuntive, sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.1, 6.2 e 6.3.

2.4. Gli interventi di ristruttur. urbanistica (RU) sono attuabili mediante Piano attuativo convenzionato esteso a uno o più lotti edificati con gli obblighi di cui punto 6.5.

### 3. Destinazioni ammesse

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale (RE).

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistico ricettive (TR) quali alberghi (6.1) residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto 5.8; attività Produttive di tipo B (PB) ad esclusione di depositi (4.3. e) se di superficie superiore ai 400 mq; Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti 8.2 e 8.3; Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti 9.1, 9.2 e 9.4.

Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale di cui al precedente comma, quando superiori al 20% della SLA complessiva, sono ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi, stabilite all'art. 96 delle presenti norme.

La realizzazione di medie strutture di vendita (CD 5.3) è consentita solo in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) di consistenti parti urbane da attuarsi mediante piani attuativi di cui al punto 2.4.

### 4. Categorie d'intervento

Fatta salva la prevalenza delle disposizioni di cui all'art.15 lett. a) della L.r. 78/76 sono ammessi:

4.1. interventi di manutenzione ordinaria (Mo), manutenzione straordinaria (Ms), restauro e risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo b (Rie b), Demolizione con ricostruzione(Dr), nuova costruzione (Nc).

4.2. interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate come specificato al punto 6.5.

### 5. Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 0,09 mq/mq

Rapporto di copertura (RC): 0,20 mq/mq

Altezza massima (H): m 7,50

Indice di permeabilità (IP): 0,3 mq/mq.

### 6. Disposizioni particolari

6.1. Gli interventi di cui al punto 2.1 e 2.3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 24 mq per ogni 30 mq di SLA da realizzare.

6.2. A scomputo degli oneri di cui al punto 6.1., gli interventi di cui al punto 2.1 e 2.3 sono obbligati alla cessione gratuita all'Amministrazione comunale di una superficie lungo la strada nella misura di 6 m di profondità per tutta la lunghezza del lotto, fino ad un massimo del 20% dell'intera superficie fondiaria.

6.3. L'area fondiaria oggetto di concessione edilizia diretta e convenzionata di cui al punto 2.1 e 2.3 non può essere frazionata in quanto unitariamente asservita all'intervento di nuova costruzione.

6.4. Per ciascun Piano di lottizzazione è prescritta la cessione gratuita al Comune delle aree per la viabilità e di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche queste ultime in misura di 24 mq, di cui 15 mq da destinare a verde attrezzato, per ogni 80 mc di volume residenziale, al netto delle SI esistenti.

Le aree a servizi devono essere tra loro adiacenti e poste, ove esistente, lungo la pubblica viabilità.

6.5. I piani attuativi per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RU) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane edificate possono essere formati a condizione che: siano cedute gratuitamente le aree per la viabilità, siano garantiti spazi pubblici in misura di mq 24 per ogni 80 mc di volume residenziale da edificare eccedente la superficie lorda esistente, sia prevista la dotazione di parcheggi, di cui all'art. 96, ricavati all'interno dell'area di intervento. Gli interventi di RU oggetto di piano particolareggiato possono beneficiare di un incremento di 0,022 mq/mq di utilizzazione fondiaria rispetto all'indice di zona.

Il lotto si trova in area vincolata da vincoli urbaistici e ambientali.

Rientrando in area vincolata dal piano paesaggistico.

### **BENE N° 3 - LOCALE TERRANEO UBICATO A SIRACUSA (SR) - VIALE DEI LIDI N. 200 PIANO T**

il lotto di terreno pertinenziale ricade in ZTO:

articolo 42 Aree di riordino urbanistico di tipo c - Zona CR1c

#### 1. Descrizione ed obiettivi

Si tratta delle aree per residenza stagionale a bassa densità, prevalentemente edificate senza strumenti particolareggiati e spesso in contrasto con le norme urbanistiche, localizzate a sud della Riserva orientata del Fiume Ciane e Saline di Siracusa fino alla Riserva di Cavagrande del Cassibile, ad esclusione della Penisola Maddalena.

Tali aree, precedentemente assoggettate in prevalenza a Piano di recupero ai sensi della L.r. 37/85, sono ad oggi essenzialmente dotate di infrastrutture primarie, mentre quelle secondarie sono state programmate in sede di Prg nei termini di minimo inderogabile ai sensi del D.M. 1444/68,.

Le aree sono prevalentemente orientate alla riqualificazione urbanistica attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica incentivati da particolari prescrizioni per le superfici e le destinazioni d'uso ammesse e piani di lottizzazione in zone di primo impianto, per consentire la realizzazione di nuove costruzioni su aree fondiarie urbanisticamente frazionabili in maniera pertinenziale alle nuove edificazioni.

#### 2. Modalità di attuazione

2.1. Gli interventi di nuova costruzione (Nc) nel lotto intercluso non compreso nei Comparti di intervento si attuano mediante concessione edilizia diretta e convenzionata con gli obblighi di cui al punto 6.1, 6.2 e 6.3. previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

I lotti liberi superiori a 5.000 mq o quelli da sottoporre a frazionamento si attuano, anche se interclusi, mediante Piano di Lottizzazione convenzionato con gli obblighi di cui al punto 6.3

2.2. Gli interventi di nuova costruzione (Nc) nelle aree libere, non comprese nei Comparti di intervento si attuano mediante Piano di Lottizzazione convenzionato esteso all'intera area con gli obblighi di cui al punto 6.4.

2.3. Gli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione (Der), di

ristrutturazione edilizia di tipo b (Rie b) e comunque tutti gli interventi che comportino superfici lorde aggiuntive, sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.1, 6.2 e 6.3.

2.4. Gli interventi di ristruttur. urbanistica (RU) sono attuabili mediante Piano attuativo convenzionato esteso a uno o più lotti edificati con gli obblighi di cui punto 6.5.

### 3. Destinazioni ammesse

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale (RE).

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistico ricettive (TR) quali alberghi (6.1) residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto 5.8; attività Produttive di tipo B (PB) ad esclusione di depositi (4.3. e) se di superficie superiore ai 400 mq; Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti 8.2 e 8.3; Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti 9.1, 9.2 e 9.4.

Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale di cui al precedente comma, quando superiori al 20% della SLA complessiva, sono ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi, stabilite all'art. 96 delle presenti norme.

La realizzazione di medie strutture di vendita (CD 5.3) è consentita solo in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) di consistenti parti urbane da attuarsi mediante piani attuativi di cui al punto 2.4.

### 4. Categorie d'intervento

Fatta salva la prevalenza delle disposizioni di cui all'art.15 lett. a) della L.r. 78/76 sono ammessi:

4.1. interventi di manutenzione ordinaria (Mo), manutenzione straordinaria (Ms), restauro e risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo b (Rie b), Demolizione con ricostruzione (Dr), nuova costruzione (Nc).

4.2. interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate come specificato al punto 6.5.

### 5. Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 0,09 mq/mq

Rapporto di copertura (RC): 0,20 mq/mq

Altezza massima (H): m 7,50

Indice di permeabilità (IP): 0,3 mq/mq.

### 6. Disposizioni particolari

6.1. Gli interventi di cui al punto 2.1 e 2.3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 24 mq per ogni 30 mq di SLA da realizzare.

6.2. A scomputo degli oneri di cui al punto 6.1., gli interventi di cui al punto 2.1 e 2.3 sono obbligati alla cessione gratuita all'Amministrazione comunale di una superficie lungo la strada nella misura di 6 m di profondità per tutta la lunghezza del lotto, fino ad un massimo del 20% dell'intera superficie fondiaria.

6.3. L'area fondiaria oggetto di concessione edilizia diretta e convenzionata di cui al punto 2.1 e 2.3 non può essere frazionata in quanto unitariamente asservita all'intervento di nuova costruzione.

6.4. Per ciascun Piano di lottizzazione è prescritta la cessione gratuita al Comune delle aree per la viabilità e di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche queste ultime in misura di 24 mq, di cui 15 mq da destinare a verde attrezzato, per ogni 80 mc di volume residenziale, al netto delle SI esistenti.

Le aree a servizi devono essere tra loro adiacenti e poste, ove esistente, lungo la pubblica viabilità.

6.5. I piani attuativi per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RU) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane edificate possono essere formati a condizione che: siano cedute gratuitamente le aree per la viabilità, siano garantiti spazi pubblici in misura di mq 24 per ogni 80 mc di volume residenziale da edificare eccedente la

superficie lorda esistente, sia prevista la dotazione di parcheggi, di cui all'art. 96, ricavati all'interno dell'area di intervento. Gli interventi di RU oggetto di piano particolareggiato possono beneficiare di un incremento di 0,022 mq/mq di utilizzazione fondiaria rispetto all'indice di zona.

Il lotto si trova in area vincolata da vincoli urbaistici e ambientali.  
Rientrando in area vincolata dal piano paesaggistico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SIRACUSA (SR) - VIALE DEI LIDI N. 200 PIANO T**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato individuato come corpo A (cfr. allegato) è stato edificato abusivamente. È stata presentata istanza di condono, prat. N.3/Q ex \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nuova pratica \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e secondo quanto dichiarato con atto notorio l'edificio è stato realizzato antecedente al 1967. Nella nota del Comune alla soprintendenza (prot. 0059818 del 08/03/2023 allegata alla presente) il tecnico istruttore fa presente che le opere sono state realizzate nel periodo compreso tra il 15/12/1976 e giu 1980 come da aerofotogrammetria.

Allo stesso tempo dichiara che "non vi sono motivi ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria".

Ovviamente questo a meno del parere vincolante della Soprintendenza ai BB.CC.AA..

Nell'istanza e nella tavola allegata si fa menzione solo del corpo A desumendo che gli altri corpi di fabbrica, rilevati in fase di sopralluogo, siano stati aggiunti successivamente all'istanza.

Pertanto, ai fini della presente valutazione, prenderò in considerazione solo il corpo A. Restando comunque l'incertezza del parere di competenza della Soprintendenza, l'immobile verrà valutato con una decurtazione del valore di mercato. Resta esclusa la tettoia pertinenziale per la quale se pur valutandola come superficie non residenziale ne verrà detratta la spesa per la demolizione.

Nel lotto è anche presente un "pozzo" del quale non è stato esibito alcuna denuncia e comunque non è riportato nella documentazione depositata presso gli uffici comunali.

### **BENE N° 3 - LOCALE TERRANEO UBICATO A SIRACUSA (SR) - VIALE DEI LIDI N. 200 PIANO T**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato individuato come corpo A (cfr. allegato) è stato edificato abusivamente. È stata presentata istanza di condono, prat. N.3/Q ex \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nuova pratica \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Nessuna menzione si fa nell'istanza ed elaborati grafici depositati presso gli uffici comunali, dei corpi b-c-d.

Poiché il lotto di terreno ricade in area vincolata dal piano paesaggistico, sono opportune alcune considerazioni aggiuntive:

Con riferimento all'accertamento di conformità (art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) lo stesso articolo del decreto prevede una doppia verifica. Cioè una verifica circa il rispetto delle leggi urbanistiche all'epoca dell'abuso ed alla data di presentazione della domanda di sanatoria.

A tal proposito è stata emanata una circolare, n.15 del 06.07.2006, dall'Assessorato ai beni culturali ed

ambientali della Regione Sicilia che stabilisce che l'autorizzazione paesaggistica ex post può essere rilasciata soltanto per i "piccoli abusi", soggetti a sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.167, comma 4, e precisamente:

- per i lavori che non abbiano determinato la realizzazione di nuove superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati (leggasi dichiarati in istanza), e cioè di quelli assentiti in precedenza da parte delle Soprintendenze;

- per l'impiego di materiali in difformità all'autorizzazione paesaggistica;

- per i lavori configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Al di fuori di questi casi, il trasgressore degli obblighi previsti dall'art.146 del Codice è sempre tenuto alla rimessa in pristino a proprie spese.

Fanno eccezione però i pareri rimessi alle Soprintendenze dalle norme speciali, statali o regionali, sulla sanatoria, edilizia e/o penale, degli abusi ricadenti in area di interesse paesaggistico: norme che stabiliscono quali siano gli interventi sanabili o meno e quali sono i termini di presentazione delle relative istanze.

Già con questi presupposti si evince che l'abuso riguardante le opere non inserite in istanza non potranno mai avere un parere ex post. Ad integrazione si riporta ancora che in circolare la sanatoria (straordinaria) penale degli abusi paesaggistici, introdotta dalla norma suddetta, richiede ad substantiam:

a) che i lavori da sanare siano stati ultimati entro e non oltre il 30 settembre 2004.

b) che sia stato richiesto alla Soprintendenza entro il termine perentorio del 31 gennaio 2005 l'accertamento di compatibilità paesaggistica.

In assenza di questi presupposti l'accertamento eventualmente espresso dalla Soprintendenza sarebbe del tutto illegittimo.

Visto che la richiesta di parere se pur citata nell'atto di vendita del 25/07/2006 rep. 9373 racc. 4607, non potrebbe contenere gli edifici non inseriti in istanza di condono, si ritiene che ad oggi non sia ancora stata presentata richiesta per i corpi B-C-D. Pertanto ai fini della presente stima, i fabbricati dei corpi B-C-D, saranno valutati tramite un canone di locazione per una durata di 10 anni decurtandone il valore per i costi di demolizione.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

I lotti sono stati creati in fusione delle diverse localizzazioni degli immobili.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Floridia (SR) - VIA FRANCESCO CRISPI Piano T  
Locale commerciale posto al piano terra di un edificio condominiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1150, Sub. 52, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 81.309,30  
La valutazione del valore medio di mercato è sempre un aspetto assai delicato e soggetto a continue variazioni funzioni delle fluttuazioni del mercato immobiliare.  
Dette fluttuazioni dipendono da parecchie condizioni al contorno. Una di esse è lo stato di saturazione

del mercato funzione degli investimenti speculativi operati su tale settore.

La valutazione del valore medio di mercato consiste in una indagine presso le agenzie immobiliari locali valutando per singolo immobile il coefficiente correttivo da applicare al prezzo per metro quadrato attraverso alcuni parametri di seguito specificati:

superficie in metri quadrati; prezzo di vendita in €; tipo di finiture prevalenti (tipo di rivestimenti, tipo di infissi se in legno o pvc od altro, presenza di impianto di riscaldamento, ecc.); tipologia di zona (se centro storico, zona agricola, periferia, intermedia); il piano (il primo piano è agevole per il suo raggiungimento senza ascensore ma ha un consumo energetico superiore ad un piano intermedio, facendo anche considerazioni di sicurezza, vedasi il piano terra che possiede un coeff. inferiore); presenza di ascensore (in un primo piano infatti non incide, in un attico ha un incidenza positiva, ecc.); lo stato di conservazione tiene conto di una stima forfettaria di ristrutturazione al metro quadrato per portare le condizioni allo stato "normale" (coeff. 1,00); presenza del garage o posto auto.

Assegnati i coefficienti ad ogni caratteristica si ricava un coefficiente generale  $K_{tot}$  (ultima colonna). Esso sarà il coefficiente che andrà come denominatore al valore di vendita unitario (€/mq). In altre parole ottengo un valore al mq epurato da caratteristiche di pregio o di quelle che rappresenterebbero una deminutio del valore di mercato.

Attraverso l'epurazione dei valori anomali, individuati dal valore dello scarto dal valore medio ed acuendo il più possibile la gaussiana, si ottiene così il valore al metro quadrato epurato.

Esso viene poi decurtato dalla probabile percentuale di trattabilità del prezzo e dalla percentuale spettante al mediatore.

Successivamente, facendo il calcolo a ritroso rispetto a quello descritto prima con l'applicazione dei parametri specifici al caso in esame, ottengo nuovamente un valore al metro quadrato corretto, che a sua volta moltiplicato per i metri quadrati dell'immobile in oggetto, mi fa ottenere il valore di mercato finale.

#### STIMA DEL VALORE DI LOCAZIONE

Il valore di locazione può essere stimato per un canone mensile pari a €. 450,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Floridia (SR) - VIA FRANCESCO CRISPI Piano T	107,00 mq	759,90 €/mq	€ 81.309,30	100,00%	€ 81.309,30
				Valore di stima:	€ 81.309,30

Valore di stima: € 81.309,30

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Correzione planimetria catastale	900,00	€
regolarizzazione urbanistica spese tecniche e sanzioni	2500,00	€
cancellazioni formalità pregiudizievoli e annotazioni	2400,00	€

Spese condominiali arretrate	3571,08	€
------------------------------	---------	---

**Valore finale di stima: € 71.938,22**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Villetta ubicata a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T  
Modesto Edificio monofamiliare terraneo con terreno pertinenziale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 163, Part. 169, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 54.617,10  
La valutazione del valore medio di mercato è sempre un aspetto assai delicato e soggetto a continue variazioni funzioni delle fluttuazioni del mercato immobiliare.  
Dette fluttuazioni dipendono da parecchie condizioni al contorno. Una di esse è lo stato di saturazione del mercato funzione degli investimenti speculativi operati su tale settore.  
La valutazione del valore medio di mercato consiste in una indagine presso le agenzie immobiliari locali valutando per singolo immobile il coefficiente correttivo da applicare al prezzo per metro quadrato attraverso alcuni parametri di seguito specificati:  
superficie in metri quadrati; prezzo di vendita in €; tipo di finiture prevalenti (tipo di rivestimenti, tipo di infissi se in legno o pvc od altro, presenza di impianto di riscaldamento, ecc.); tipologia di zona (se centro storico, zona agricola, periferia, intermedia); il piano (il primo piano è agevole per il suo raggiungimento senza ascensore ma ha un consumo energetico superiore ad un piano intermedio, facendo anche considerazioni di sicurezza, vedasi il piano terra che possiede un coeff. inferiore); presenza di ascensore (in un primo piano infatti non incide, in un attico ha un incidenza positiva, ecc.); lo stato di conservazione tiene conto di una stima forfettaria di ristrutturazione al metro quadrato per portare le condizioni allo stato "normale" (coeff. 1,00); presenza del garage o posto auto.  
Assegnati i coefficienti ad ogni caratteristica si ricava un coefficiente generale  $K_{tot}$  (ultima colonna). Esso sarà il coefficiente che andrà come denominatore al valore di vendita unitario (€/mq). In altre parole ottengo un valore al mq epurato da caratteristiche di pregio o di quelle che rappresenterebbero una deminutio del valore di mercato.  
Attraverso l'epurazione dei valori anomali, individuati dal valore dello scarto dal valore medio ed acuendo il più possibile la gaussiana, si ottiene così il valore al metro quadrato epurato.  
Esso viene poi decurtato dalla probabile percentuale di trattabilità del prezzo e dalla percentuale spettante al mediatore.  
Successivamente, facendo il calcolo a ritroso rispetto a quello descritto prima con l'applicazione dei parametri specifici al caso in esame, ottengo nuovamente un valore al metro quadrato corretto, che a sua volta moltiplicato per i metri quadrati dell'immobile in oggetto, mi fa ottenere il valore di mercato finale.  
**STIMA DEL VALORE DI LOCAZIONE**  
Il valore di locazione può essere stimato per un canone mensile pari a €. 250,00

- Bene N° 3** - Locale terraneo ubicato a Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T  
Edifici terranei adibiti a residenze pertinenziali della principale (bene 2) con tettoie annesse.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 163, Part. 169, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 23.904,48  
La valutazione del valore medio di mercato è stata effettuata con il metodo del valore di capitalizzazione considerando una possibile durata della locazione, prima dell'abbattimento delle opere, per un tempo

di 10 anni. Cfr. allegato.

### STIMA DEL VALORE DI LOCAZIONE

Il valore di locazione può essere stimato per un canone mensile pari a €. 200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T	64,95 mq	840,91 €/mq	€ 54.617,10	100,00%	€ 54.617,10
Bene N° 3 - Locale terraneo Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T	100,85 mq	237,03 €/mq	€ 23.904,48	100,00%	€ 23.904,48
				Valore di stima:	€ 78.521,58

Valore di stima: € 78.521,58

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
demolizione opere abusive	10000,00	€
diritti segreteria Comune Siracusa	309,88	€
marca bollo	16,00	€
cancellazione formalità pregiudizievoli	600,00	€
spese tecniche per completamento pratica di sanatoria	2000,00	€
cancellazione formalità pregiudizievoli e annotazioni	600,00	€

**Valore finale di stima: € 64.995,70**

I deprezzamenti per le opere abusive e relative sanzioni sono già state valutate sede di stima del valore unitario

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Noto, li 05/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Catania Andrea

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 112/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.938,22**

---

<b>Bene N° 1 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Floridia (SR) - VIA FRANCESCO CRISPI Piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1150, Sub. 52, Categoria C1	<b>Superficie</b>	107,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Locale commerciale posto al piano terra di un edificio condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.995,70**

---

<b>Bene N° 2 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 163, Part. 169, Categoria A7	<b>Superficie</b>	64,95 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è mediocre		
<b>Descrizione:</b>	Modesto Edificio monofamiliare terraneo con terreno pertinenziale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 3 - Locale terraneo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Siracusa (SR) - VIALE DEI LIDI n. 200 Piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale terraneo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 163, Part. 169, Categoria A7	<b>Superficie</b>	100,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è mediocre		
<b>Descrizione:</b>	Edifici terranei adibiti a residenze pertinenziali della principale (bene 2) con tettoie annesse.		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
--------------------------------	------