

Tribunale di Siracusa  
Sezione Fallimenti

Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Procedimento n°30/2015 Registro Fallimenti

CTU:

**Arch. Signorino Marika**

Via Silvio Pellico, 63 - 96010 Solarino (SR)

Tel 0931.921286 – fax 0931.923075 - cell. 339.3217498

e-mail.: sgnmrk@virgilio.it --- marika.signorino@archiworldpec.it

**Curatore: Avv.to Alessandro Boccadifuoco**

Viale Santa Panagia, 90 -96100 Siracusa (Sr)

Tel / fax 0931.759777

e-mail.: aboccadifuoco@libero.it --- avv.alessandroboccadifuoco@pecsr.it

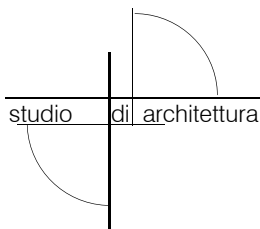
**Giudice Delegato: Dott. FEDERICO MAIDA**

RELAZIONE sull' esatta individuazione del patrimonio immobiliare di 

e relativa stima.

---

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



Indice

- 1) Premessa alla relazione
- 2) Descrizione delle operazioni peritali
- 3) PUNTO 1.  
Quesito **I)** IDENTIFICAZIONE DEI BENI ACQUISITI ALL'ATTIVO FALLIMENTARE  
Quesito **II)** FORMAZIONE DI UNO O PIÙ LOTTI DI VENDITA
- 4) PUNTO 2. RELAZIONE DI STIMA PER LOTTO **\_CONTENUTO SEZIONE**

---

  - Quesito **I)** INDIVIDUAZIONE DEL /I BENE/I COMPONENTI IL LOTTO
  - Quesito **II)** DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL/I BENE/I
  - Quesito **III)** INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO
  - Quesiti **IV)** INDICAZIONE DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE
  - Quesito **V)** VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL/I BENE/I
  - Quesito **VI)** CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA
  - Quesito **VII)** VALUTAZIONE DEL/I BENE/I
- 5) Conclusioni
- 6) Verbale di Giuramento
- 7) Elenco Documenti Allegati

## 1) Premessa alla relazione

La sottoscritta Dott.ssa Arch. Marika Signorino nata a Solarino il 08/10/1973, residente in Solarino Via Silvio Pellico n°63, con studio in Solarino (SR) Via Silvio Pellico n.63, codice fiscale SGN MRK 73R48 I785J, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al n°516, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa al n. 160, veniva nominata ed incaricata CTU dal Giudice Delegato Dott.ssa Viviana Urso, su indicazione del curatore Avv.to Alessandro Boccadifuoco, nel procedimento n°30/2015 del Registro Fallimenti del Tribunale di Siracusa, con provvedimento del 26.07.2017 per individuare esattamente il patrimonio immobiliare della [REDACTED] stimarlo ed indicare con esattezza la situazione urbanistica in cui gli stessi beni si trovano.

La sottoscritta, al fine di espletare il proprio mandato, ha schematizzato le operazioni da compiere come nel seguito elencate, ripercorrendo ed adattando, nelle linee essenziali, lo schema d'incarico utilizzato da Codesto Tribunale.

### PUNTO 1. PROVEDERE:

- I. all' identificazione dei beni acquisiti all'attivo fallimentare, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- II. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l.122/1989 e alla l.1150/1942;

### PUNTO 2. PREDISPORRE tante sezioni della relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
- II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da

contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

**V.** la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

**VI.** in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

**VII.** la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni.

**PUNTO 3. ALLEGARE:**

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;

- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'atto di provenienza del bene.

## 2) Descrizione delle operazioni peritali

Preliminarmente va rilevata la complessa ed articolata attività resasi necessaria per lo svolgimento del mandato affidato, richiedendo notevole sforzo ed attenzione per le difficoltà di diversa natura incontrate e che, palesatesi nelle diverse fasi di svolgimento delle operazioni peritali, a prescindere dal non facile accesso agli uffici, prima impossibile, poi contingentato e pure elemosinato in conseguenza dell'emergenza epidemiologica, sono state originate certamente soprattutto dall'irreperibilità di parte della documentazione, da una reperibilità parziale che ha costretto a procedere mediante ispezioni documentali presso uffici diversi, e da una delicata ed impegnativa interpretazione della documentazione spesso incoerente, con l'ulteriore complicazione relativa ad uno stato dei luoghi in condizioni affatto idonee all'ispezione ed alla ricognizione, in ragione del rischio per la salute e la sicurezza, oltre che per l'interdizione degli accessi. Tutto quanto dapprima rappresentato è desumibile dalla consultazione dell'elaborato peritale, nel quale sono illustrate e percepibili le difficoltà affrontate, la necessaria esecuzione di numerose e non facili operazioni, fuori dall'ordinario, tra cui la ricostruzione storica della titolarità per l'esatta individuazione ed identificazione del patrimonio immobiliare della ██████████ nonché delle vicende catastali ed urbanistiche che hanno interessato i beni.

Tanto premesso, le operazioni peritali sono state svolte seguendo un iter che si può ricondurre a tre fasi consecutive e consequenziali: fase conoscitiva, fase critica o di giudizio e fase documentale.

La fase conoscitiva è stata espletata compiendo le operazioni nel prosieguo sinteticamente illustrate.

In primis la sottoscritta ha proceduto effettuando ispezioni catastali per soggetto, nonché ispezioni catastali storiche ventennali, acquisendo presso i Servizi Catastali telematici, estratto di mappa catastale, visure storico catastali per nominativo, individuando in testa alla fallita i seguenti beni:

**CESPITE 1.** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del fabbricato in Siracusa NCEU Siracusa F. 27 P.IIa 4 sub 4, abitazione rurale, 3,5vani, Viale Teracati, 96 piano terra;

**CESPITE 2.** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del fabbricato in Siracusa NCEU Siracusa F. 27 P.IIa 4 sub 5, abitazione popolare, 136mq (5,5vani), Viale Teracati 96 piano primo;

**CESPITE 3.** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del fabbricato rurale in Siracusa NCT Siracusa F. 27 P.IIa 346, 42mq,

**CESPITE 4.** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del fabbricato in Siracusa NCEU Siracusa F. 30 P.IIa 912 sub 30, magazzino, 27mq, Traversa di Via Belvedere di Scala Greca, piano terra;

**CESPITE 5.** quota di 2/4 del diritto di piena proprietà del terreno in Siracusa NCT Siracusa F. 27 P.IIa 342, mandorleto 140mq;

**CESPITE 6.** quota di 2/4 del diritto di piena proprietà del terreno in Siracusa NCT Siracusa F. 27 P.IIa 478, mandorleto 623mq;

**CESPITE 7.** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del terreno in Siracusa NCT Siracusa F. 27 P.IIa 510, mandorleto 246mq;

**CESPITE 8.** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del terreno in Siracusa NCT Siracusa F. 27 P.Ila 512, mandorleto 310mq;

**CESPITE 9.** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del terreno in Siracusa NCT Siracusa F. 27 P.Ila 536, mandorleto 1200mq;

**CESPITE 10.** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del terreno in Siracusa NCT Siracusa F. 27 P.Ila 537, mandorleto 7080mq;

**CESPITE 11.** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del terreno in Siracusa NCT Siracusa F. 27 P.Ila 538, mandorleto 3947mq;

**CESPITE 12.** quota di 2/4 del diritto di piena proprietà del terreno in Siracusa NCT Siracusa F. 27 P.Ila 580, mandorleto 750mq;

**CESPITE 13.** quota di 2/4 del diritto di piena proprietà del terreno in Siracusa NCT Siracusa F. 27 P.Ila 598, mandorleto 70mq;

**CESPITE 14.** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del terreno in Siracusa NCT Siracusa F. 27 P.Ila 620, mandorleto 184mq;

**CESPITE 15.** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del terreno in Siracusa NCT Siracusa F. 27 P.Ila 621, mandorleto 185mq;

**CESPITE 16.** quota di 1/2 del diritto di piena proprietà del terreno in Siracusa NCT Siracusa F. 27 P.Ila 586, mandorleto 768mq.

La sottoscritta ha poi proceduto all'esecuzione delle ispezioni ipotecarie ventennali, e, attraverso la valutazione delle risultanze di queste ultime, ha ricostruito la storia delle acquisizioni e delle vendite in capo alla fallita, dovendo compiere a tal fine attività complesse, lunghe ed articolare, sia per l'incoerenza riscontrata su alcuni beni intestati catastalmente alla fallita, sia per la consueta difficoltà di consultazione degli atti ipo-catastali cartacei, complicatasi durante il periodo di emergenza sanitaria.

All'esito delle superiori ispezioni è stato possibile verificare quanto di seguito sinteticamente esposto.

- Il **cespite 4**, fabbricato in Siracusa NCEU Siracusa F. 30 P.Ila 912 sub 30, magazzino, 27mq, Traversa di Via Belvedere di Scala Greca, piano terra, è **stato ceduto ad altri soggetti** con atto di compravendita del 04.11.1998 rep. 65761 ai rogiti del Notaio Dott. Angelo Bellucci, trascritto a Siracusa il 06.11.1998 ai n.ri 14063/11271 a favore di soggetti terzi. ( si dà atto che, come dalla visura storico catastale del bene 4. è stata eseguita la rettifica dell'intestazione catastale dall'ufficio competente con atti riportante prot. n. 4556.1/2021).

- I beni in capo alla [REDACTED] alla data del fallimento, possono essere così elencati:

**bene 1.** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del fabbricato in Siracusa, censito nel NCEU di Siracusa al F. 27 P.Ila 4 sub 4, abitazione rurale, 3,5vani, Viale Teracati 96 piano terra;

**bene 2.** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del fabbricato in Siracusa, censito nel NCEU di Siracusa al F. 27 P.Ila 4 sub 5, abitazione popolare, 136mq (5,5vani), Viale Teracati 96 piano primo;

**bene 3.** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del fabbricato diruto in Siracusa, censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.Ila 346, 42mq;

**bene 4.** quota di 2/4 del diritto di piena proprietà del terreno in Siracusa, censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.Ila 342, mandorleto 140mq;

**bene 5.** quota di 2/4 del diritto di piena proprietà del terreno in Siracusa, censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.Ila 478, mandorleto 623mq;

- bene 6.** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del terreno in Siracusa, censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 510, mandorleto 246mq;
- bene 7.** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del terreno in Siracusa, censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 512, mandorleto 310mq;
- bene 8.** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del terreno in Siracusa, censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 536, mandorleto 1200mq;
- bene 9.** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del terreno in Siracusa, censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 537, mandorleto 7080mq;
- bene 10.** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del terreno in Siracusa, censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 538, mandorleto 3947mq;
- bene 11.** quota di 2/4 del diritto di piena proprietà del terreno in Siracusa, censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 580, mandorleto 750mq;
- bene 12.** quota di 2/4 del diritto di piena proprietà del terreno in Siracusa, censito nel NCT di Siracusa F. 27 P.IIa 598, mandorleto 70mq;
- bene 13.** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del terreno in Siracusa, censito nel NCT di Siracusa F. 27 P.IIa 620, mandorleto 184mq;
- bene 14.** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del terreno in Siracusa, censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 621, mandorleto 185mq;
- bene 15.** quota di 1/2 del diritto di piena proprietà del terreno in Siracusa, censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 586, mandorleto 768mq,
- bene 16.** quota di 1/4 del diritto di piena proprietà del terreno in Siracusa, censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 3, fabbricato rurale di 825mq,
- bene 17.** quota di 1/4 del diritto di piena proprietà del terreno in Siracusa, censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 4, ente urbano di 845mq,
- bene 18.** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del fabbricato in Siracusa, dichiarato nel NCT al F. 27 P.IIa 345 sub 1, costituente una delle due parti in cui è stato frazionato il fabbricato rurale attualmente censito nell'intero, per errore, nel NCT di Sr al F. 27 P.IIa 345.

Quindi, la sottoscritta:

- analizzava la documentazione rilasciata dagli uffici competenti dei beni oggetto del mandato, e, in una prima fase tentava una ricostruzione indiretta dell'esatta identificazione degli immobili compresi nel lotto della denominata Villa Cassia (beni 1÷5, 8÷12, 15÷18), di cui si dirà appresso;
- predisponendo la documentazione peritale utile all'ispezione e ricognizione dei luoghi;
- proseguiva nell'attività di discernimento della documentazione resa disponibile dagli uffici competenti, dopo diversi solleciti, e con le difficoltà di consultazione limitata nel tempo e nella quantità, non riuscendo ad ottenere una visione complessiva a causa della documentazione ancora non rintracciata dagli uffici medesimi.

In data 29.01.2021 procedeva, accompagnata dal curatore, all'esecuzione del sopralluogo,

- eseguendo limitatamente a quanto possibile ispezione e ricognizione, appurato uno stato dei luoghi per buona parte idoneo, in termini di igiene e sicurezza;
- individuando i beni mediante raffronto tra stato dei luoghi e quanto risultante dalla mappa catastale nonché dalla sovrapposizione sull'ortofoto google della mappa catastale;
- effettuando rilevazione fotografica.

Con riguardo ai fabbricati, riscontrata l'interdizione all'accesso per avvenuto tamponamento con muratura delle relative aperture d'ingresso, viste pure le pessime condizioni degli stessi, la sottoscritta si asteneva dal procedere all'esecuzione della rilevazione metrica, valutando, unitamente al curatore, di procedere mediante verifica documentale della consistenza dei beni, e ciò al fine di evitare un aggravio di costi per la procedura, in ragione delle eventuali spese necessarie all'esecuzione di interventi di igienizzazione e di messa in sicurezza dei luoghi, ancorché tali interventi avrebbero riguardato anche parti comuni, oltre che beni di altra proprietà.

A seguito del sopralluogo, raccolti gli elementi utili, la sottoscritta:

- o avanzava richiesta ai Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate prot. SR0006697/2021 del 17.02.2021 per la rasterizzazione della planimetria inerente il bene al punto,
- o avanzava richiesta al comune di Siracusa, prot. 33319 del 11.03.2021, di informazioni e documentazione di tipo edilizio-urbanistica inerente i beni nella titolarità della fallita. Dopo innumerevoli solleciti, sia tramite chiamate telefoniche che tramite mail ordinarie:
  - il 28.04.2021 l'ufficio sanatoria rappresentava l'assenza di pratiche in testa ai soggetti indicati,
  - il 16.08.2021 l'ufficio archivio rappresentava di non aver rintracciato ancora il faldone indicato in dalla sottoscritta, e trasmetteva il Piano di Lottizzazione denominato La Panoramica [REDACTED],
- o procedeva, attraverso sessioni in studio, alla sistemazione ed organizzazione del rilievo fotografico,
- o procedeva ad ulteriori accessi presso gli uffici pubblici, tentando la consultazione di atti cartacei inerenti i beni compresi nella Villa Cassia, ottenendo in particolare presso il Catasto risposte negative in merito all'esistenza di una busta inerente i fabbricati rurali, e dell'assenza all'interno della busta relativa a Villa Cassia della planimetria identificante il bene 1 (abitazione a piano terra),
- o procedeva a consultare la busta catastale ai fabbricati appena resa disponibile, che conteneva la planimetria dell'intero piano terra, includendo anche il bene 1, il cui identificativo (sub 4) era annotato sulla planimetria a seguito di accertamento d'ufficio, con evidenze che facevano ritenere necessari ulteriori accertamenti.

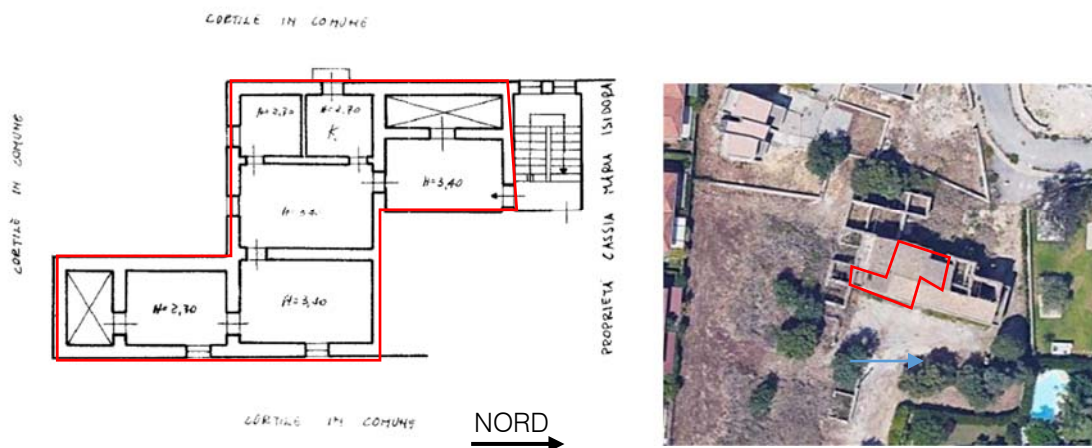
Acquisiva copia presso il notaio rogante, Dott. Angelo Bellucci di Siracusa, delle seguenti provenienze:

- ✓ **compravendita rep. 40420 del 01.10.1993 ai rogiti del Notaio Angelo Bellucci di Siracusa**, trascritta a Sr il 06.10.1993 ai n.ri 14977/11612 avente ad oggetto
  - la quota di 1/1 dei fabbricati censiti nel NCEU di Sr al F. 27 P.IIa 4 sub 4 e 5,
  - la quota di 1/1 del fabbricato rurale censito nel NCEU di Sr al F. 27 P.IIa 345 sub 1,
  - la quota di 1/1 dei terreni censiti nel NCT di Sr al F. 27 p.IIa 336/339 e 343 con la comproprietà di ¼ delle corti identificate dalle p.IIe 3 e 4, nonché con le servitù di cui all'atto di divisione del 20.01.1979 ai rogiti del Notaio Giuseppe Adorno di Siracusa,
- ✓ **compravendita rep. 40421 del 01.10.1993 ai rogiti del Notaio Angelo Bellucci di Siracusa**, trascritta a Sr il 06.10.1993 ai n.ri 14978/11613 avente ad oggetto la quota di 1/1 dei terreni censiti nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIe 337/346 e 341 con la comproprietà di ¼ delle corti identificate dalle p.IIe 3 e 4,





Quindi, procedeva alla identificazione dei fabbricati: ciò risultava possibile solo per il bene 2, NCEU Sr F. 27 P.IIa 4 sub 5, mediante confronto tra la planimetria catastale, la sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto e lo studio della sagoma dell'edificio di appartenenza, tenendo conto dell'orientamento geografico riportato sulla stessa planimetria.



stralcio planimetria catastale NCEU Sr F. 27 P.IIa 4 sub 5

Valutata insufficiente la documentazione per l'esatta identificazione dei seguenti beni:

- bene 1\_ identificato nell'atto di provenienza rep. 40420 del 01.10.1993 in Notaio Angelo Bellucci a favore della [REDACTED] come fabbricato censito nel NCEU di Sr al F. 27 P.IIa 4 sub 4, per il quale non avendo rinvenuto la relativa planimetria catastale, che risultava "non rilasciabile – non abbinata" nel sistema telematico, e dopo richiesta di rasterizzazione ed inserimento a sistema risultava "mai presentata", non era possibile distinguerlo tra le sei unità immobiliari (sud da 1 a 6) comprese nel fabbricato censito nel NCEU di Sr al F. 27 P.IIa 4,

- bene 18\_ identificato nel medesimo atto di provenienza rep. 40420 del 01.10.1993 in Notaio Angelo Bellucci a favore della [REDACTED] come fabbricato riportato nel NCT di Sr al F. 27 P.IIa 345 sub 1, che non risultava (né risulta) al censuario,

la sottoscritta era costretta a procedere ad ulteriori e necessari approfondimenti.

Dopo diversi tentativi di richiesta, in presenza e non, presso l'ufficio del Catasto, di necessità di consultazione della busta relativa ai fabbricati anche rurali, procedeva:

analizzando l'identificazione catastale degli altri beni facenti parte della masseria ed allocati come il bene 1 al piano terra, censiti nel NCEU di Sr al F. 27 P.IIa 4 sub 1-2 e 3 in testa ad altri soggetti, al fine di procedere all'individuazione del bene 1, sub 4, con il criterio dell'esclusione, e, pertanto acquisite le visure storico-catastali, faceva richiesta delle relative planimetrie catastali, ma risultava rilasciabile la sola planimetria del sub 1 datata 26.07.1950 e chiaramente antecedente alla divisione indicata nella visura storica del medesimo sub 1 come voltura dell'atto del 20.01.1979 dalle [REDACTED]

[REDACTED] sulla quale erano appena visibili, ma affatto leggibili le annotazioni da parte dell'ufficio, mentre la voltura non è registrata nei sub 2 e 3,

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

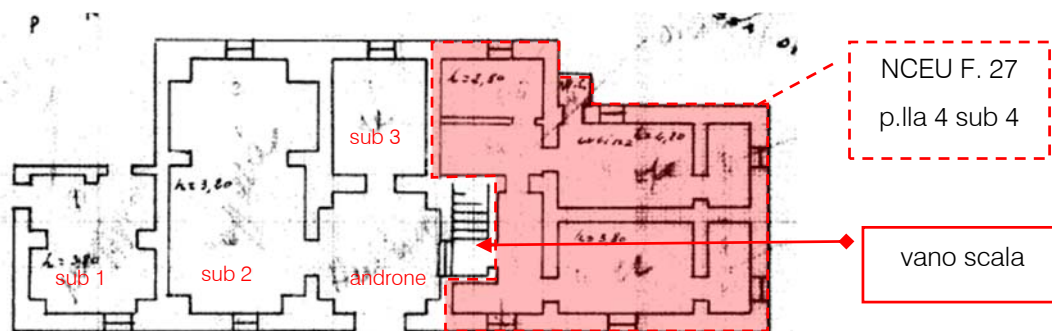
alla consultazione della partita catastale originaria n. 3251 potendo verificare che

- o la prima denuncia nel NCEU dell'intero fabbricato, piano terra e piano primo, risale al 09.08.1950, prot. 260 e 259, presentate da [redacted] il possesso pervenuto per successione,
- o sulla planimetria datata 26.07.1950 del piano terra, identica a quella acquisita telematicamente, e riferita alla denuncia di cui sopra, sono annotati a matita dall'ufficio in sede di verifica sul posto, i sub 1-2-3-4, nonché l'androne ed il vano scala comuni,
- o sulla planimetria datata 26.07.1950 è rappresentato un unico immobile con due accessi dal vano scala, senza alcuna annotazione,
- o con variazione n. 58 del 16.01.1979, vengono presentate da [redacted] le planimetrie del piano primo relative alle porzioni tanto che in alto si legge I pe [redacted] IV per [redacted] e (quote corrispondenti a quelle poi verificate nell'atto di divisione del 1979), rappresentanti rispettivamente il sub 6 (come vedremo ex sub 5') ed il sub 5 ( come vedremo ex sub 5''),

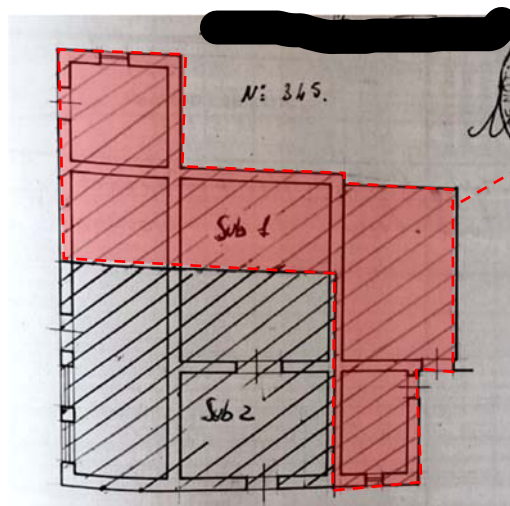
alla consultazione, e poi l'acquisizione in copia presso l'Archivio Notarile di Siracusa, dell'atto di divisione rep. 133723 del 20.01.1979 in Notaio Giuseppe Adorno tra le sorelle [redacted]

[redacted] atto che descrivendo ed individuando su elaborati tecnici (frazionamento catastale n. 4 del 17.01.1979 – tavole grafiche prodotte dal tecnico estimatore) le quote assegnate alle condividenti, consentiva alla sottoscritta di poter identificare

- o il bene 1 identificato quale NCEU F. 27 P.Ila 4 sub 4 nell'atto di provenienza alla fallita, quale abitazione allocata a piano terra sul lato a nord (nord-est) del fabbricato,



- o il bene 2 identificato nell'atto come fabbricato F. 27 P.Ila 345 sub 1, quale porzione del fabbricato rurale P.Ila 345 in aderenza al fabbricato p.Ila 4 nell'angolo sud-ovest.



NCT F. 27 p.la 345 sub 1, così precisato in atti:  
 - sulla relazione e sulla planimetria allegata sono indicate le misure esatte per determinare i tratti di stalla e di fienile per formare le quote, nonché l'estensione, indicata per il sub 1 pari a 110,16mq.

Tuttavia, leggendo l'atto di divisione era possibile derivare che i due beni, 1 e 18, come pure il bene 2, derivavano da quote diverse ovvero assegnate a persone diverse:

- il bene 1 dalla quota I assegnata a [REDACTED]

- i beni 2 e 18 dalla quota IV assegnata a [REDACTED]

Riscontrate incoerenze nella storia catastale del bene 1 e del bene 2 che, oltre all'attuale intestazione ad [REDACTED] giusta voltura dell'atto rep. 40420 del 01.10.1993, erano indicati altri soggetti per voltura di atto rep. 34128 del 17.07.1992 fino al 01.10.1993, nonché i sig.ri [REDACTED] quali successori [REDACTED] [REDACTED] alla quale i beni erano stati intestati per voltura dell'atto di divisione del 20.01.1979 (I quota), senza alcuna menzione dei sig.ri [REDACTED] danti causa alla [REDACTED]

la sottoscritta procedeva a verificare la trascrizione dell'atto del 17.07.1992 accertando che lo stesso, trascritto a Sr il 21.07.1992 ai n.ri 12710/9904, ha ad oggetto beni censiti nel NCEU di Sr al F. 27 P.la 4 sub 4 e sub 5, ovvero beni con gli stessi identificativi catastali dell'atto del 01.10.1993, trascritto il 06.10.1993 ai n.ri 14977/11612, a favore di [REDACTED] contro i sig.ri [REDACTED] che, come verificato erano i successori alla [REDACTED] (IV quota).

Individuato all'interno del fascicolo digitale trasmesso dal Comune, l'atto rep. 34128 del 17.07.1992, si esaminavano i dati contenuti dello stesso, mettendoli a confronto con quelli dell'atto rep. 40420 del 01.10.1993 a favore di [REDACTED]

atto del 1992\_ "porzione di **fabbricato per civile abitazione** in Siracusa, ..., ..., composto di tre vani ed accessori a piano terra, e di due vani ed accessori a piano primo, con la comproprietà in ragione di ½ del vano ingresso, ... censito nel NCEU di Sr alla partita 3251, **F. 27 mappale 4, sub 4, PT, sub 5, PI**",

atto del 1993\_ "porzione di **fabbricati** in territorio di Siracusa, ..., ..., **a piano terra**, con annesso terreno di pertinenza della superficie di mq 14.699, censiti nel NCEU di Sr, partita 1021699, **F. 27, mappale 4, sub 4, mappale 4, sub 5.**"

Da tale esame emergeva l'esatta coincidenza del dato identificativo catastale dei beni oggetto delle compravendite, ma la differente descrizione del bene: nel caso della [REDACTED] "fabbricati... a piano terra", nel caso di altri "fabbricato per civile abitazione a piano terra e a piano primo".

Successivamente la sottoscritta eseguiva ulteriori ispezioni ipotecarie telematiche per soggetto, con riferimento al periodo antecedente al ventennio ed in capo a [REDACTED] individuando la trascrizione nrp 5780 del 1980 riguardante la successione in morte di [REDACTED], a favore dei figli [REDACTED] e del coniuge, nonché la trascrizione della rettifica alla medesima successione nrp 6806 del 1980, nella quale, dato atto dell'errore commesso nella prima trascrizione nell' inclusione tra i beni oggetto di successione della particella 4 sub 4 del F. 27 P.IIa 4 art. 3251 del NCEU, in quanto in seno all'atto di divisione del 20.01.1979 in Notaio Adorno essa è stata assegnata alla quota della [REDACTED] vengono indicati i beni da inserire come identificati all'art. 3251 F. 27 P.IIa 4 sub 1-2-3 e 5 ( vd. schema sottoriportato e redatto dalla sottoscritta sulla tav. 19/ter del piano di lottizzazione La Panoramica).



Pertanto, gli atti in argomento, rep. 34128 del 17.07.1992 e rep. 40420 del 01.10.1993, appaiono essere inficiati in quanto hanno ad oggetto *parte di beni non del venditore*, qualificandosi un "acquisto a non domino", quantomeno parzialmente: nell'atto del 1992 il sub 5 non era di proprietà dei [redacted], nell'atto del 1993 il sub 4 non era di proprietà dei [redacted], spettando ai [redacted] oltre che il sub 4 a piano terra, il sub 6 a piano primo (ex 5' nell'atto di divisione del 1979), ed ai [redacted] oltre che il sub 5 a piano primo (ex 5'' dell'atto di divisione del 1979), i sub 1-2 e 3 a piano terra (in diretta comunicazione con il sub 1 della p.lla 345).

Va altresì evidenziato che nella descrizione dei beni contenuta nell'atto rep. 40420 del 01.10.1993 a favore di [redacted], non sono indicati fabbricati a piano primo, ma nella stessa è poi riportato e trascritto il dato catastale dell'unità a piano primo, NCEU Sr F. 27 P.la 4 sub 5, legittimamente nella proprietà del venditore. Le imprecisioni dell'atto del 1993, sebbene nella definizione delle quote spettanti, pone dubbi circa l'intenzione del venditore, e cioè vendere solo gli immobili a piano terra e, se sì quali, o vedere pure quello posseduto al piano primo.

Stante che la questione esige verifiche e valutazioni di natura prettamente giuridica, la sottoscritta ha ritenuto di attenersi alle risultanze delle ispezioni ipo-catastali (i.e. titolarità ipo-catastale in capo alla [redacted]) per l'identificazione del patrimonio immobiliare in capo alla fallita, ancorché qualsiasi ulteriore composizione della proprietà non solo potrebbe essere espressione di mere valutazioni tecniche, ma rischierebbe di non rappresentare l'effettiva volontà dei contraenti.

La fase critica o di giudizio e fase documentale sono consistite: la prima nella selezione degli elementi conoscitivi acquisiti e nella valutazione degli stessi al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice; la seconda nella redazione della presente perizia e nella collazione degli allegati.

## 3) PUNTO 1.

**Quesito I) IDENTIFICAZIONE DEI BENI ACQUISITI ALL'ATTIVO FALLIMENTARE**

Il patrimonio immobiliare in capo alla [REDACTED]

VISTE le ispezioni ipo-catastali e le relative risultanze illustrate dettagliatamente al capitolo precedente " 2) Descrizione delle operazioni peritali "

DATO ATTO della necessità di verifiche e valutazioni di natura prettamente giuridica in ordine alla correttezza della titolarità nell'acquisizione dei beni 1-2-16 e 17 che, in capo ad [REDACTED] in virtù dell'atto compravendita rep. 40420 del 01.10.1993, trascritti a Sr il 06.10.1993 ai n.ri 11612/14977, risultano oggetto di precedente atto di compravendita rep. 34128 del 17.07.1992, trascritto a Sr il 21.07.1992 ai n.ri 12710/9904,

attenendosi alle risultanze ipo-catastali, può dirsi costituito dai seguenti beni:

**BENE 1.** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'**abitazione a piano terra** sita in Siracusa, con accesso indiretto da Via Noto, punto geografico 37°05'58.7"N 15°15'44.4"E, dopo aver attraversato la strada e l'area cortilizia fino ad arrivare al fabbricato che la comprende e del quale occupa la parte a destra. Il bene censito nel **NCEU Siracusa al F. 27 P.IIa 4 sub 4**, quale abitazione rurale, di consistenza pari a 3,5vani, con indirizzo viale Teracati, 96 - piano terra, in testa a [REDACTED] con sede in SIRACUSA, [REDACTED]. La strada censita nel NCT di Siracusa al F. 27 p.IIa 342 (bene 4). La corte ricade nel terreno censito nel NCT di Siracusa al F. 27 p.IIa 4 (bene 17).

**NOTA: il bene è oggetto di precedente vendita a favore di altri soggetti, atto rep. 34128 del 17.07.1992, trascritto a Sr il 21.07.1992 ai n.ri 12710/9904.**

**BENE 2.** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'**abitazione a piano primo** sita in Siracusa, con accesso indiretto da Via Noto, punto geografico 37°05'58.7"N 15°15'44.4"E, dopo aver attraversato la strada e l'area cortilizia fino ad arrivare al fabbricato che la comprende e del quale occupa la parte a sinistra. Il bene censito nel **NCEU Siracusa al F. 27 P.IIa 4 sub 5**, quale abitazione popolare, di consistenza pari a 136mq (5,5vani), con indirizzo viale Teracati, 96 - piano primo, in testa a [REDACTED] con sede in SIRACUSA [REDACTED]. La strada censita nel NCT di Siracusa al F. 27 p.IIa 342 (bene 4). La corte ricade nel terreno censito nel NCT di Siracusa al F. 27 p.IIa 4 (bene 17).

**NOTA: il bene è oggetto di precedente vendita a favore di altri soggetti, atto rep. 34128 del 17.07.1992, trascritto a Sr il 21.07.1992 ai n.ri 12710/9904.**

**BENE 3.** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del **fabbricato diruto** sito in Siracusa, con accesso dalla attuale Via Noto, punto geografico 37°05'58.7"N 15°15'44.4"E, attraversata la strada e l'area cortilizia. Il bene è censito il fabbricato nel **NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 346**, quale fabbricato diruto di consistenza 42mq, in testa a [REDACTED] con sede in SIRACUSA [REDACTED]. La strada censita nel NCT di Siracusa al F. 27 p.IIa 342 (bene 4). La corte ricade nel terreno censito nel NCT di Siracusa al F. 27 p.IIa 4 (bene 17).

**NOTA: il bene è oggetto di precedente vendita a favore di altri soggetti, atto rep. 34128 del 17.07.1992, trascritto a Sr il 21.07.1992 ai n.ri 12710/9904.**

**BENE 4.** quota di  $2/4=1/2$  del diritto di piena proprietà del **terreno** sito in Siracusa, con accesso dalla attuale Via Noto, punto geografico  $37^{\circ}05'58.7''N$   $15^{\circ}15'44.4''E$ , costituente la *strada di accesso* ai beni 1-2 e 3, censito nel **NCT di Siracusa al F. 27 P.Ila 342**, quale mandorleto di 140mq, in testa per la quota di  $2/4$  ad [REDACTED] con sede in SIRACUSA [REDACTED]

**BENE 5.** quota di  $2/4=1/2$  del diritto di piena proprietà del **terreno** sito in Siracusa, con accesso dalla attuale Via Noto, punto geografico  $37^{\circ}05'58.7''N$   $15^{\circ}15'44.4''E$ , censito nel **NCT di Siracusa al F. 27 P.Ila 478**, quale mandorleto di 623mq, in testa per la quota di  $2/4$  ad [REDACTED] con sede in SIRACUSA, [REDACTED]

**BENE 6.** quota di  $1/1$  del diritto di piena proprietà del **terreno** in Siracusa, con accesso dal civico 36 di Via Noto, attraverso stradella privata chiusa da cancello (bene 8) e a villino non oggetto del procedimento e di cui costituisce di fatto porzione della *pertinenza*, in virtù della concessione per atto in comodato d'uso, con restituzione alla richiesta, censito nel **NCT di Siracusa al F. 27 P.Ila 510**, quale mandorleto di 246mq, in testa ad [REDACTED] con sede in SIRACUSA, [REDACTED]

**BENE 7.** quota di  $1/1$  del diritto di piena proprietà del **terreno** in Siracusa, con accesso dal civico 36 di Via Noto, attraverso stradella privata chiusa da cancello (bene 8) e a villino non oggetto del procedimento e di cui costituisce di fatto porzione della *pertinenza*, in virtù della concessione per atto in comodato d'uso, con restituzione alla richiesta, censito nel **NCT di Siracusa al F. 27 P.Ila 512**, quale mandorleto di 310mq, in testa ad [REDACTED] con sede in SIRACUSA, [REDACTED]

**BENE 8.** quota di  $1/1$  del diritto di piena proprietà del **terreno** in Siracusa, con accesso dal civico 36 di Via Noto, costituente di fatto la *stradella di accesso a complesso immobiliare* non oggetto del presente procedimento, censito nel **NCT di Siracusa al F. 27 P.Ila 536**, quale mandorleto di 1200mq, in testa ad [REDACTED] con sede in SIRACUSA, [REDACTED]

**BENE 9.** quota di  $1/1$  del diritto di piena proprietà del **terreno** in Siracusa, con accesso dal civico 36 di Via Noto, attraverso stradella interna (bene 8), censito nel **NCT di Siracusa al F. 27 P.Ila 537**, quale mandorleto di 7080mq, in testa ad [REDACTED] con sede in SIRACUSA, [REDACTED]

**BENE 10.** quota di  $1/1$  del diritto di piena proprietà del **terreno** in Siracusa, con accesso dal civico 36 di Via Noto attraverso stradella interna (bene 8), censito nel **NCT di Siracusa al F. 27 P.Ila 538**, qualità mandorleto di 3947mq, in testa ad [REDACTED] con sede in SIRACUSA [REDACTED]

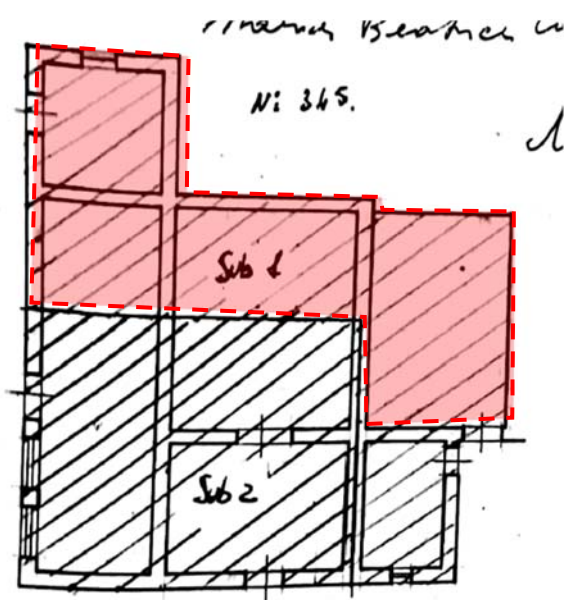
**BENE 11.** quota di  $1/2$  del diritto di piena proprietà del **terreno** in Siracusa, con accesso dalla attuale Via Noto, punto geografico  $37^{\circ}05'58.7''N$   $15^{\circ}15'44.4''E$ , attraversata la strada e l'area cortilizia, censito il terreno nel **NCT di Siracusa al F. 27 P.Ila 580**, quale mandorleto di 750mq, in testa a [REDACTED] con sede in SIRACUSA, [REDACTED], mentre la strada che consente l'accesso è identificata dalla p.Ila 342 (bene 4), l'area cortilizia alla p.Ila 3 (bene 16) e quale porzione della p.Ila 4 (bene 17).



- BENE 12.** quota di 1/2 del diritto di piena proprietà del **terreno** in Siracusa, con accesso dalla attuale Via Noto, punto geografico 37°05'58.7"N 15°15'44.4"E, attraversata la strada, l'area cortilizia, censiti il terreno nel **NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 598**, quale mandorleto di 70mq, in testa a [REDACTED] con sede in SIRACUSA, [REDACTED], mentre la strada che consente l'accesso è identificata dalla p.IIa 342 (bene 4), la corte alla p.IIa 3 (bene 16) ed alla p.IIa 4 (bene 17) unitamente all'area di sedime del fabbricato.
- BENE 13.** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del **terreno** in Siracusa, con accesso dal civico 36 di Via Noto, attraverso stradella privata chiusa da cancello (bene 8) e a villino non oggetto del procedimento e di cui costituisce di fatto porzione della *pertinenza*, in virtù della concessione per atto in comodato d'uso, con restituzione alla richiesta, censito nel **NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 620**, quale mandorleto di 184mq, in testa ad [REDACTED] con sede in SIRACUSA, [REDACTED]
- BENE 14.** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del **terreno** in Siracusa, con accesso dal civico 36 di Via Noto, attraverso stradella privata chiusa da cancello (bene 8) e a villino non oggetto del procedimento e di cui costituisce di fatto porzione della *pertinenza*, in virtù della concessione per atto in comodato d'uso, con restituzione alla richiesta, censito nel **NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 621**, quale mandorleto di 185mq, in testa ad [REDACTED] con sede in SIRACUSA, [REDACTED]
- BENE 15.** quota di 1/2 del diritto di piena proprietà del **terreno** in Siracusa, con accesso dalla attuale Via Noto, punto geografico 37°05'58.7"N 15°15'44.4"E, attraversata la strada, l'area cortilizia, censito il terreno nel **NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 586**, quale mandorleto di 768mq, in testa ad [REDACTED] con sede in SIRACUSA, [REDACTED], mentre la strada alla p.IIa 342 (bene 4), e l'area cortilizia alla p.IIa 3 (bene 16) e quale porzione della p.IIa 4 (bene 17).
- BENE 16.** quota di 1/4 del diritto di piena proprietà del terreno in Siracusa, con accesso dalla attuale Via Noto, punto geografico 37°05'58.7"N 15°15'44.4"E, attraversata la strada e l'area cortilizia antistante, censito il terreno nel **NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 3**, quale fabbricato rurale di 825mq, in testa ad altri soggetti, mentre la strada alla p.IIa 342 (bene 4), e l'area cortilizia quale porzione della p.IIa 4 (bene 17).
- BENE 17.** quota di 1/4 del diritto di piena proprietà del terreno in Siracusa, con accesso dalla attuale Via Noto, punto geografico 37°05'58.7"N 15°15'44.4"E, attraversata la strada e l'area cortilizia antistante, censito il terreno nel **NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 4**, quale fabbricato rurale di 825mq, in testa ad altri soggetti, mentre la strada alla p.IIa 342 (bene 4).
- BENE 18.** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà della **porzione di fabbricato rurale** in Siracusa, con accesso dalla attuale Via Noto, punto geografico 37°05'58.7"N 15°15'44.4"E, attraversata la strada e l'area cortilizia, dichiarato nel **NCT al F. 27 P.IIa 345 sub 1** e che, costituente una delle due parti in cui è stato frazionato il fabbricato rurale con il Tipo di Frazionamento n. 40 del 17.01.1979, è attualmente censito nell'intero e per errore nel NCT di Sr al F. 27 P.IIa 345, quale fabbricato rurale di 223mq, in testa ad altri soggetti. La strada che consente l'accesso è identificata dalla p.IIa 342 (bene 4). Le corti dalle p.IIa 3 (bene 16) e p.IIa 4 (bene 17) unitamente all'area di sedime del fabbricato.

osservazioni

1. I beni 16 e 17 risultano nella quota di  $\frac{1}{4}$  del diritto di piena proprietà in capo alla fallita per atto di compravendita rep. 40420 racc. 13067 del 01.10.1993, trascritto a Sr il 06.10.1993 ai n.ri 14978/11613, con la specificazione di tale diritto nel Quadro D, rilevando che:
  - la p.lla 3, di fatto area cortilizia, risulta in catasto censita come fabbricato rurale in testa ad altri soggetti,
  - la p.lla 4, contrariamente a quanto indicato nel suddetto titolo e relativa nota di trascrizione, non è distintiva della sola corte riscontrata in sito, ma anche dell'area di sedime del fabbricato identificato alla p.lla 4 denominato Villa Cassia,
  - la p.lla 4 è corte di pertinenza anche dei fabbricati distinti alle p.lle 346/bene3 e 347 di altra proprietà.
2. Il bene 18, NCT Sr F. 27 P.lla 345 sub 1, è pervenuto alla fallita per atto di compravendita rep. 40420 racc. 13066 del 01.10.1993, trascritto a Sr il 06.10.1993 ai n.ri 14977/11612, rilevando che:
  - di tale non risulta alla visura telematica, riferita all'impianto meccanografico catastale, alcuna corrispondenza, ovvero non c'è traccia del bene,
  - risulta censito il fabbricato rurale alla p.lla 345 di 223mq in testa ad altri soggetti, fabbricato derivato dal frazionamento (tipo n. 40/79) della originaria p.lla 3,
  - la trascrizione nrp 9627 del 15.07.1992 dell'atto rep. 34068 del 13.07.1992 in Notaio Bellucci, in favore dei detti terzi, ha ad oggetto il fabbricato rurale censito nel NCT di Sr al F. 27 P.lla 345 sub 2, e non la P.lla 345,
  - la mappa d'impianto riporta un'annotazione inerente la variata identificazione del fabbricato rurale quale originaria parte della p.lla 3 alla p.lla 345 attraversata da un tratteggio che lascia presumere la creazione delle due porzioni,
  - oggetto dell'atto di divisione rep. 133723 del 20.01.1979 in notaio G. Adorno, come descritto nell'atto medesimo e come dettagliato sugli allegati, ovvero sul tipo di frazionamento n. 40 del 17.01.2019 (all. C, di cui si riporta nel seguito lo stralcio della planimetria) di cui è parte il modello 6 riportante, oltre alla descrizione della composizione del bene, pure la planimetria identificante i sub 1 e 2) e sulle planimetrie (all. G).

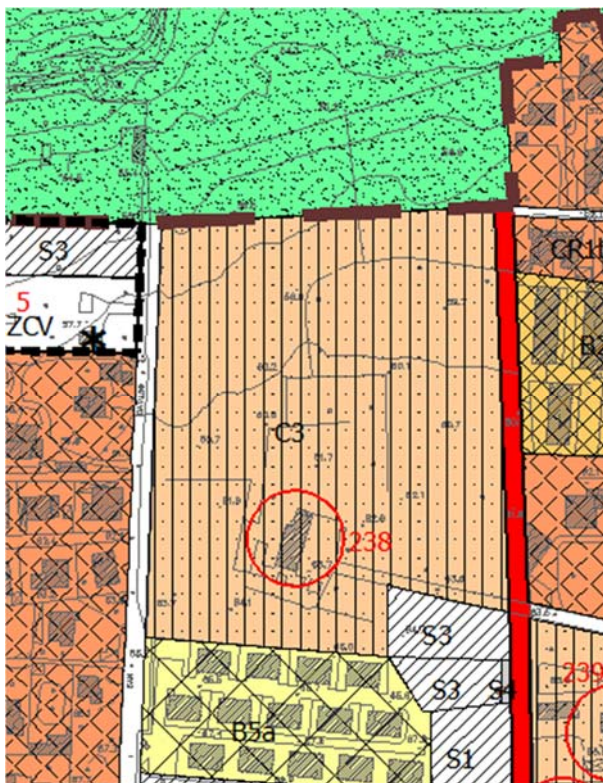


## PUNTO 1. Quesito II) FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI DI VENDITA

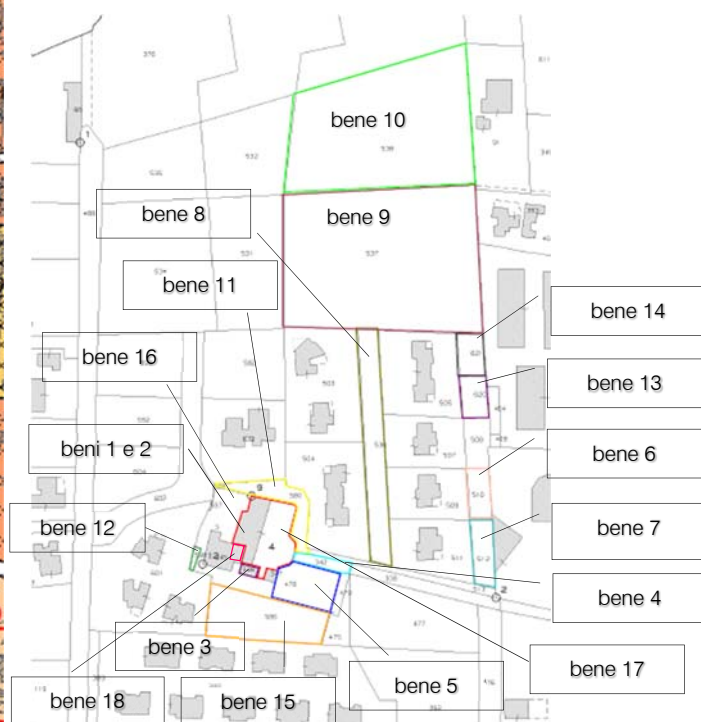
Considerate le risultanze delle ispezioni ipo-catastali e degli accertamenti effettuati dagli atti notarile in ordine alla proprietà, fermo restando le necessarie verifiche e valutazioni giuridiche in ordine alla titolarità dei beni 1, 2, 16 e 17, beni che risultano già oggetto di precedente vendita a favore di soggetti terzi per come specificato e dettagliato nella descrizione delle operazioni peritali,

visti i luoghi,

attese le destinazioni urbanistiche secondo il PRG vigente,



stralcio PRG vigente



stralcio mappa catastale

- i beni 1 e 2 fanno parte dell'edificio sottoposto a tutela dal vigente PRG, che ha individuato il fabbricato che li comprende al n. 238 dell'elenco delle masserie (art. 101 delle NTA - Masserie ed edifici rurali di cui si dispone la tutela) denominata " Villa Cassia-Impellizzeri-Bozzanca, Quartiere Tyche, Via Noto 34, tavola normativa 3a",
- i beni dal n. 1 al n. 5, ed i beni n.ri 8-9-11-12-15-16-17 e 18 ricadono in zona C3, nonché, escluso il bene n. 9, all'interno del Piano di Lottizzazione La Panoramica, convenzione urbanistica rep. 58923 racc. 16087 del 02.07.1997 in Notaio Dott. Angelo Bellucci di Sr ed atto integrativo rep. 112552 racc. 25958 del 28.07.2009 in Notaio Dott. Angelo Bellucci di Sr, norme tecniche di attuazione (all. 4 al piano di lottizzazione), risultando invece il bene n. 9 un'area residuale non lottizzata,
- il bene n. 10 ricade in zona F2,
- i beni n.ri 6-7, 13-14 ricadono in area destinata a viabilità,

quanto sopra come dall'allegato certificato di destinazione urbanistica n. 543/2021 del 14.10.2021,

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

**attesi i vincoli sovraordinati**, paesaggistico ed archeologico, gravanti sull'area comprendente i beni in oggetto, in quanto come dal webgis sicilia

- tutti i beni ricadono all'interno del paesaggio locale PL10,
- i beni dal n. 1 al n. 5 (1, 2 e 3 fabbricati), ed i beni n.ri 8-11-12-15-16-17 e 18 (fabbricato) ricadono all'interno del contesto 10d, località Mura Dionigiane, sottoposto a livello di tutela 1 per effetto del vincolo paesaggistico ex 1497, nonché all'interno del parco archeologico, zona B – fascia di rispetto ex art. 15 lettera c) LR 78/76, delimitato ai sensi della LR 20/2000 il cui regolamento è stato pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021,
- il bene n. 9, terreno, ricade all'interno del contesto 10b, località San Cataldo-Mura Dionigiane, sottoposto a livello di tutela 1 per effetto del vincolo archeologico DDS 2011 art. 21, nonché all'interno del parco archeologico, zona A – aree archeologiche, delimitato ai sensi della LR 20/2000 il cui regolamento è stato pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021,
- il bene n. 10, terreno, ricade all'interno del contesto 10h, località Mura Dionigiane, sottoposto a livello di tutela 3 per effetto del vincolo archeologico DDMM1954, nonché all'interno del parco archeologico, zona B – fascia di rispetto ex art. 15 lettera c) LR 78/76, delimitato ai sensi della LR 20/2000 il cui regolamento è stato pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021,



stralcio regimi normativi piano paesaggistico \_ stralcio planimetria parco archeologico

vista la **costituzione del vincolo legale sul bene 9/p.la 537** con atto rep. 175 del 14.02.2011 dall'Ass.to Regionale BB CC AA e IS di Palermo, trascritto il 07.06.2011 ai n.ri 10875/7737 con richiamo alla formalità trascritta nel 1966 con il numero 873,

**considerata la verificatasi decadenza dei vincoli di preordine all'esproprio** (beni 6-7-13 e 14, rispettivamente p.lle 510-512-620-621 quale viabilità di PRG), ovvero i vincoli espropriativi che, imposti dallo strumento urbanistico su tali beni trascorsi i cinque anni prescritti senza che sia intervenuta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera prevista, sono venuti meno, ed in assenza di nuova disciplina urbanistica dell'area interessata dal vincolo decaduto con una nuova pianificazione, in via transitoria, l'area si configura come urbanisticamente non disciplinata, cosiddetta **zona bianca**, nella quale, per effetto della disciplina vincolistica e vincolante in materia di beni culturali e paesaggistici contenuta nel DLgs 42/2004, gli interventi ammessi sono in generale quelli previsti dalle lettere a), b) e c) del primo comma dell'articolo 3 del Testo Unico dell'edilizia (DPR n. 380/2001): manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;

**tenuto conto della reale destinazione** dei beni 6, 7, 13 e 14 costituenti di fatto porzione dei giardini di pertinenza dei contigui villini, nonché della avvenuta decadenza prima detta del vincolo di esproprio con la conseguente qualificazione di aree bianche ovvero prive di alcuna destinazione urbanistica e della inedificabilità discendente dal vincolo archeologico sovraordinato,

**considerato che** sulle aree per effetto dei vincoli vige l'inedificabilità discendente dal vincolo archeologico sovraordinato, potendosi nella zona B, per quanto dal citato regolamento del parco archeologico pubblicato nella GURS del 27.08.2021, ove ricadono i beni 1-2, " **effettuare sugli edifici esistenti, restauro/risanamento conservativo/ristrutturazioni per i volumi già esistenti e catastati, ovvero per i ruderi catastati limitatamente ai volumi che saranno documentati con apposito abaco, redatto a cure dell'ente Parco, nel quale saranno censiti gli edifici ricadenti nel territorio del Parco, le loro condizioni statiche, le tipologie e i materiali,**" nonché "effettuare eventuali mutazioni di destinazione d'uso degli immobili oggetto degli anzidetti interventi, solo se strettamente funzionali al proseguimento delle attività ammesse o funzionali all'attività di gestione dell'area protetta." ,

**rappresentato che** la ristrutturazione dei beni 1, 2, 3 e 18, quali porzioni del fabbricato denominato Villa Cassia, riconosciuto sul PRG come edificio sottoposto a tutela, nonché costruzione ricadente all'interno del lotto n. 13 della Lottizzazione La Panoramica, già realizzata - e per la quale sono stati definiti gli interventi, ossia in particolare la demolizione delle superfetazioni sia al fine di ripristinare l'originaria conformazione planialtimetrica, oltre che la creazione di una fascia di rispetto inedificabile nel raggio di 20m dalla Villa Cassia (ciò pure al fine della computazione a detrarre della volumetria assorbita dalla Villa Cassia all'interno del piano di lottizzazione) - è strettamente correlata alle opere sulle parti comuni, e quindi anche agli interventi su beni di altra proprietà e non oggetto del presente procedimento, dovendosi ritenere, dal punto di vista tecnico-economico-pratico, opportuno porre in vendita in un unico lotto le porzioni della Villa, beni 1-2-3 e 18, nonché i terreni circostanti, beni 5-15-12-16 e 17, costituenti l'area cortilizia non esclusiva,

---

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

precisato che verrà indicato con un numero (1,2,3, etc) il lotto e, con un numero identificativo del lotto di appartenenza ed una lettera maiuscola (A, B, C, etc) ogni immobile costituente il lotto, quindi si indicheranno con una lettera e numero (A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, A<sub>3</sub>, etc) i singoli ambienti/vani costituenti ciascun immobile, si costituiscono i seguenti lotti:

- **LOTTO 1.** \_SEZIONE I\_ composto dai beni 1, 2, 3, 4, 5, 11, 12, 15 e 18,

Porzione di fabbricato con corti e terreni di pertinenza non esclusiva della masseria denominata **Villa Cassia-Impellizzeri-Bozzanca**, sita in Siracusa, quartiere Tyche, località Scala Greca, con accesso dall'attuale Via Noto, punto geografico 37°05'58.7"N 15°15'44.4"E, formato dalle seguenti unità immobiliari:

- quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di numero *due unità immobiliari abitative* di cui una al piano terra (posta nella porzione a nord, alias lato destro di Villa Cassia rispetto all'ingresso) ed una al piano primo (posta nella porzione a sud, alias sul lato sinistro di Villa Cassia rispetto all'ingresso), beni 1 e 2 all'attivo fallimentare, appartenenti al fabbricato, sottoposto a tutela urbanistica, denominato Villa Cassia, censite rispettivamente nel **NCEU di Siracusa al F. 27 P.IIa 4 sub 4**, quale abitazione di tipo rurale al piano terra di 3,5vani, e **sub 5**, quale abitazione di tipo popolare al piano primo di 5,5vani, individuate ed identificate nella presente relazione come Immobili 1-A ed 1-B.
- quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di numero *una unità immobiliare*, bene 3 all'attivo fallimentare, *fabbricato diruto ex fabbricato rurale*, costituente porzione di Villa Cassia censita nel **NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 346** quale fabbricato diruto di 42mq, individuata ed identificata nella presente relazione come Immobile 1-C.
- quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di numero *una unità immobiliare*, bene 18 all'attivo fallimentare *fabbricato rurale*, costituente porzione di Villa Cassia, dichiarata nel **NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 345 sub 1**, parte del fabbricato rurale censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 345 per mancata registrazione della relativa variazione catastale, individuata ed identificata nella presente relazione come Immobile 1-M.
- quota di 1/4 indiviso del diritto di proprietà delle corti di pertinenza in comune tra le unità sopraelencate con le altre unità appartenenti a Villa Cassia, censite le detti corti, unitamente all'area di sedime delle costruzioni, nel **NCT di Siracusa al F. 27 P.IIe 3 e 4**, individuate ed identificate nella presente relazione come corte di pertinenza 1/Immobile 1-I e 2/Immobile 1-L.
- quota di 2/4=1/2 del diritto di piena proprietà di numero cinque unità immobiliari, *terreni*, beni n.ri 4-5-11-12 e 15 all'attivo fallimentare, ricadenti per buona parte nell'area di rispetto a Villa Cassia con il bene 4 quale terreno di accesso ai fabbricati, censiti rispettivamente nel **NCT di Siracusa al F. 27 P.IIe 342-478 -580-598 e 586** quale mandorleto di 140mq-623mq-750mq-70mq-768mq, individuate ed identificate nella presente relazione come Immobili 1-D, 1-E, 1-F, 1-G, 1-H.

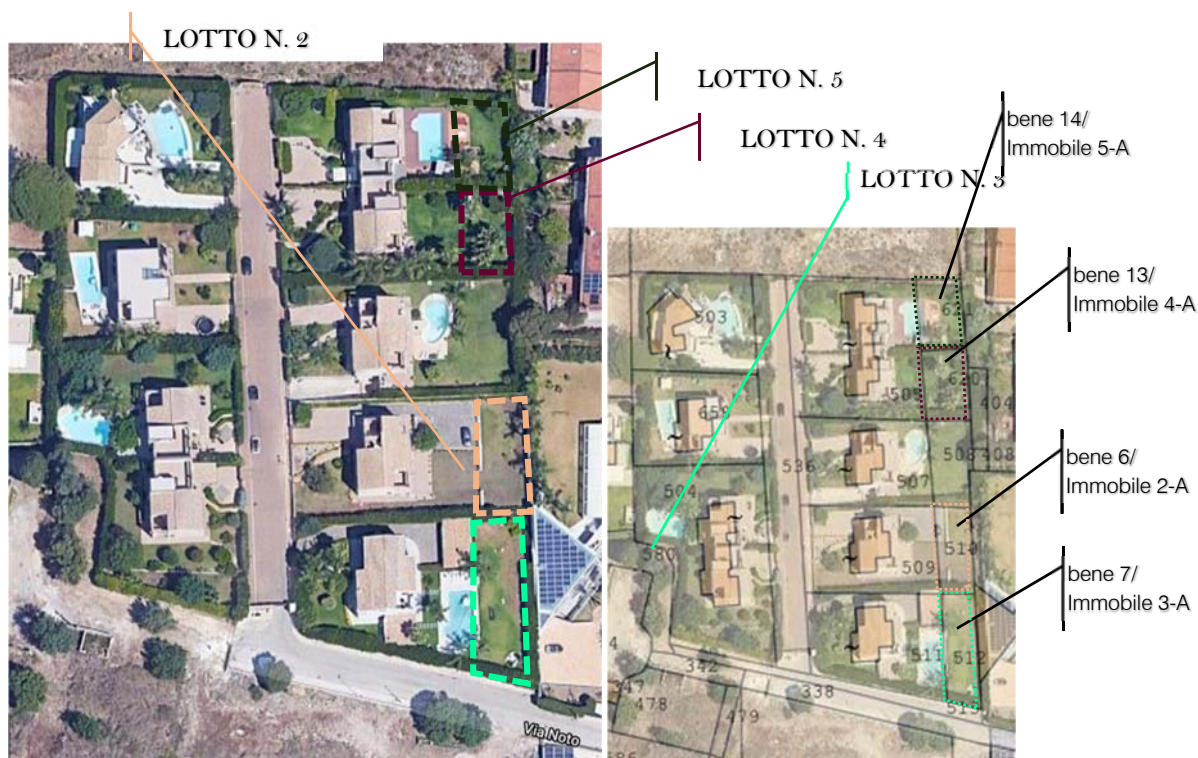


- **LOTTO 2.** \_ SEZIONE II\_ quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di numero una unità immobiliare, *terreno*, bene 6 all'attivo fallimentare, sito in Siracusa, Tyche, Scala Greca, con accesso dal civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, attraverso strada privata chiusa da cancello (bene 8), censito nel **NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 510**, quale mandorleto di 246mq, individuata ed identificata nella presente relazione come Immobile 2-A. Il bene costituisce di fatto porzione del *giardino di pertinenza* di villino non oggetto del presente procedimento (NCEU Sr F. 27 P.IIa 509 sub 1, 2 e 3).

- **LOTTO 3.** \_ SEZIONE III\_ quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di numero una unità immobiliare, *terreno*, bene 7 all'attivo fallimentare, sito in Siracusa, Tyche, Scala Greca, con accesso dal civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, attraverso strada privata chiusa da cancello (bene 8), censito nel **NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 512**, quale mandorleto di 310mq, individuata ed identificata nella presente relazione come Immobile 3-A. Il bene costituisce di fatto porzione del *giardino di pertinenza* di villino non oggetto del presente procedimento (NCEU Sr F. 27 P.IIa 511 sub 1, 2 e 3).

- **LOTTO 4.** \_ SEZIONE IV\_ quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di numero una unità immobiliare, *terreno*, bene 13, all'attivo fallimentare, sito in Siracusa, Tyche, Scala Greca, con accesso dal civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, attraverso strada privata chiusa da cancello (bene 8), censito nel **NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 620**, quale mandorleto di 184mq, individuata ed identificata nella presente relazione come Immobile 4-A. Il bene costituisce di fatto porzione del *giardino di pertinenza* di villino non oggetto del presente procedimento (NCEU Sr F. 27 P.IIa 505 sub 5, 6 e 7).

- **LOTTO 5.** \_ SEZIONE V\_ quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di numero una unità immobiliare, *terreno*, bene 14 all'attivo fallimentare, sito in Siracusa, Tyche, Scala Greca, con accesso dal civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, attraverso strada privata chiusa da cancello (bene 8), censito nel **NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 621**, quale mandorleto di 185mq, individuata ed identificata nella presente relazione come Immobile 5-A. Il bene costituisce di fatto porzione del *giardino di pertinenza* di villino non oggetto del presente procedimento (NCEU Sr F. 27 P.IIa 505 sub 1, 2 e 3).

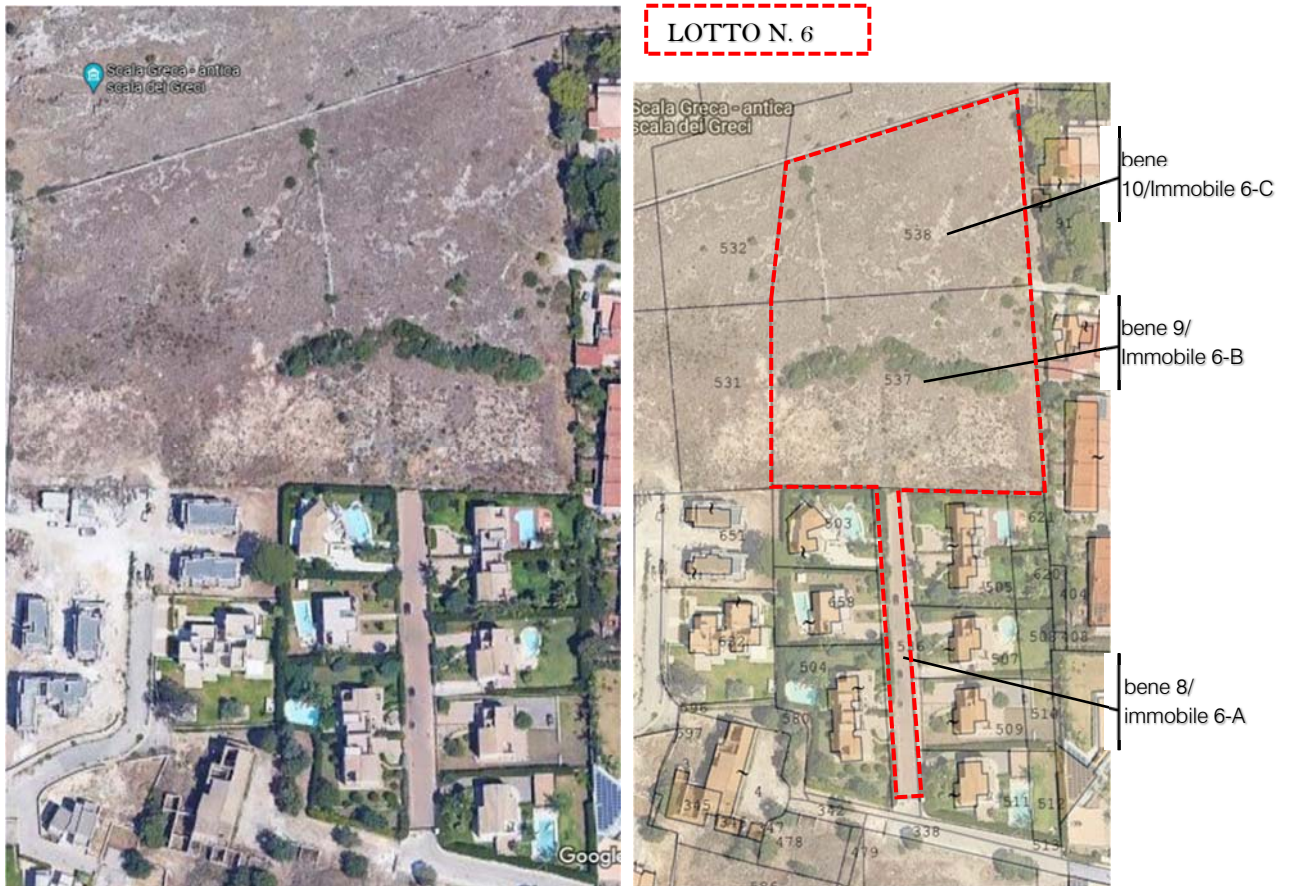


stralcio ortofoto da google maps\_ stralcio mappa catastale su ortofoto da stimatrix for Maps

- **LOTTO 6.** \_ SEZIONE VI\_ quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di numero tre unità immobiliari, *terreni*, beni 8, 9 e 10 all'attivo fallimentare, siti in Siracusa, nel quartiere Tyche, località Scala Greca, con accesso dal civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, attraverso strada privata chiusa da cancello (bene 8), censiti rispettivamente nel **NCT di Siracusa al F. 27 P.IIe 536** quale mandorleto di 1.200mq, **537** quale mandorleto di 7.080mq e **538** quale mandorleto di 3.947mq, per un totale di 11.345mq, individuate ed identificate nella presente relazione come Immobili 6-A, 6-B e 6-C, costituenti:

- la p.IIa 536/bene 8 la strada di servizio dei villini censiti nel NCEU di Siracusa al F. 27 P.IIe 511-509-507-505-503 e 504, gravando sulla stessa servitù di passaggio a piedi e con qualunque mezzo costituita per contratto,
- le p.IIe 537/bene 9 e 538/bene 10, le aree residuali dalla lottizzazione ma inedificabili per effetto del vincolo archeologico.

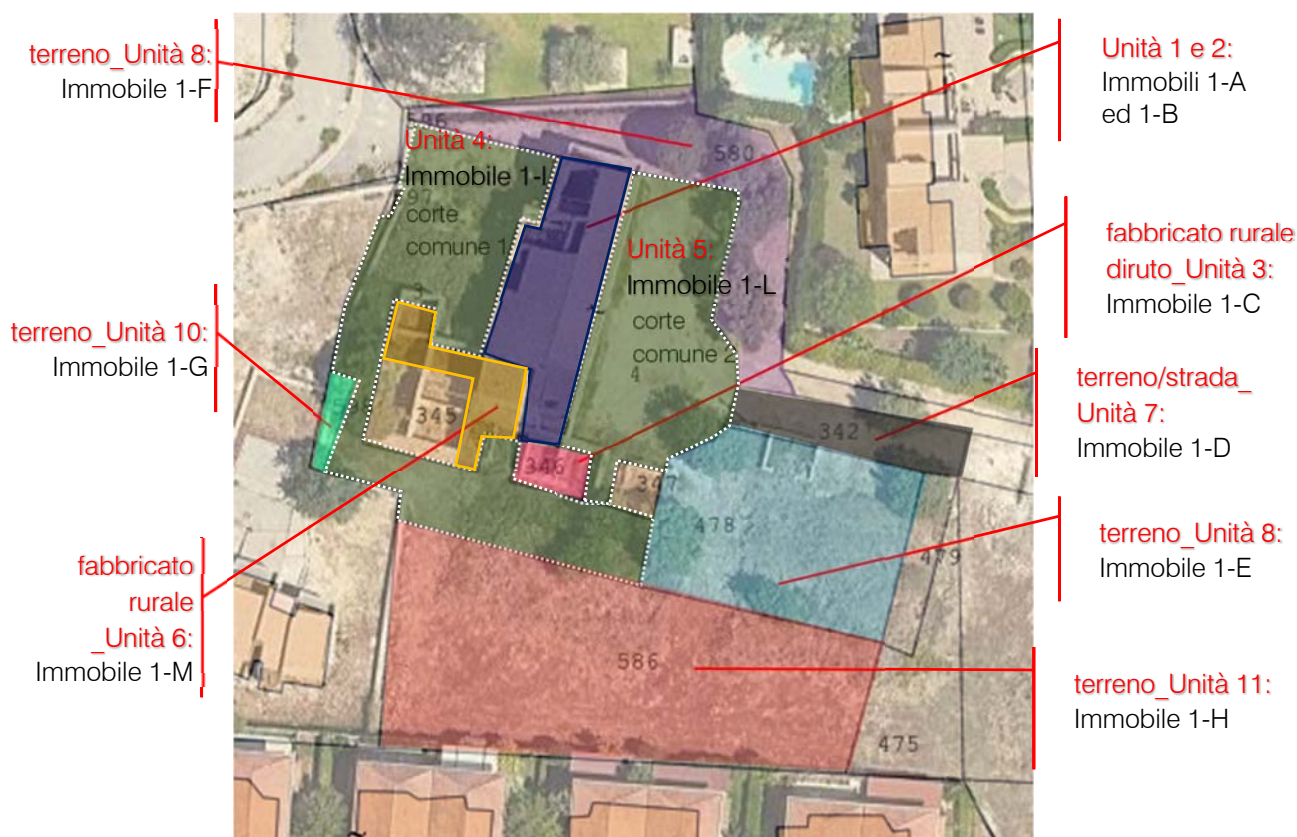




stralcio ortofoto da google maps\_ stralcio mappa catastale su ortofoto da stimatrix for Maps

**SEZIONE I \_LOTTO N.RO 1 - pag.nn. da 24 a 50**
**4) PUNTO 2. RELAZIONE DI STIMA**
**Quesito I) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL /I BENE/I COMPONENTI IL LOTTO**

Il lotto n. 1, individuato ed identificato nello schema sottoriportato, è costituito dal diritto di piena *proprietà di una porzione di fabbricato con corti e terreni di pertinenza non esclusiva* della masseria denominata **Villa Cassia-Impellizzeri-Bozzanca**, sita in Siracusa, quartiere Tyche, località Scala Greca con accesso dalla Via Noto civico 34, punto geografico 37°05'58.7"N 15°15'44.4"E, formato dalle seguenti unità immobiliari:

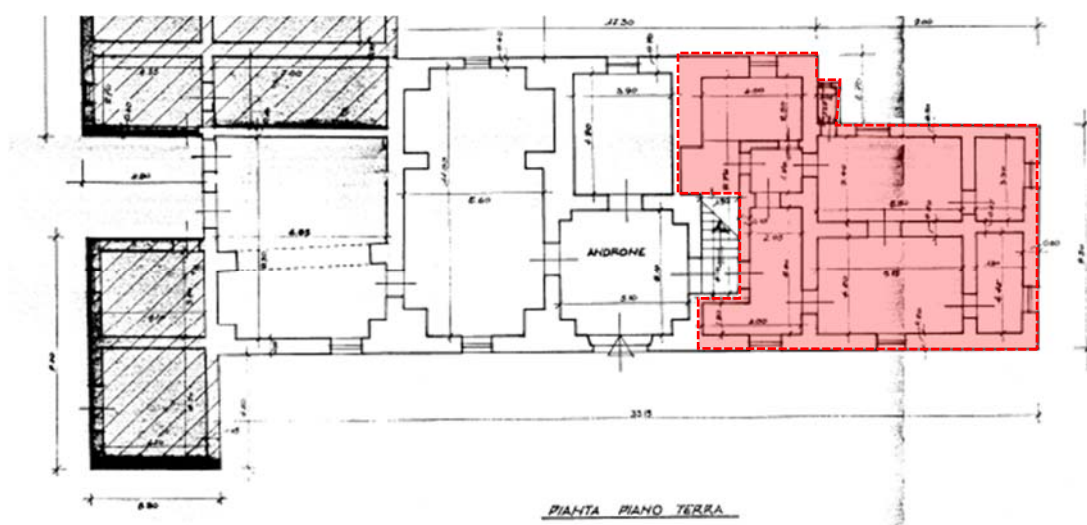


- **Unità immobiliare 1:** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene 1 all'attivo fallimentare, abitazione a piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, denominato Villa Cassia, comprendente sei unità immobiliari (quattro a piano terra e due a piano primo) con in comune il cortile, l'androne e le scale, individuata ed identificata, dopo complessa e laboriosa attività di valutazione, nello schema sottoriportato quale **Immobile 1-A**.

Premesso che l'identificazione del suddetto immobile ha determinato lo svolgimento delle seguenti lunghe e articolate attività:

- richiesta telematica della planimetria catastale dell'immobile,
- acquisizione di risposta negativa "planimetria non rilasciabile. planimetria non abbinata",
- richiesta all'ufficio competente di spiegazioni in merito,
- richiesta di rasterizzazione della planimetria catastale,
- interrogazione della richiesta prima detta e verifica esito "planimetria mai presentata",
- richiesta di consultazione della partita catastale originaria (n. 3251 Siracusa),

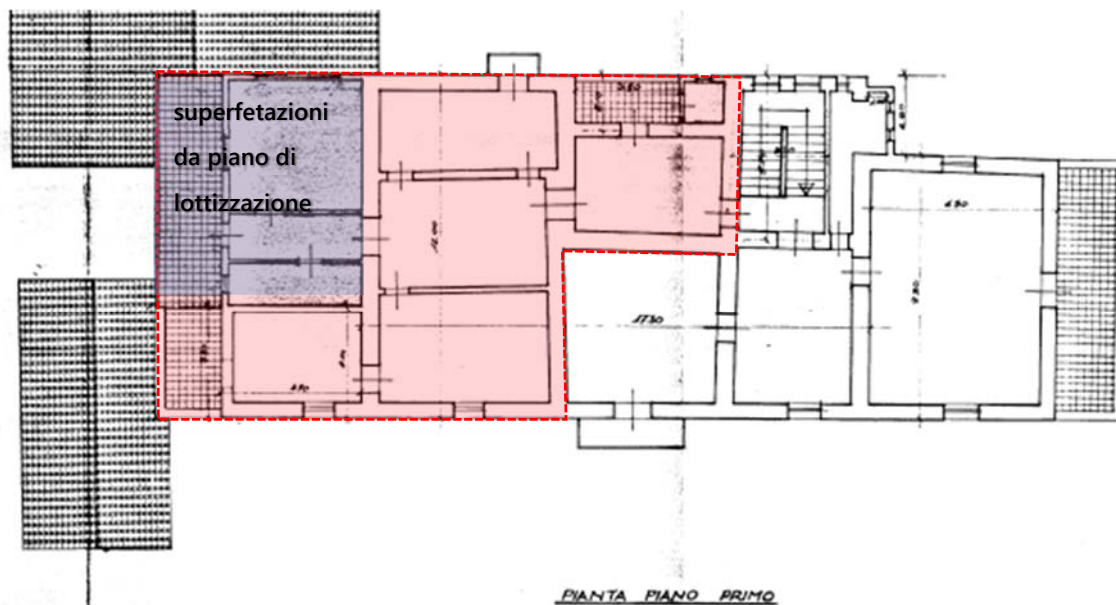
- consultazione della partita catastale con analisi della documentazione in essa contenuta ed inerente tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato denominato Villa Cassia, dato atto che non è stato possibile accedere ai luoghi a causa dell'interdizione degli ingressi di tutto il fabbricato, le cui aperture risultavano chiuse con muratura al momento del sopralluogo, nonché in ragione delle inadeguate condizioni dei luoghi, carenti di igiene e sicurezza, al compimento di operazioni di rilievo, il suddetto immobile, atteso che, per quanto dalla consultazione della partita catastale, il primo censimento del fabbricato risale al 1950 (denunce n.ri 259 e 260 del 09.08.1950) con presentazione delle planimetrie del piano terra e del piano primo, a seguito delle quali l'ufficio effettuava accertamento, trascrivendo sul relativo modello (Mod. 5) a matita sulla planimetria, rappresentante l'intero piano terra del fabbricato, la suddivisione del piano nei subalterni n.ri 1-2-3 e 4, ha una superficie lorda coperta pari a circa 138,00mq, desunta dalla planimetria urbanistica di cui alla tav. 19/ter prot. del 17.10.1994 allegata al piano di lottizzazione La Panoramica.



stralcio planimetria ascensore

- **Unità immobiliare 2:** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene 2 all'attivo fallimentare, abitazione a piano primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, denominato Villa Cassia, comprendente sei unità immobiliari (quattro a piano terra e due a piano primo) con in comune il cortile, l'androne e le scale, individuata ed identificata nello schema sottoriportato quale **Immobile 1-B**. Dato atto che non è stato possibile accedere ai luoghi per quanto già detto precedentemente, il suddetto immobile, atteso che, per quanto dalla consultazione della partita catastale e dalle visure storico-catastali fino all'impianto meccanografico,
  - il primo censimento del fabbricato risale al 1950 (denunce n. 259 e 260 del 09.08.1950) con presentazione delle planimetrie del piano terra e del piano primo,
  - a seguito delle dette denunce l'ufficio effettuava accertamento, trascrivendo sul relativo modello (Mod. 5) a matita sulla planimetria, rappresentante l'intero piano terra del fabbricato, la suddivisione del piano nei subalterni n.ri 1-2-3 e 4,
  - il piano primo nell'intero, identificato nel NCEU di Sr all'impianto al F. 27 P.IIa 4 sub 5, è stato oggetto di frazionamento (denuncia n. 58 del 16.01.1979 per la divisione in Notaio G. Adorno del 20.01.1979), con la costituzione degli attuali sub 5 e 6,

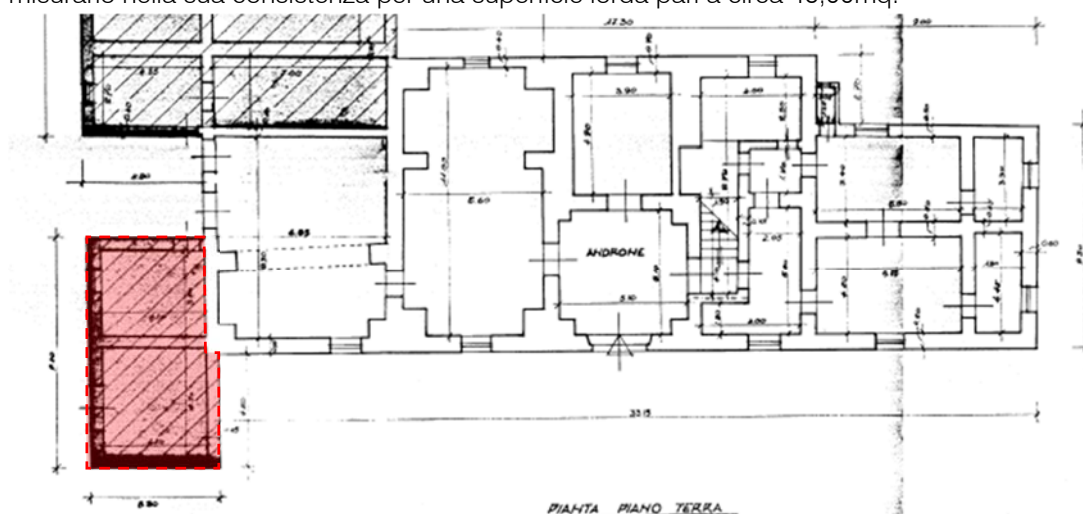
dal confronto tra la planimetria urbanistica di cui alle tav. 19/ter prot. del 17.10.1994 allegata al piano di lottizzazione La Panoramica, ha una superficie lorda coperta pari a circa 135mq con verande di superficie coperta pari a circa  $[(1,66 \times 3,66) + (2,32 \times 3,99)] = 15,33\text{mq}$ , escluse le superfetazioni, ed una superficie lorda pari a 212,29mq incluse le superfetazioni.



stralcio planimetria ascensore

- **Unità immobiliare 3:** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene 3 all'attivo fallimentare, *fabbricato diruto ex fabbricato rurale*, costituente porzione di Villa Cassia censita nel NCEU di Siracusa al F. 27 P.IIa 346 di estensione catastale pari a 42mq, individuata ed identificata nello schema sopraportato quale **Immobile 1-C**.

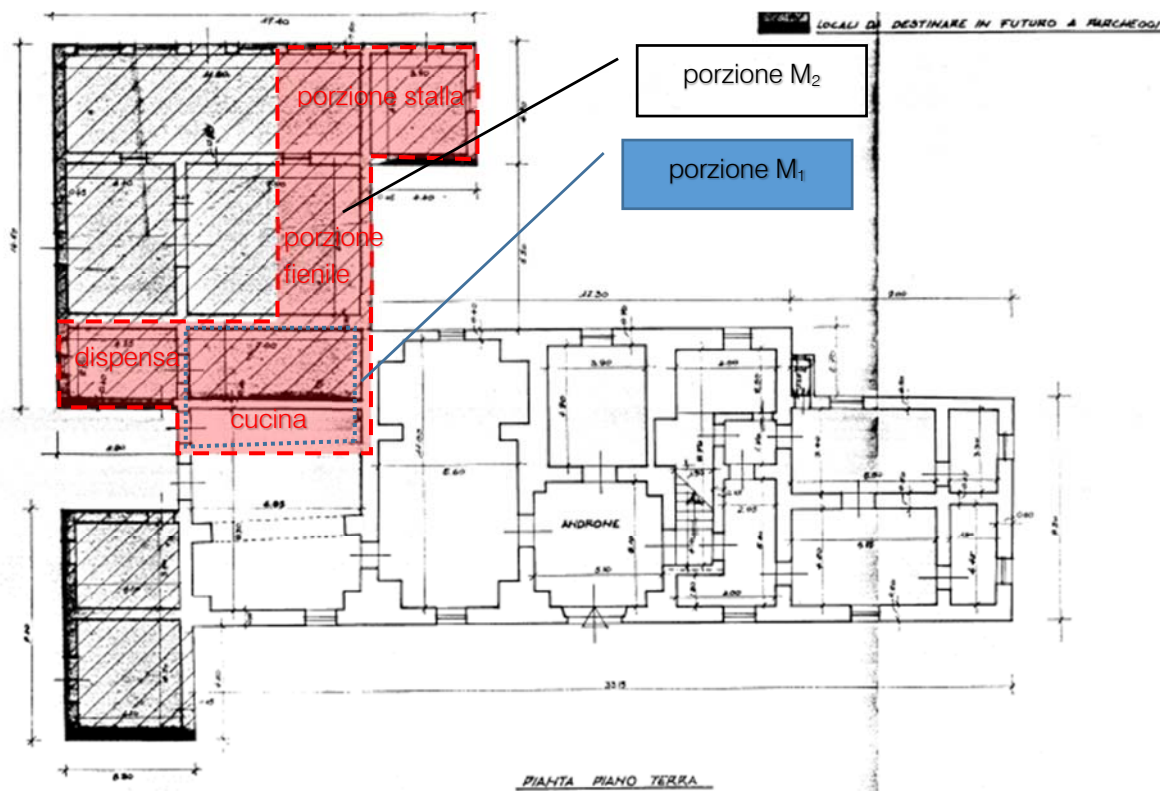
Dato atto che non è stato possibile accedere ai luoghi per quanto già detto precedentemente, il suddetto immobile, privo di planimetria catastale risultando un fabbricato prima rurale ed oggi diruto, è rappresentato sulla planimetria urbanistica di cui alle tav. 19 prot. 1036 del 01.02.1994 e 19/ter prot. del 17.10.1994 allegate al piano di lottizzazione La Panoramica, sulla quale pertanto è possibile individuarlo e misurarlo nella sua consistenza per una superficie lorda pari a circa 46,00mq.



Le sopraelencate unità hanno in comune con le altre unità appartenenti a Villa Cassia, i seguenti beni:

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

- **Unità immobiliare 4:** quota di  $\frac{1}{4}$  del diritto di piena proprietà del bene 16 all'attivo fallimentare, *corte di pertinenza* censita, unitamente all'area di sedime delle costruzioni, nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIe 3, di estensione catastale pari a 825mq, individuata ed identificata nello schema soprariportato come corte comune 1/Immobile I.
- **Unità immobiliare 5:** quota di  $\frac{1}{4}$  del diritto di piena proprietà del bene 17 all'attivo fallimentare, *corte di pertinenza* censita, unitamente all'area di sedime delle costruzioni, nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIe 4, di estensione catastale pari a 845mq, risultando avere una superficie pari a circa 760mq, individuata ed identificata nello schema soprariportato come corte comune 2/Immobile L.
- **Unità immobiliare 6:** quota di  $\frac{1}{1}$  del diritto di piena proprietà del bene 18 all'attivo fallimentare, *fabbricato rurale in parte diruto*, costituente porzione di Villa Cassia, dichiarata nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 345 sub 1, ma ricadente di estensione da atto di provenienza a [REDACTED] pari a 110,16mq, individuata ed identificata nello schema sottoriportato quale **Immobile 1-M**.  
Dato atto che non è stato possibile accedere ai luoghi per quanto detto precedentemente, premesso che l'identificazione del suddetto immobile ha determinato lo svolgimento delle seguenti lunghe e articolate attività:
  - ricerche inutili al censuario telematico e allo sportello,
  - acquisizione delle microfilmature per approfondire la storia catastale,
  - richiesta inutile al notaio rogante l'atto in favore dell'[REDACTED] della possibile consultazione del relativo fascicolo (il volume risultava inviato al macero),
  - richiesta all'ufficio competente di spiegazioni in merito alla mancanza al censuario del bene oggetto della compravendita,
  - esecuzione di ispezioni ipotecarie miranti a comprendere l'effettiva correttezza del dato identificativo catastale,
  - consultazione della mappa catastale d'impianto,
  - consultazione e successiva acquisizione in copia dell'atto di provenienza a [REDACTED] solo con gli allegati utili e rilasciabili dall'ufficio competente in ragione dei relativi formati, dato atto che non è stato possibile accedere ai luoghi a causa dell'interdizione degli ingressi di tutto il fabbricato, le cui aperture risultavano chiuse con muratura al momento del sopralluogo, nonché in ragione delle inidonee condizioni dei luoghi al compimento di operazioni di rilievo, il suddetto immobile, per quanto appurato dalla descrizione del bene contenuta nell'atto del 1979 a favore di [REDACTED], nonché dagli allegati rappresentazione planimetrica catastale identificante i sub 1 e 2 e tabella E Quadro formazione delle quote e valori, ha una superficie lorda coperta pari a circa **110,16mq**, includendo una porzione della stalla, una porzione del fienile, un vano adibito a dispensa, e porzione di cucina. Lo stato dei luoghi impone la distinzione tra la porzione M<sub>1</sub>, formata dalla porzione di cucina, in pessimo stato, e la porzione M<sub>2</sub> con tetti crollati e comprendente la porzione della stalla, del fienile e la dispensa. Si segnala che non è stata verificata l'avvenuta esecuzione delle opere di frazionamento dell'immobile dall'intero fabbricato.



- **Unità immobiliare 7:** quota di 1/4 del diritto di piena proprietà del bene 4 all'attivo fallimentare, *terreno*, costituente strada di accesso al lotto, censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 342 di estensione catastale pari a 140mq, individuata ed identificata nello schema soprariportato quale **Immobile 1-D**;
- **Unità immobiliare 8:** quota di 1/4 del diritto di piena proprietà del bene 5 all'attivo fallimentare, *terreno*, censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 478, di estensione catastale pari a 623mq, individuata ed identificata nello schema soprariportato quale **Immobile 1-E**;
- **Unità immobiliare 9:** quota di 1/4 del diritto di piena proprietà del bene 11 all'attivo fallimentare, *terreno*, censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 580, di estensione catastale pari a 750mq, individuata ed identificata nello schema soprariportato quale **Immobile 1-F**;
- **Unità immobiliare 10:** quota di 1/4 del diritto di piena proprietà del bene 12 all'attivo fallimentare, *terreno*, censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 598, di estensione catastale pari a 70mq, individuata ed identificata nello schema soprariportato quale **Immobile 1-G**;
- **Unità immobiliare 11:** quota di 1/4 del diritto di piena proprietà del bene 15 all'attivo fallimentare, *terreno*, censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 586, di estensione catastale pari a 768mq, individuata ed identificata nello schema soprariportato quale **Immobile 1-H**.

**PUNTO 2. Quesito II) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL/I BENE/I*****Tipologia***

Il lotto è composto dal diritto di proprietà di una porzione dell'antica masseria, denominata Villa Cassia, sita in Siracusa, nel quartiere Tyche, località Scala Greca, di riconosciuta valenza storico-architettonica e della cultura materiale del luogo, sottoposto pertanto a tutela urbanistica. Fanno parte del lotto, *due unità abitative* appartenenti al fabbricato di maggiore importanza (ex residenza del proprietario), *uno dei fabbricati di servizio* (ex magazzino) nell'interezza, ed *una parte dell'altro fabbricato di servizio di maggiore dimensioni* (ex stalle – fienile – locale forno- cucina), ed in quota parte delle *aree cortilizie e dei terreni circostanti*, destinati quest'ultimi quasi nell'interezza ad area di rispetto della masseria. Il lotto è interamente sottoposto ai vincolo paesaggistico ed archeologico. Nel dettaglio il lotto è formato da:

- 1/1 delle due unità abitative, identificate nella presente relazione quale immobili 1-A ed 1-B, dislocate una al piano terra, lato a nord del fabbricato principale (alias lato dx rispetto all'ingresso), ed una al piano primo, lato a sud del fabbricato principale (alias lato sinistro rispetto all'ingresso), costituendo due delle sei unità immobiliari comprese nell'edificio;
- 1/1 di un fabbricato rurale diruto, identificato nella presente relazione quale immobile 1-C, edificato in parziale aderenza al fabbricato principale,
- 1/1 della porzione di un fabbricato rurale, identificato nella presente relazione quale immobile 1-M, edificato in parziale aderenza al fabbricato principale;
- ¼ delle corti antistante e retrostante il fabbricato principale, identificate nella presente relazione quali corte comune 1/immobile I e corte comune 2/immobile L, attorno alle quali era organizzata l'attività della masseria, consentendo l'accesso e garantendo l'affaccio su area protetta,
- ½ dei terreni circostanti, identificati nella presente relazione come immobili 1-D, 1-E, 1-F, 1-G, 1-H, le costruzioni della masseria, l'immobile 1-D quale strada di accesso, gli altri con funzione di area di rispetto della Villa Cassia.

Il detto fabbricato principale, parte della masseria siracusana ovvero uno degli edifici rurali delle dimore complesse nate dall'organizzazione economica legata al latifondo, è caratterizzato dallo sviluppo in maggiore dimensione sull'asse longitudinale, e, per quanto dalla documentazione identificativa urbanistica e catastale, è dotato di un androne e di un vano scala che, seppure in posizione decentrata, distribuisce a piano terra due unità commerciali (magazzini) ed una unità abitativa, mentre due unità abitative al piano primo. La tipologia è pertanto quella della casa con una o più corti agricole, nel caso di specie con due corti, su cui si affacciano gli ingressi ai vari edifici di residenza e di lavoro. Dagli appunti dell'ufficio trascritti sulla planimetria catastale del 1950 in fase di accertamento, è possibile derivare a piano terra, oltre all'androne e alle scale erano presenti all'origine un 'abitazione colonica (NCEU Sr F. 27 P.IIa 4 sub 1), una cappella (NCEU Sr F. 27 P.IIa 4 sub 2), un locale di sgombero (NCEU Sr F. 27 P.IIa 4 sub 3) ed un'abitazione (NCEU Sr F. 27 P.IIa 4 sub 4). Analizzando le facciate esterne è possibile osservare come è rispettata la gerarchia nella collocazione delle destinazioni: le aperture del piano terra mostrano un differente grado di finitura presentando semplici cornici in pietra, mentre quelle del piano superiore hanno cornici, timpani e

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

mensole modanate, potendo pertanto verosimilmente ritenere che al piano terra, come ricorrente, oltre ai luoghi di lavoro, si trovavano i locali abitativi per i contadini, mentre al piano primo l'abitazione del "padrone" e della sua famiglia.

### ***Ubicazione ed accessi***

Il lotto è ubicato in una delle aree di nuovo impianto confermate con prevalente uso residenziale, comprendente prevalentemente aree oggetto di Piani di Lottizzazione di iniziativa privata secondo le prescrizioni del PRG del 1989. In particolare si tratta di una delle aree a nord di via Avola, retrostanti le propaggini settentrionali dell'edificato di viale Scala Greca e confinanti con il Parco Archeologico, prossima al centro urbano e circa 4,8km dall'Ospedale di Umberto Primo.

Il lotto è intercluso nelle lottizzazioni realizzate, con un solo lato libero su pubblica via, via Noto, ma dotato oltre che dell'ingresso da via Noto, anche di un accesso indiretto da via San Cataldo: l'uno su via Noto, segnalato nell'ortofoto sottoriportata come ingresso 1, punto geografico 37°05'58.7"N 15°15'44.4"E, protetto da cancello esclusivo, e l'altro su via San Cataldo, su google maps civico n. 13, segnalato nell'ortofoto sottoriportata come ingresso 2, punto geografico 37°05'59.3"N 15°15'39.0"E, protetto cancello comune ad altri fabbricati, consentendo un accesso indiretto su stradella interna alle lottizzazioni limitrofe. E' possibile raggiungere con i mezzi i fabbricati ed i terreni grazie alla stradella che, censita alla p.lla 342 per il tratto di ingresso dalla Via Noto fino all'area cortilizia identificata dalla p.lla 4 ed antistante l'ingresso alla Villa Cassia, prosegue all'interno della corte p.lla 4 nonché all'interno della corte alla p.lla 3, lungo i prospetti a sud-est e nord-est della Villa mettendo in comunicazione i due ingressi anzidetti.







ingresso 1 da Via Noto

ingresso 2 da Via San Cataldo

### **Confini**

A nord-est in parte con villini e relativa area di pertinenza censiti nel NCEU di Siracusa al F. 27 P.IIe 632 e 504,

a sud-est con la via Noto, con villino ed area di pertinenza censito nel NCEU di Siracusa al F. 27 P.IIa 504, e con terreni censiti nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIe 479-475 e 477 destinati nel vigente PRG a zona S3-Attrezzature per verde, gioco e sport,

a sud-ovest con complesso residenziale di numero quattordici fabbricati isolati con unica area di pertinenza censita nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 388,

a nord-ovest con villini in corso di costruzione e relativa area di pertinenza censita nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 601.

### **Dati Catastali**

✓ **Immobile 1-A:** censito nel NCEU del Comune di Siracusa al F. 27 p.IIa 4 sub 4, Viale Teracati n. 96, piano terra, categoria A/6 – Abitazione rurale, classe 3, consistenza 3,5vani, rendita 151,84euro, in testa ad [REDACTED] con sede in Siracusa, CF [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, partita catastale 3251.

Dalla visura storico catastale risultano i seguenti dati:

- richiesta rasterizzazione planimetria istanza 6697 del 2021, con inserimento della variazione del 18.02.2021 prot. SR0006818 in atti dal 18.02.2021, "planimetria assente mai presentata";
- variazione del 01.01.1992, variazione del quadro tariffario,
- impianto meccanografico del 30.06.1987,
- situazione intestati dal 01.10.1993, soggetto [REDACTED] con sede in Siracusa, [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, per atto rep. 40420 del 01.10.1993 in notaio Bellucci, voltura del 12.02.1998,
- situazione intestati dal 17.07.1992, soggetto [REDACTED] (Canicattini Bagni, 27.10.1938) [REDACTED] (Siracusa, 13.08.1935), per la quota di ½ indiviso ciascuno del diritto di piena proprietà, per atto rep. 34128 del 17.07.1992 notaio Bellucci da Siracusa, voltura del 12.02.1998,
- situazione intestati relativa ad atto del 22.05.1980 (antecedente all'impianto meccanografico) [REDACTED] (Siracusa 25.09.1906) e [REDACTED] (Siracusa, 28.03.1946), per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà, per denuncia di successione n. 66 vol. 290 del 18.07.1980, voltura del 26.08.1987,
- situazione intestati relativa ad atto del 20.01.1979 (antecedente all'impianto meccanografico) [REDACTED] (Siracusa, 04.07.1916), per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, per atto rep. 133723 del 20.01.1979, voltura del 26.08.1987,
- situazione intestati relativa ad atto del 26.11.1974 (antecedente all'impianto meccanografico) [REDACTED] (Siracusa, 04.07.1916) [REDACTED] (Siracusa, 26.02.1918) [REDACTED]

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

- [REDACTED] (Siracusa, 26.09.1921) - [REDACTED] (Siracusa, 26.11.1914), per la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno del diritto di piena proprietà, per successione n. 14 vol. 228 del 21.04.1975, voltura del 26.08.1987,
- situazione intestati all'impianto meccanografico [REDACTED] (Siracusa, 04.07.1916) - [REDACTED] (Siracusa, 26.02.1918) - [REDACTED] (Siracusa, 26.09.1921) - [REDACTED] (Siracusa, 26.11.1914), per la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno del diritto di nuda proprietà, ed [REDACTED], per la quota di  $\frac{1}{5}$  del diritto di usufrutto.

- ✓ **Immobile 1-B:** censito nel NCEU del Comune di Siracusa al F. 27 p.la 4 sub 5, Viale Teracati n. 96, piano primo, categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, classe 3, consistenza 5,5vani, superficie catastale 136mq, escluse aree scoperte 136mq, rendita 255,65euro, in testa ad [REDACTED] con sede in Siracusa, CF [REDACTED], per la quota di  $\frac{1}{1}$  del diritto di piena proprietà, partita catastale 1041835- 3251.

Dalla visura storico catastale risultano i seguenti dati:

- variazione del 09.11.2015, inserimento dei dati di superficie,
- variazione del 01.01.1992, variazione del quadro tariffario,
- variazione del 16.01.1979 in atti dal 08.01.1992, FRAZIONAMENTO n. 58.1/1979, osservazioni: l'unità precedentemente a tale variazione identificata quale sub 5, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, viene trasformata in A/4 di 5,5vani, la restante parte dell'unità diventa il sub 6, categoria A/4, di 4,5vani, in testa ad altra ditta.
- impianto meccanografico del 30.06.1987,
- situazione intestati dal 01.10.1993, soggetto [REDACTED] con sede in Siracusa, CF [REDACTED], per la quota di  $\frac{1}{1}$  del diritto di piena proprietà, per atto rep. 40420 del 01.10.1993 in notaio Bellucci, voltura del 12.02.1998,
- situazione intestati dal 27.07.1992, soggetti [REDACTED] (Canicattini Bagni, 27.10.1938) e [REDACTED] (Siracusa, 13.08.1935), per la quota di  $\frac{1}{2}$  indiviso ciascuno del diritto di piena proprietà, per atto rep. 34128 del 27.07.1992 notaio Bellucci da Siracusa, voltura del 19.09.2000,
- situazione intestati dal 17.07.1992, soggetti [REDACTED] (Canicattini Bagni, 27.10.1938) e [REDACTED] (Siracusa, 13.08.1935), per la quota di  $\frac{1}{2}$  indiviso ciascuno del diritto di piena proprietà, per atto rep. 34128 del 17.07.1992 notaio Bellucci da Siracusa, voltura del 12.02.1998,
- situazione intestati relativa ad atto del 22.05.1980 (antecedente all'impianto meccanografico) [REDACTED] (Siracusa 25.09.1906) e [REDACTED] (Siracusa, 28.03.1946), per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno del diritto di piena proprietà, per denuncia di successione n. 66 vol. 290 del 18.07.1980, voltura del 26.08.1987,
- situazione intestati relativa ad atto del 03.01.1980 (antecedente all'impianto meccanografico) [REDACTED] nata il 15.10.1940 [REDACTED] nato il 15.11.1908 e [REDACTED] nata il 13.04.1943, per la quota di  $\frac{1}{3}$  ciascuno del diritto di piena proprietà, per denuncia di successione n. 134 del 25.03.1980, voltura del 29.09.1992,
- situazione intestati relativa ad atto del 20.01.1979 (antecedente all'impianto meccanografico) [REDACTED] (Siracusa, 04.07.1916), per la quota di  $\frac{1}{1}$  del diritto di piena proprietà, per atto rep. 133723 del 20.01.1979, voltura del 26.08.1987,
- situazione intestati relativa ad atto del 26.11.1974 (antecedente all'impianto meccanografico) [REDACTED] (Siracusa, 04.07.1916) - [REDACTED] (Siracusa, 26.02.1918) - [REDACTED] (Siracusa, 26.09.1921) - [REDACTED] (Siracusa, 26.11.1914), per la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno del diritto di piena proprietà, per successione n. 14 vol. 228 del 21.04.1975, voltura del 26.08.1987,
- situazione intestati all'impianto meccanografico [REDACTED] (Siracusa, 04.07.1916) - [REDACTED] (Siracusa, 26.02.1918) - [REDACTED] (Siracusa, 26.09.1921) - [REDACTED] (Siracusa, 26.11.1914), per la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno del diritto di nuda proprietà, ed [REDACTED], per la quota di  $\frac{1}{5}$  del diritto di usufrutto.

- ✓ **Immobile 1-C:** censito nel NCT del Comune di Siracusa al F. 27 P.IIa 346, qualità *fabbricato diruto ex fabbricato rurale*, superficie 42mq, reddito ----, in testa ad [REDACTED] con sede in Siracusa, CF [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, partita catastale 31657.

Dalla visura storico catastale risultano i seguenti dati:

- variazione d'ufficio del 04.09.2018 prot. SR0073166 in atti dal 04.09.2018 immobile ex rurale,
- frazionamento in atti del 18.09.1986, con il quale il fabbricato viene stralciato dalla p.IIa 3, fabbricato rurale di 1.222mq, unitamente alle p.IIe 345 e 347,
- situazione intestati dal 01.10.1993, soggetto [REDACTED] con sede in Siracusa, CF [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, per atto rep. 40420 del 01.10.1993 in notaio Bellucci, voltura del 12.02.1998, situazione intestati dal 06.05.1988, soggetti [REDACTED] (Sr, 16.06.1972) [REDACTED] (Sr, 07.11.1970) per la quota di 1/6 ciascuno, e [REDACTED] (Sr, 19.10.1968) per la quota di 4/6 del diritto di piena proprietà, per atto rep. 7832 del 06.05.1988 in notaio Sinatra Carmelo, voltura del 06.05.1988 in atti dal 19.09.2002,
- situazione intestati dal 17.11.1987, soggetti [REDACTED] (Sr, 16.06.1972), [REDACTED] (Sr, 07.11.1970) per la quota di 1/18 ciascuno, [REDACTED] (Sr, 16.06.1994) per la quota di 3/18 e [REDACTED] (Sr, 19.10.1968) per la quota di 1/18 del diritto di piena proprietà, [REDACTED] (Sr, 15.10.1940) per la quota di 10/18 del diritto di piena proprietà, per denuncia di successione n. 158 vol. 321 del 16.05.1998,
- situazione intestati dal 12.01.1981, soggetti [REDACTED] (Sr, 19.10.1968) e [REDACTED] (Sr, 24.03.1967), per la quota di 1/2 indiviso del diritto di piena proprietà, per atto rep. 197336 del 12.01.1981, voltura in atti del 13.09.2002,
- situazione intestati dal 19.07.1980, soggetti [REDACTED] (Sr, 19.10.1968) [REDACTED] (Sr, 24.03.1967) per il diritto di proprietà nella quota di 1/2 ciascuno e [REDACTED] (Sr, 15.10.1940), per l'usufrutto parziale, per testamento olografo del 19.07.1980 rep. 196761 in notaio Sinistra Carmelo, voltura in atti del 13.09.2002,
- situazione intestati relativa ad atto del 20.01.1979 (antecedente all'impianto meccanografico) [REDACTED] (Siracusa, 26.11.1914), per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, per atto rep. 133723 del 20.01.1979 in Notaio G. Adorno, voltura del 18.09.1986,
- situazione intestati dal 18.09.1986, [REDACTED] (Siracusa, 04.07.1916) - [REDACTED] (Siracusa, 26.02.1918) - [REDACTED] (Siracusa, 26.09.1921) - [REDACTED] (Siracusa, 26.11.1914), per la quota di 1/4 ciascuno del diritto di nuda proprietà, con annotazione di frazionamento in atti dal 18.09.1986,
- situazione intestati dal 12.01.1981 [REDACTED] (Sr, 19.10.1968) e [REDACTED] (Sr, 24.03.1967) per la quota di 1/8 ciascuno, [REDACTED] (Sr, 26.02.1918), [REDACTED] (Sr, 04.07.1916) [REDACTED] (Sr, 15.10.1940), [REDACTED] (Riposto, 15.11.1908) e [REDACTED] (Sr, 13.04.1943) per la quota di 1/4 ciascuno, per atto rep. 197336 in notaio Carmelo Salibra, voltura in atti dal 13.09.2002, [REDACTED] (Siracusa, 04.07.1916),
- situazione intestati dal 03.01.1980, [REDACTED] (Siracusa, 26.02.1918) [REDACTED] (Siracusa, 26.11.1914), [REDACTED] (Sr, 15.10.1940), [REDACTED] (Riposto, 15.11.1908) e [REDACTED] (Sr, 13.04.1943) per la quota di 1/4 ciascuno, per denuncia di successione n. 216 vol. 288 del 25.03.1980, voltura in atti dal 14.10.1992,
- situazione intestati relativa ad atto del 06.11.1974 (antecedente all'impianto meccanografico) [REDACTED] (Siracusa, 04.07.1916) - [REDACTED] (Siracusa, 26.02.1918) - [REDACTED] (Siracusa, 26.09.1921) - [REDACTED] (Siracusa, 26.11.1914), per la quota di 1/4 ciascuno del diritto di piena proprietà, per successione n. 94 vol. 208 del 26.05.1975, voltura in atti del 24.05.1982,
- situazione intestati all'impianto meccanografico [REDACTED] (Siracusa, 04.07.1916) - [REDACTED] (Siracusa, 26.02.1918) - [REDACTED] (Siracusa, 26.09.1921) - [REDACTED] (Siracusa, 26.11.1914), per la quota di 1/4 ciascuno del diritto di nuda proprietà, ed [REDACTED], per la quota di 1/5 del diritto di usufrutto.

- ✓ **Immobile 1-D:** censito nel NCT del Comune di Siracusa al F. 27 P.IIa 342, qualità *mandorleto*, classe 3, superficie 140mq, reddito dominicale 0,98euro, reddito agrario 0,87euro, partita catastale 31657 ex 7300, in testa a:

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

- [REDACTED] con sede in Siracusa, CF [REDACTED], per la quota di  $2/4=1/2$  del diritto di piena proprietà,
- [REDACTED] (Canicattini Bagni, 27.10.1938) per la quota di  $1/4$  del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni,
- [REDACTED] (Sr, 13.08.1935) per la quota di  $1/4$  del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Dalla visura storico catastale, rimandando all'allegato visura storico-catastale per la storia delle intestazioni catastali, risultano in via sintetica i seguenti dati salienti:

- frazionamento in atti dal 15.01.1992 (n. 278.2/1978) con il quale la p.lla 342 deriva dalla p.lla 2, unitamente alle p.lle 2, 341 e 343,
- situazione degli intestati dal 22.11.2012 come prima indicati, per atto rep. 11470 del 22.11.2012 in notaio Bellucci.

✓ **Immobilie 1-E:** censito nel NCT del Comune di Siracusa al F. 27 P.lla 478, qualità *mandorleto*, classe 3, superficie 623mq, reddito dominicale 4,34euro, reddito agrario 3,86euro, partita catastale 50894 ex 31657 ex 7300, in testa a:

- [REDACTED] con sede in Siracusa, CF [REDACTED], per la quota di  $2/4=1/2$  del diritto di piena proprietà,
- [REDACTED] (Canicattini Bagni, 27.10.1938) per la quota di  $1/4$  del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni,
- [REDACTED] (Sr, 13.08.1935) per la quota di  $1/4$  del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Dalla visura storico catastale, rimandando all'allegato visura storico-catastale per la storia delle intestazioni catastali, risultano in via sintetica i seguenti dati salienti:

- frazionamento in atti dal 13.05.1997 (n. 649.6/1997) con il quale la p.lla 343 derivata dalla p.lla 2, è stata frazionata nelle p.lle 343 e 478;
- situazione degli intestati dal 22.11.2012 come prima indicati, per atto rep. 11470 del 22.11.2012 in notaio Bellucci.

✓ **Immobilie 1-F:** censito nel NCT del Comune di Siracusa al F. 27 P.lla 580, qualità *mandorleto*, classe 3, superficie 750mq, reddito dominicale 5,23euro, reddito agrario 4,65euro, partita catastale 59291 ex 7300, in testa a:

- [REDACTED] con sede in Siracusa, CF [REDACTED], per la quota di  $2/4=1/2$  del diritto di piena proprietà,
- [REDACTED] (Canicattini Bagni, 27.10.1938) per la quota di  $1/4$  del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni,
- [REDACTED] (Sr, 13.08.1935) per la quota di  $1/4$  del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Dalla visura storico catastale, rimandando all'allegato visura storico-catastale per la storia delle intestazioni catastali, risultano in via sintetica i seguenti dati salienti:

- frazionamento in atti dal 25.05.2012 prot. n. SR0103388 del 25.05.2012 presentato il 24.05.2012 (n. 103388.1/2012) con il quale la p.lla 580 derivata dalla p.lla 2, è stata frazionata nelle p.lle 474-530-533-581-582-3-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598;
- situazione degli intestati dal 22.11.2012 come prima indicati, per atto rep. 11470 del 22.11.2012 in notaio Bellucci.

✓ **Immobilie 1-G:** censito nel NCT del Comune di Siracusa al F. 27 P.lla 598, qualità *pascolo*, classe 1, superficie 70mq, reddito dominicale 0,06euro, reddito agrario 0,01euro, partita catastale 39242 ex 31657 ex 7300, in testa a:

- [REDACTED] con sede in Siracusa, CF [REDACTED], per la quota di  $2/4=1/2$  del diritto di piena proprietà,
- [REDACTED] (Canicattini Bagni, 27.10.1938) per la quota di  $1/4$  del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni,
- [REDACTED] (Sr, 13.08.1935) per la quota di  $1/4$  del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Dalla visura storico catastale, rimandando all'allegato visura storico-catastale per la storia delle intestazioni catastali, risultano in via sintetica i seguenti dati salienti:

- frazionamento in atti dal 25.05.2012 prot. n. SR0103388 del 25.05.2012 presentato il 24.05.2012 (n. 103388.1/2012) con il quale la p.lla 580 derivata dalla p.lla 2, è stata frazionata nelle p.lle 474-530-533-581-582-3-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598;
- situazione degli intestati dal 22.11.2012 come prima indicati, per atto rep. 11470 del 22.11.2012 in notaio Bellucci.

✓ **Immobile 1-H:** censito nel NCT del Comune di Siracusa al F. 27 P.lla 586, qualità *pascolo*, classe 1, superficie 768mq, reddito dominicale 0,63euro, reddito agrario 0,16euro, partita catastale 50894 ex 31657 ex 7300, in testa a:

- [redacted] con sede in Siracusa, CF [redacted], per la quota di  $2/4=1/2$  del diritto di piena proprietà,
- [redacted] (Canicattini Bagni, 27.10.1938) per la quota di  $1/4$  del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni,
- [redacted] (Sr, 13.08.1935) per la quota di  $1/4$  del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Dalla visura storico catastale, rimandando all'allegato visura storico-catastale per la storia delle intestazioni catastali, risultano in via sintetica i seguenti dati salienti:

- frazionamento in atti dal 25.05.2012 prot. n. SR0103388 del 25.05.2012 presentato il 24.05.2012 (n. 103388.1/2012) con il quale la p.lla 580 derivata dalla p.lla 2, è stata frazionata nelle p.lle 474-530-533-581-582-3-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598;
- situazione degli intestati dal 22.11.2012 come prima indicati, per atto rep. 11470 del 22.11.2012 in notaio Bellucci.

✓ **Immobile 1-I:** censito nel NCT del Comune di Siracusa al F. 27 P.lla 3, qualità *fabbricato rurale*, superficie 825mq, reddito ---, partita catastale 50894 ex 31657 ex 7300, in testa a:

- [redacted] (Canicattini Bagni, 27.10.1938) quale comproprietario,
- [redacted] (Sr, 13.08.1935) quale comproprietario.

Dalla visura storico catastale, rimandando all'allegato visura storico-catastale per la storia delle intestazioni catastali, risultano in via sintetica i seguenti dati salienti:

- frazionamento in atti dal 25.05.2012 prot. n. SR0103388 del 25.05.2012 presentato il 24.05.2012 (n. 103388.1/2012) con il quale la p.lla 580 derivata dalla p.lla 2, è stata frazionata nelle p.lle 474-530-533-581-582-3-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598;
- situazione degli intestati dal 17.07.1992 come prima indicati, per atto rep. 34128 del 17.07.1992 in notaio Bellucci.

osservazioni:

- la p.lla 3, diversamente da quanto nella visura catastale, forma di fatto area di corte del fabbricato censito nel NCEU di Sr al F. 27 P.lla 4 sub 1-2-3-4-5-6 e dei fabbricati rurali censiti nel NCT al F. 27 P.lle 345-346 e 347,
- non risulta volturato l'atto rep. 40421 del 01.10.1993 in notaio Bellucci, trascritto a Sr il 06.10.1993 ai n.ri 14978/11613, per la quota di  $1/4$  indiviso della p.lla 3 identificante una delle due corti della Villa Cassia intesa come masseria composto dai fabbricati prima identificati.

✓ **Immobile 1-L:** censito unitamente all'area di sedime del fabbricato (Villa Cassia) nel NCT del Comune di Siracusa al F. 27 P.lla 4, qualità *ente urbano*, superficie 845mq, reddito ---, partita catastale 1, senza alcuna intestazione.

osservazioni:

- la p.lla 4 identifica l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato (Villa Cassia) censito nel NCEU al F. 27 P.lla 4, dovendosi procedere all'identificazione autonoma dell'area di corte, al fine non solo della corretta individuazione ed identificazione dell'immobile ma anche per la corretta intestazione della ditta, e in particolare l'inserimento della [redacted] quale proprietaria in virtù dell'atto rep. 40421 del 01.10.1993 in notaio Bellucci, trascritto a Sr il 06.10.1993 ai n.ri 14978/11613, per la quota di  $1/4$  indiviso.

- ✓ **Immobile 1-M:** dichiarato nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 345 sub 1, non risultante al censuario per mancata registrazione della variazione presentata con il tipo di frazionamento n. 40 del 17.01.1979, risultando parte del fabbricato rurale censito nel NCT del Comune di Siracusa al F. 27 P.IIa 345, superficie 223mq, reddito ---, partita catastale 31657-7300, in testa ad altri soggetti.

osservazioni:

- La [redacted] acquista il bene con atto rep. 40420 del 01.10.1993, trascritto a Sr il 06.10.1993 ai nr.i 14977/11612.
- Il bene, così identificato, era pervenuto ai dante causa all [redacted] dalla [redacted] alla quale il bene era giunto per atto di divisione rep. 133723 del 20.01.1979 in Notaio G. Adorno, trascritto a Sr il 10.02.1979 ai nr.i 3272-3275-/2800-2803, come fabbricato rurale identificato dalla p.IIa 345 sub 1, originato dal frazionamento del fabbricato rurale alla p.IIa 345 nei sub 1 e 2 come dalla planimetria allegata al medesimo tipo di frazionamento e dalla planimetria prodotta dal tecnico incarico della formazione delle quote, poi assegnate.
- Il bene dichiarato nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 345 sub 2 risulta venduto a terzi con atto rep. 34068 del 13.07.1992, trascritto a Sr il 15.07.1992 ai nr.i 12362/9627.

Per quanto sopra, visto l'atto di provenienza del bene in capo alla [redacted] considerate le risultante delle ispezioni ipo-catastali, è possibile ritenere che non sia stata mai registrata la variazione, regolarmente presentata in catasto, come dalla data e dalla firma apposta sul tipo di frazionamento e relativo allegato planimetrico dall'ufficio tecnico erariale, che ha originato la creazione dei beni identificati come fabbricati rurali nel NCT di Sr al F. 27 P.IIa 345 sub 1 e 2.

#### Conformità catastale

Il confronto documentale consente di osservare le seguenti incoerenze:

- è errato l'indirizzo di ubicazione degli immobili 1-A, 1-B, dovendosi procedere a richiesta di variazione toponomastica,
- la corte/immobile 1-I, NCT Sr F. 27 p.IIa 3, è qualificata come fabbricato rurale senza indicazione dell'intestazione nella quota, per quanto dall'atto di provenienza, del diritto di piena proprietà di  $\frac{1}{4}$  in capo ad [redacted] dovendosi procedere a richiesta di rettifica della intestazione catastale,
- la corte/immobile 1-L, identificata erroneamente nel NCT F. 27 p.IIa 4 che invece è l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato, dovendosi procedere mediante procedura docfa alla corretta identificazione sia per l'esatta intestazione delle quote di pertinenza dei dividendi, sia per l'esatta identificazione del bene,
- manca la planimetria dell' immobile 1-A, dovendosi procedere alla presentazione mediante procedura docfa,
- l'immobile 1-M/NCT F. 27 P.IIa 345 sub 1, dichiarato nel NCT il 17.01.1979, non risulta censito per mancata registrazione, dovendosi procedere al fine del censimento alla redazione di tipo mappale e denuncia del fabbricato come unità collabente.

Dei costi necessari per le superiori rettifiche si terrà conto nella stima del lotto.

#### ***Pertinenze o dipendenze /Accessori/Parti comuni***

- stradella di accesso p.IIa 342/immobile 1-D, nella quota di  $\frac{1}{2}$  indiviso,
- corte con accesso da Via San Cataldo, corte comune 1/Immobilie 1-I, nella quota di  $\frac{1}{4}$  indiviso,
- corte con accesso da Via Noto, corte comune 2/Immobilie 1-L, nella quota di  $\frac{1}{4}$  indiviso,
- parte di spazio ricadente a sud del caseggiato,
- pozzo ricadente nella corte comune 2/Immobilie 1-L,

- pozzo nero ubicato all'interno della corte comune 1/Immobilabile 1-I,
- androne, vano scala nonché quanto per legge e destinazione per le abitazioni immobili 1-A ed 1-B,
- i terreni circostanti, Immobili 1-E, 1-F, 1-G, 1-H, quale area di distribuzione interna anche dei servizi rispetto della Villa Cassia, nella quota di 1/2 indiviso.

E' stabilito per atto di divisione del 20.01.1979:

- comunione della stradella di accesso p.lla 342/immobilabile 1-D,
- diritto di passaggio sulla carreggiata che dalle case conduce alla via San Cataldo, pur rimanendo la proprietà in capo all'assegnataria della terza quota (██████████), p.lla 580/immobilabile 1-F,
- possibilità di realizzazione di altri pozzi neri al servizio dei fabbricati nella corte comune 1/Immobilabile 1-I, purché senza pregiudizio sull'acqua potabile del pozzo comune nella p.lla 4/Immobilabile 1-L,
- possibilità di acquisizione in via esclusiva della parte a nord della corte comune n 2/p.lla 4/immobilabile 1-L tra le condividenti (██████████ – I quota e ██████████ – IV quota) mediante frazionamento a loro spese e cure, senza necessità di consenso degli altri condividenti,
- asservimento temporaneo di una striscia larga 3metri per il congiungimento della strada Serra di falco con la stradella poderale che parte da Via San Cataldo annessa alla quarta quota (██████████).

***Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona-servizi offerti-caratteristiche zone confinanti***

Siracusa sorge sul lato sud-orientale della Sicilia, ed il territorio mostra una geografia diversificata caratterizzata da colline e cavità naturali, mentre due fiumi lambiscono il lato sud-ovest della città che confina con il mare per buona parte del suo perimetro, con una costa prevalentemente rocciosa e frastagliata, promontori, baie, piccole isole e penisole. Tra le principali città d'arte in Italia: il territorio presenta ingenti ricchezze storiche, architettoniche e paesaggistiche tanto che la città di Siracusa è stata dichiarata dall'UNESCO nel 2005, congiuntamente alle Necropoli Rupestri di Pantalica, patrimonio dell'umanità; abbraccia architetture civili erette con la pietra degli Iblei, architetture militari, piazze, fari, siti archeologici, architetture religiose dell'antica polis. Il centro storico della città è Ortigia che ha assunto l'odierno aspetto barocco con la ricostruzione intrapresa a seguito del violento terremoto del 1693.

Il lotto in oggetto è ubicato nella zona Scala Greca, nel quartiere Tyche, che situato all'estremo nord della città costituendo pertanto la porta di ingresso per chi raggiunge Siracusa da quella direzione, è la parte più nuova della città dopo la Pizzuta, costituendo, di fatto e di diritto, il lotto n. 13 della Lottizzazione La Panoramica, che ha determinato la prevista urbanizzazione dell'area, mediante la realizzazione delle reti stradale, fognaria, telefonica, gas, del tracciato enel e della rete idrica.

Ricade nel vigente PRG del comune nella zona C3 comprendente prevalentemente aree oggetto di Piani di Lottizzazione di iniziativa privata in fase istruttoria o già approvati secondo le prescrizioni del PRG del 1989. In particolare si tratta dell'area a nord di via Avola, retrostante le propaggini settentrionali dell'edificio di viale Scala Greca e confinanti con il Parco Archeologico, ricadendo nella zona B del Parco Archeologico, individuata dal Regolamento del Parco pubblicato nella GURS n. 37 del 27.08.2021 all'interno della fascia di rispetto del Parco Archeologico ex art. 15 lettera c) LR 78/76.

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



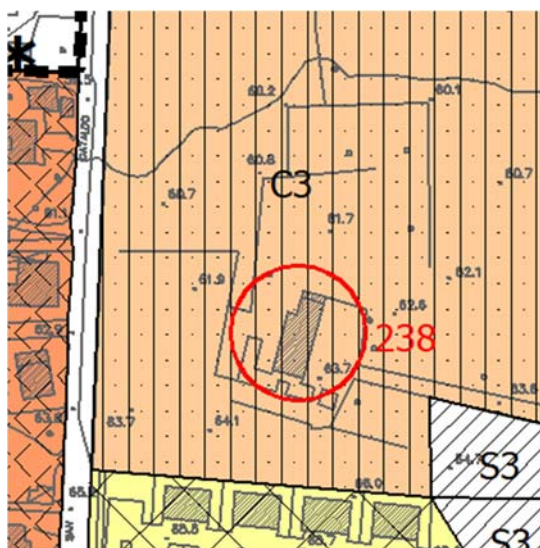
stralcio planimetria Parco Archeologico



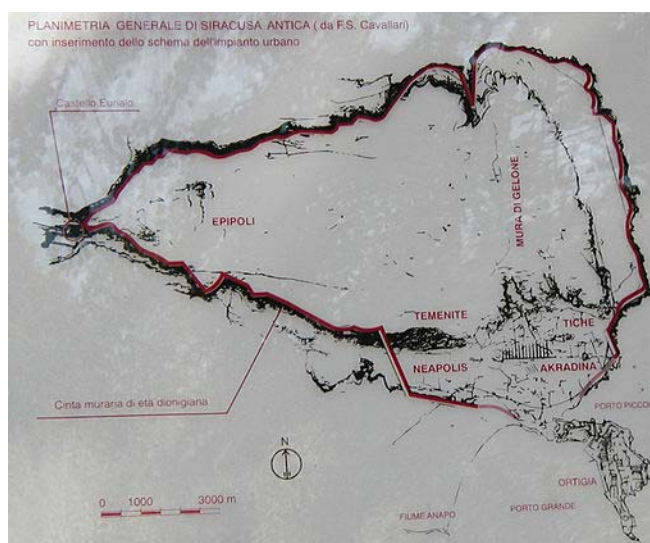
stralcio piano paesaggistico, regimi normativi

L'area è sottoposta:

- al **vincolo del piano paesaggistico** ai sensi dell'art. 134 lett. c), discendendo dal vincolo paesaggistico delle Mura Dionigiane ex L. 1497/1939, ricadendo nel Paesaggio locale 10 "Balza costiera urbanizzata di Siracusa", **contesto 10d. Aree urbanizzate – Paesaggi urbani compatti - Livello di tutela 1 - Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico**;
- al **vincolo archeologico** per effetto della delimitazione del Parco Archeologico di Siracusa ai sensi della LR 20/2020, giusto regolamento pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021, ricadendo nella zona B del Parco, classificata come **fascia di rispetto** ex art. 15 lett. c) LR 78/76, nell'ambito della quale ai sensi degli artt. 12 e 13 del predetto regolamento ai quali si rimanda, in particolare sono vietate le nuove costruzioni e la realizzazione di nuove strade e nuovi parcheggi e consentiti sugli edifici esistenti interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione solo dei volumi esistenti e catastati, ovvero per i ruderi catastati limitatamente ai volumi "che saranno documentati da un apposito abaco, redatto a cura dell'ente Parco".



stralcio PRG





Altresì gravano sul lotto in oggetto i seguenti vincoli:

- **vincolo urbanistico** sulla Villa Cassia, individuata nel vigente PRG al n. 238 dell'elenco delle masserie di cui ne dispone la tutela, identificandola come Villa Cassia-Impellizzeri-Bozzanca, ubicata nel Quartiere Tyche in Via Noto 34,
- **vincolo urbanistico** quale **lotto n. 13 del piano di lottizzazione La Panoramica** (tav.10), che prescrive per la Villa Cassia il ripristino della conformazione originaria, la trasformazione delle superfetazioni a piano terra in locali da destinare al parcheggio d'obbligo nel rispetto degli indici plano-volumetrici dell'intero piano di lottizzazione e la realizzazione di un'area di rispetto inedificabile pari a 20m da ciascun lato del fabbricato (art. 20 NTA, tav. 9, 19, 19/bis e 19/ter), la conservazione degli alberi individuati come monumentali (tav. 3/bis), rimandando al piano di lottizzazione per ulteriori dettagli.

Confina con area edificata ricadente in zona C3, ovvero una delle aree inserite nel tessuto urbano ex aree di espansione residenziale, a nord-est, sud-ovest, a nord-ovest con area destinata alla realizzazione di attrezzature per il verde, il gioco e lo sport, a sud-ovest con area edificata da complesso residenziale ricadente in zona B5a, a nord-ovest con area edificata in zona di ultimazione ricadente in zona C3.

Si raggiunge in auto il lotto in Siracusa Via Noto, 37°05'58.7"N15°15'44.4"E, dal Tribunale di Siracusa ubicato in Viale Santa Panagia, percorrendo circa 2,8km, per un tempo di circa 8min secondo il percorso di cui si riporta di seguito l'estratto da google maps.



La zona è urbanizzata, risultando presente tutti i servizi primari e secondari, con una rete stradale (Via Noto e Via San Cataldo) che permette di spostarsi facilmente verso il centro urbano, dotato di tutti i servizi pubblici e privati primari, oltre che per raggiungere i centri cittadini vicini.

La costruzione dei fabbricati è così databile:

- la Villa Cassia risulta censita in catasto nel 1950, pur rilevando che la p.lla 4 è censita all'urbano sin dell'impianto catastale,
- il fabbricato rurale diruto, NCT Sr F. 27 P.lla 346, è stato derivato dal frazionamento della originaria p.lla 3, fabbricato rurale sin dall'impianto catastale,
- il fabbricato rurale in buona parte diruto, NCT Sr F. 27 P.lla 345 sub 1 e 2, è stato derivato dal frazionamento della originaria p.lla 3, fabbricato rurale sin dall'impianto catastale,

potendo, pertanto, assumere che le costruzioni abbiano un'età media pari a *circa settant'anni*.

Le costruzioni rispecchiano le caratteristiche tipiche della tipologia edilizia rurale di appartenenza, risultando essere state rimaneggiate ed ampliate così come confermato dal piano di lottizzazione La Panoramica che ne prevede il ripristino nella configurazione originaria.

Il mercato attuale, per quanto accertato sul sito web, è attivo per immobili di questo tipo.

Le costruzioni godono del panorama naturalistico, archeologico del territorio.

#### ***Tipologia, Morfologia, dimensioni, tecnologia***

Il lotto è una porzione di un'antica masseria, cioè di una tipica forma di insediamento umano sviluppatasi nella campagna iblea avente prevalentemente funzione rurale, costituita da un fabbricato ad uso abitativo, fabbricati di esercizio ed accessori disposti secondo uno schema articolato in due corti aperte verso l'esterno.

Il lotto comprende:

- una porzione del fabbricato abitativo formata da un'abitazione al piano terra/immobile 1-A occupante il lato a nord del fabbricato, ed un'abitazione a piano primo/immobile 1-B occupante il lato a sud del fabbricato,
- un fabbricato di servizio di modeste dimensioni, immobile 1-C, che diruto era utilizzato a magazzino (ex carretteria) e che, edificato in parte in aderenza al fabbricato abitativo, è uno dei lati che delimitano le corti,
- una porzione, immobile 1-M, di un fabbricato di servizio di grandi dimensioni, che diruto ospitava la stalla, il fienile, il locale forno e la cucina,
- quota indivisa delle due corti di pertinenza, 1/immobile 1-I e 2/immobile 1-L, che consentono l'accesso ai fabbricati,
- quota indivisa dei terreni circostanti, immobili 1-D, 1-E, 1-F, 1-G, 1-H, costituenti di fatto area libera, in parte a verde agricolo con alberi monumentali, con stradella di ingresso e di distribuzione interna che mette in comunicazione le due vie pubbliche, Via Noto e Via San Cataldo, di cui la sola parte d'ingresso asfaltata ma per il resto a fondo naturale,
- un accessorio, pozzo comune ricadente nella corte di pertinenza, corte 2/Immobilabile 1-L.

E' presente all'interno del terreno identificato dalla p.lla 478/Immobilabile 1-E il relitto di una costruzione non identificata, non censita né presente sulla mappa d'impianto catastale o su altra documentazione.

Nell' approvata e realizzata lottizzazione di cui è parte il lotto in oggetto, mentre il fabbricato abitativo è stato individuato come costruzione originaria dell'insediamento rurale, i fabbricati di servizio (p.lle 346-347

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

e 345) sono stati definiti quali superfetazioni, e per le quali ne è prevista la conservazione per la realizzazione dei parcheggi d'obbligo, riconoscendone indirettamente l'appartenenza alla configurazione originaria.

Il fabbricato abitativo, destinato a piano terra ad abitazione con cappella, magazzino e deposito e piano primo solo ad abitazione, ha una morfologia regolare ed una superficie coperta complessiva misurata sulla planimetria urbanistica (tav. 19ter allegata alla lottizzazione) pari a circa 360mq, mentre le porzioni oggetto del procedimento hanno: l'immobile 1-A/sub 4 una superficie legittima pari a circa 138mq con altezza utile interna sulla planimetria catastale pari a 3,80m; l'immobile 1-B/ sub 5 una superficie legittima pari a circa 135mq con  $[(1,66 \times 3,66) + (2,32 \times 3,99)] = 15,33$ mq di verande e con un'altezza utile interna sulla planimetria catastale pari a 2,70m.

Il fabbricato di servizio di modeste dimensioni, Immobile 1-C/p.Ila 346, ha morfologia regolare ed una superficie complessiva misurata sulla planimetria urbanistica (tav. 19ter allegata alla lottizzazione) pari a circa 46mq con un'altezza media esterna misurata sul prospetto della medesima tavola pari a 3,50m.

La porzione del fabbricato di servizio di maggiori dimensioni, Immobile 1-M/p.Ila 345 sub 1, diruto in parte, ha morfologia irregolare ed una superficie, risultante dall'atto di divisione del 20.01.1979 in Notaio A. Bellucci e dai relativi allegati, pari a 110,16mq, evidenziando come lo stato del fabbricato richiede interventi di ristrutturazione pesante, nell'ambito dei quali sarà possibile, sulla scorta della documentazione, agli atti d'ufficio ed in parte acquisita dalla scrivente, procedere alla realizzazione delle relative opere di separazione, se non realizzate.

Le corti hanno morfologia irregolare: la corte 1/immobile 1-I (p.Ila 3) ha una estensione catastale di 825mq; mentre la corte 2/Immobilabile 1-L (parte della p.Ila 4) ha un'estensione misurata su google maps pari a circa 460mq.

I terreni, immobili 1-D/p.Ila 342, 1-E/p.Ila 478, 1-F/p.Ila 580, 1-G/ p.Ila 598 ed 1-H/p.Ila 586, in leggero declivio nella parte prossima a Via Noto, mentre in maggior pendenza quelli prospettanti su Via San Cataldo, hanno un'estensione catastale complessiva pari a **2.351mq**, di cui fanno parte l'immobile 1-D/p.Ila 342 di estensione catastale pari a 140mq adibito a strada provvista dei servizi, ed una stradella sterrata di superficie, misurata su google maps, pari a circa 150mq ricadente in parte nell'immobile 1-F ed in parte nella corte/immobile 1-I/p.Ila 3.

Il lotto risulta intercluso, con due accessi, uno su strada pubblica denominata via Noto ed uno su strada privata, interna ad altra lottizzazione, con ingresso da strada pubblica via Cataldo. Nell'ambito della realizzazione della lottizzazione, il lotto è stato dotato della rete stradale di accesso, delle reti fognaria, telefonica, del gas, enel e idrica. I confini sono quasi interamente materializzati: appare senza elementi il confine a sud-est con tra gli immobili 1-E/ p.Ila 478 ed 1/H/p.Ila 586 ed il terreno limitrofo censito alle p.Ile 479 -475. L'ingresso da Via Noto è interdetto da cancello che protegge l'ingresso alla strada p.Ila 342. L'ingresso da via Cataldo è protetto dal cancello condominiale che consente di entrare nella strada privata p.Ila 602 non oggetto del procedimento di distribuzione delle aree limitrofe lottizzate oltre che del lotto de quo.

---

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

**Immobile 1-A**

E' una delle tre *unità immobiliari residenziali* comprese nella Villa Cassia, ma l'unica unità dislocata a piano terra che, per quanto dalla planimetria urbanistica tratta dalla tav. 19ter allegata al piano di lottizzazione confrontata con la planimetria catastale dell'intero piano terra del fabbricato, è dotata di accesso dall'androne comune e dal vano scala, occupa l'ala a nord-est del fabbricato, ed è composto da un vano ingresso, due camere con camerino, un disimpegno ed un vano sottoscala. La superficie lorda coperta è pari a circa 138mq a piano terra, con altezza utile interna pari a circa 3,80m.

**Immobile 1-B**

E' una delle tre *unità immobiliari residenziali* comprese nella Villa Cassia ed una delle due unità ubicate al piano primo, che, per quanto dalle planimetrie urbanistiche tratte dalla tav. 19ter allegata al piano di lottizzazione confrontata con le planimetrie catastali, è dotata di accesso dall'androne comune e dal vano scala ed è composto, da un vano ingresso dal quale si entra un vano in comunicazione diretta con altri due vani laterali, dal vano a sinistra si entra in un altro vano di minori dimensioni prospiciente su terrazzino, mentre dal vano mediano di accesso è possibile entrare in una porzione del bene indicata quale superfetazione nel piano di lottizzazione (invero tale porzione non è presente né nella planimetria del 1950 né nella planimetria del 1979). La detta porzione è formata da un disimpegno, sul quale si affacciano due vani, due camere con camerino, un disimpegno ed un vano sottoscala. La superficie lorda è pari a circa 212,19mq a piano terra, di cui 1mq legittima (superficie determinata escludendo le superfetazioni), con altezza utile interna pari a circa 2,70m.

La tipologia costruttiva utilizzata per l'edificazione del fabbricato, per quanto de visu, è *muratura portante* con copertura a due falde in elementi lignei. Le facciate finite presentano cornicione sommitale, lesene angolari, cornici alle aperture, con elementi stilizzati della trabeazione (frontone e timpano) al piano primo dove sono balconi in lastre di pietra modanate e sorretti da mensole in pietra anch'esse modanate, trattato con maggiore cura dei dettagli in quanto corrispondente al "piano nobile" nella tipologia edilizia di appartenenza. La facciata d'ingresso è poi caratterizzata da un portale monumentale.

**Immobile 1-C**

E' un fabbricato diruto che, privo di planimetria catastale, per quanto dalla planimetria urbanistica tratta dalla tav. 19ter allegata al piano di lottizzazione, era composto da due vani tra loro non comunicanti, con superficie coperta misurata sulla planimetria urbanistica pari a 46mq ed un'altezza media esterna pari a 3,50m. La tipologia costruttiva può individuarsi nella muratura portante con tetto a due falde in elementi lignei.

**Immobile 1-M**

E' la porzione di un fabbricato rurale, in parte in pessimo stato, porzione identificata nello schema precedentemente proposto come M<sub>1</sub>, ed in parte allo stato di rudere, porzione identificata nello schema precedentemente proposto come M<sub>2</sub>. Per quanto dalla planimetria allegata al tipo di frazionamento n. 4 del 1979 all'atto di provenienza rep. 133723 del 20.01.1979, era composto da una porzione di stalla, una porzione di fienile, una dispensa ed una porzione di cucina, con superficie coperta indicata sull'allegata Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

tabella E al medesimo atto di provenienza pari a 110,16mq, di cui 37mq ricadenti nella porzione M<sub>1</sub> (porzione di cucina) e 73,16mq ricadenti nella porzione M<sub>2</sub> (porzione di stalla, di fieniele e una dispensa). La tipologia costruttiva può individuarsi nella muratura portante con tetto a due falde in elementi lignei.

✓ *Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi*

#### Terreni

Lo stato dei luoghi non rispecchia le colture catastali, apparendo i terreni incolti con la conservazione di alcuni alberi, al momento del sopralluogo non facilmente identificabili per la assente manutenzione, e che con buona presunzione in ragione della localizzazione sono gli alberi monumentali di alto fusto sull'area di rispetto della Villa Cassia, indicati e rappresentati nella tav. 3/bis del piano di lottizzazione (olmo, carrubbo, pino, ulivo e cipresso).

#### Porzione di Fabbricato \_ Villa Cassia: Immobili 1-A ed 1-B

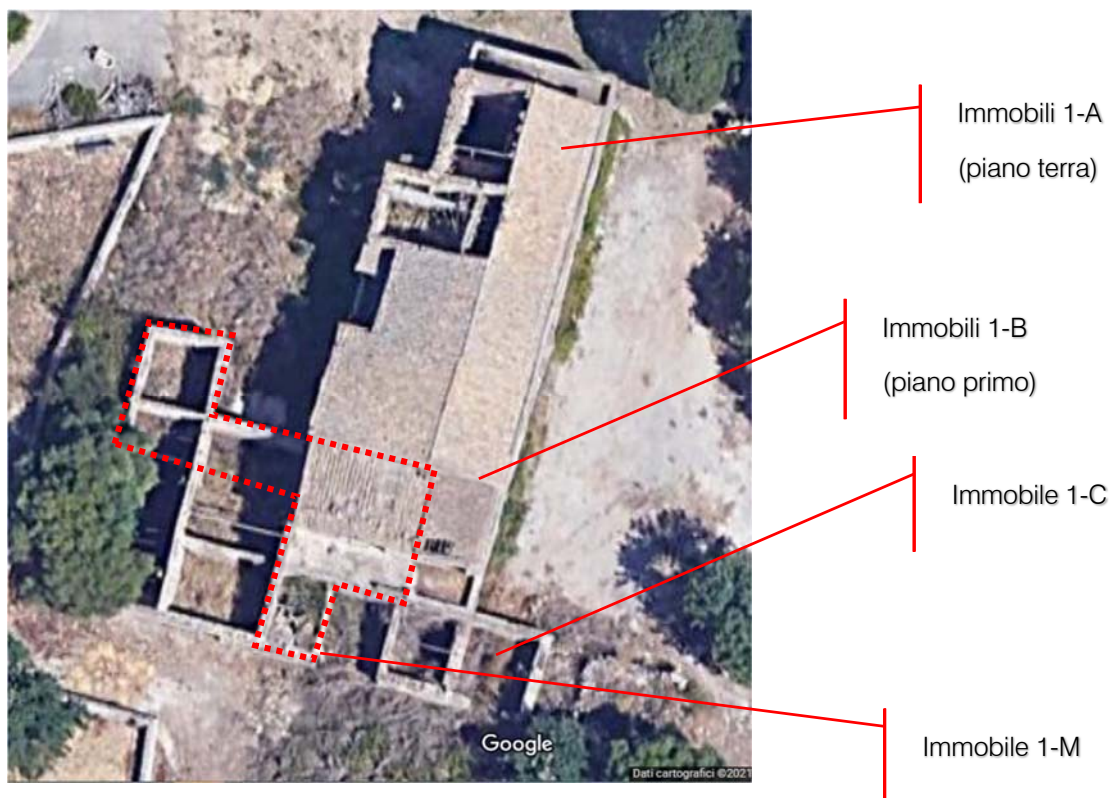
Lo stato di conservazione e di manutenzione è pessimo, sia per la vetustà aggravata dall'assenza di interventi manutentivi, sia per gli interventi anche di ampliamento eseguiti all'apparenza senza una preventiva progettazione, sia per le condizioni statiche rilevando che dall'esterno è evidente l'avenuto crollo di parte del tetto sull'ala a nord-est, oltre che per i diffusi fenomeni di degrado anche strutturale.

#### Fabbricato rurale\_ Immobile 1-C

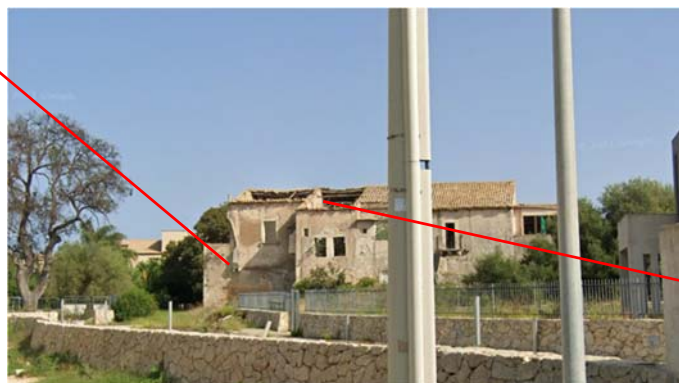
Trattasi di un immobile cadente, in stato di rovina.

#### Fabbricato rurale\_ Immobile 1-M

Trattasi di un immobile, che edificato in ampliamento al fabbricato di Villa Cassia, è in parte in pessimo stato ed in parte cadente (circa 73,16mq).



Immobilabile 1-A



lato a nord-ovest

Immobilabile 1-M



lato a sud-ovest

Immobilabile 1-B

Immobilabile 1-C



lato a sud-est

Immobilabile 1-A



lato a sud-ovest

Immobilabile 1-M

---

**PUNTO 2. Quesito III) INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO**

All'atto dell'accesso i luoghi erano liberi da occupanti.

**PUNTO 2. Quesiti IV) INDICAZIONE DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE**
***Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente***

- domande giudiziali e altre trascrizioni

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta nel ventennio non risultano trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni componenti il lotto in oggetto.

- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Non risulta alcuna trascrizione.

- altri pesi o limitazioni d'uso

- i beni 1 e 2 fanno parte dell'edificio sottoposto a tutela dal vigente PRG, elencato al n. 238 delle masserie (art. 101 delle NTA - Masserie ed edifici rurali di cui si dispone la tutela), denominata **Villa Cassia-Impellizzeri-Bozzanca**, Quartiere Tyche, Via Noto 34,

- tutti i beni ricadendo in zona C3 del PRG, nonché all'interno del Piano di Lottizzazione La Panoramica, sono sottoposte alle relative prescrizioni,

- tutti i beni ricadono all'interno del contesto 10d, località Mura Dionigiane, sottoposto a livello di tutela 1 per effetto del vincolo paesaggistico ex 1497, nonché all'interno del parco archeologico, zona B – fascia di rispetto ex art. 15 lettera c) LR 78/76, delimitato ai sensi della LR 20/2000 il cui regolamento è stato pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021,

- oneri per regolarizzazione.

***Altre informazioni per l'acquirente***

- Esistenza di censi, livelli o usi civici

Non risultanti dagli atti di provenienza.

- Importo annuo spese condominiali ordinarie

- 
- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

- 
- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data odierna

- 
- Destinazione d'uso prevista dal regolamento condominiale

- 
- Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene

Non risulta trascritto alcun procedimento giudiziario relativamente ai beni componenti il lotto.

---

**PUNTO 2. - Quesito V) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL/I BENE/I**

A seguito della istanza presso il Comune di Siracusa prot. 0033319 del 11.03.2021 è stata inviata tramite mail ordinaria del 16.08.2021 la documentazione relativa al piano di Lottizzazione La Panoramica, rappresentando alla sottoscritta tramite le vie brevi di non aver rinvenuto il faldone contenente l'ulteriore documentazione richiesta, nonché di non aver rinvenuto altra documentazione.

Reiterato che non è stato possibile accedere ai luoghi per l'interdizione delle aperture di ingresso, oltre che per le pessime condizioni di igiene e sicurezza dei beni oggetto del procedimento,

osservato che tra lo stato dei fabbricati rappresentato sulle planimetrie catastali risalenti all'anno 1950 e quello riportato sulle planimetrie urbanistiche (tav. 19 e 19/ter del piano di lottizzazione) sono presenti le seguenti difformità:

avuto riguardo all'immobile 1-A

✓ diversa distribuzione interna con chiusura della apertura di comunicazione tra i due vani più ampi, avuto riguardo all'immobile 1-B

✓ i cortili rappresentati sulla planimetria catastale sono indicati sulla planimetria urbanistica come terrazzini, uno dei quali in parte chiuso con la creazione di un piccolo vano,

✓ rispetto alla planimetria catastale sul lato a nord-ovest, sulla planimetria urbanistica sono indicati tre vani contigui con relativo terrazzino di pertinenza in ampliamento alla superficie del piano, correttamente definiti nella medesima planimetria come superfetazioni,

rilevato che i fabbricati a piano terra indicati quali superfetazioni nel piano di lottizzazione, come "locali da destinare in futuro a parcheggi" (tav. 19/ter del piano), oggi identificati nel NCT di Sr al F. 27 P.IIa 345 - 346 e 347 di cui sono oggetti del presente procedimento la porzione identificata NCT di Sr al F. 27 P.IIa 345 sub 1/Immobilabile 1-M, ed il fabbricato identificato nel NCT di Sr al F. 27 P.IIa 346/immobile 1-C, sono tutti presenti sulla mappa d'impianto catastale quali fabbricati rurali con area di pertinenza censiti nel NCT di Sr al F. 27 P.IIa 3, risultando pertanto come il fabbricato alla p.IIa 4, la **conformazione della masseria all'impianto catastale**,

è possibile affermare che è legittima l'edificazione dei fabbricati, così come lo stato dei luoghi rappresentato nelle tavole del piano di lottizzazione approvato, mentre sono abusive e soggette a demolizione la costruzione ricadente nella p.IIa 478/immobile 1-E e le opere a piano primo facenti parte dell'immobile 1-B, con ripristino in conformità, l'una perché non è provata la legittimità e le altre perché non essendo indicate sulla planimetria catastale originaria vanno interpretate come superfetazioni snaturanti l'originaria configurazione. Per i fabbricati rurali a piano terra, tra cui l'immobile 1-C e l'immobile 1-M oggetto del presente procedimento, individuati come superfetazioni (invero esse sono presenti sulla mappa d'impianto catastale) nel piano di lottizzazione, è previsto il recupero e la trasformazione delle in locali da destinare a parcheggio.



**PUNTO 2 - Quesito VI) CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA**

Per quanto stabilito con il piano di lottizzazione **non è possibile procedere alla sanatoria delle superfetazioni realizzate al piano primo (immobile 1-A), dovendosi procedere alla demolizione e messa in pristino**. E' invece previsto il cambio d'uso in locali da destinare a parcheggio dei fabbricati rurali a piano terra indicati nel piano come superfetazioni a piano terra, invero rappresentate, seppure nella sagoma perimetrale, sulla mappa d'impianto catastale consultata dalla sottoscritta presso l'ufficio competente.

L'imposizione del vincolo archeologico, vincolo sovraordinato, sull'area per effetto della ricomprensione nella zona B del Parco Archeologico di Siracusa, esclude categoricamente qualunque possibilità di sanatoria per qualunque opera che non sia esistente e legittimata: in particolare sono vietate le nuove costruzioni, la realizzazione di strade e parcheggi, la collocazione di strutture prefabbricate, e sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo di **volumi già esistenti e catastati**, con la possibile eventuale mutazione di destinazione d'uso solo se strettamente funzionali al proseguimento delle attività ammesse o funzionale alla gestione dell'area protetta (si rimanda agli art. 12 e 13 del regolamento del Parco Archeologico pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021).

Ne consegue che dovrà procedersi alla demolizione e ripristino delle superfetazioni a piano primo dell'immobile 1-B, mentre è possibile ritenere che, *previo parere di competenza*, sia fatti salvi i volumi del fabbricato alla p.lla 346/immobile 1-C e del fabbricato di cui è porzione l'immobile 1-M, in quanto pur non essendo stata rintracciata la relativa planimetria catastale sono rappresentati graficamente nell'attuale sagoma sulla mappa d'impianto catastale (per quanto dall'esperienza maturata, è possibile tentare attraverso gli atti precedenti di risalire alla descrizione della loro conformazione), oltre che essere stati riconosciuti all'interno del piano di lottizzazione come fabbricati da recuperare.

Dei costi necessari per la demolizione delle superfetazioni si terrà debito conto al momento della stima.

**PUNTO 2. Quesito VII) VALUTAZIONE DEL/I BENE/I****Descrizione delle operazioni peritali: fase critica o di giudizio e fase documentale**

La fase critica o di giudizio è stata la premessa al giudizio di valore consistendo nella selezione dei vari elementi conoscitivi acquisiti e nella loro valutazione al fine di pervenire alla scelta del/i procedimento/i di stima da utilizzare.

Il metodo di stima, difatti, è la comparazione del bene oggetto di stima con beni simili ed il procedimento di stima è la tecnica usata per la comparazione, la cui scelta deve passare attraverso la valutazione e riflessione relative a diversi fattori quali le caratteristiche principali del bene, la destinazione urbanistica, l'effettivo utilizzo, la redditività, l'esistenza o meno di servitù, la regolarità urbanistica e fiscale, l'appetibilità e soprattutto il *tipo di dati raccolti*.

Lo scopo della stima ha riguardato la valutazione del *più probabile valore venale* del lotto.

La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

- il lotto si trova inserito in una delle aree periferiche ma panoramiche della città, nella zona Scala Greca, Quartiere Tyche, area ben collegata alla viabilità per spostarsi sia verso il centro urbano che verso i centri
- Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

cittadini vicini, individuata nel vigente PRG come area di nuovo impianto in esecuzione al precedente PRG, con la conferma del prevalente uso residenziale,

- ✓ è una porzione del lotto n. 13 della lottizzazione La Panoramica, la cui realizzazione è stata preceduta dalla urbanizzazione dell'area (reti stradale, fognaria, telefonica, del gas, tracciato enel e rete idrica),
- ✓ i fabbricati sono individuati nel vigente PRG come una masseria sottoposta a tutela (vincolo urbanistico) denominata **Villa Cassia-Impellizzeri-Bozzanca**,
- ✓ i terreni costituiscono in parte l'area cortilizia di pertinenza ed in parte sono incolti con alberi individuati, in senso alla lottizzazione, come monumentali,
- ✓ è dotato di un pozzo d'acqua comune con le altre proprietà,
- ✓ il mercato immobiliare attuale relativo a beni simili si può ritenere abbastanza attivo in considerazione dei diversi annunci immobiliari presenti sui siti delle agenzie immobiliari, precisando che gli stessi ineriscono beni simili proposti in vendita nell'interrezza;
- ✓ il lotto presenta incongruenza catastali da rettificare come meglio dettagliato al relativo paragrafo di riferimento "Conformità catastale";
- ✓ il lotto presente difformità urbanistica da sanare come meglio dettagliato al relativo paragrafo di riferimento "Controllo Possibilità di Sanatoria";
- ✓ i dati a disposizione per la valutazione del bene sono i valori rilevati nel mercato per beni simili.

L'individuazione dei procedimenti estimativi più idonei, con particolare riguardo agli elementi conoscitivi elencati al comma precedente e soprattutto con riferimento al tipo di dati raccolti e al campione di beni individuato con caratteristiche quantitative e qualitative assai simili al bene oggetto di stima, ha condotto alla scelta dell'utilizzo di un solo procedimento: stima sintetica per confronto basando la valutazione dell'immobile e della sua identità di bene vendibile attraverso l'osservazione dello stesso secondo un solo aspetto economico: il *più probabile valore di mercato* al fine di pervenire ad un giudizio quanto più attendibile possibile.

Considerato che sul mercato sono stati riscontrati annunci inerenti proposte di vendita di beni simili sia per destinazione che per stato di conservazione, ma riferiti all'interrezza dell'insediamento, non potendo scorporare il valore delle singole unità componenti,

tenuto conto della destinazione futura prevista per le unità in oggetto, quali parti del lotto n. 13 della Lottizzazione La Panoramica, ovvero destinazione ad abitazioni per le unità appartenenti a Villa Cassia, destinazione a parcheggio per unità oltre la sagoma della Villa Cassia,

si è scelto di utilizzare il criterio sintetico di surrogazione, facendo riferimento ai valori di mercato accertabili sul mercato e cioè a valori di immobili nuovi la cui destinazione sia confrontabile (o surrogabile) senza radicali trasformazioni, ponderando il valore in funzione dello stato di manutenzione e di conservazione (coefficiente di surrogazione).

Va precisato che il valore dalla stima sarà decurtato in percentuale per la necessaria regolarizzazione catastale ed urbanistica e per tener conto di difformità e/o vizi occulti in ragione dell'impossibilità di accesso ai luoghi in condizioni di carente igiene e sicurezza.

---

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

Le fasi attraverso cui si è svolta la stima si possono così schematizzare:

- *ricerca e analisi dei beni simili e dei relativi valori,*

Si è proceduto ad individuare i valori di mercato di beni simili o paragonabili per surrogazione in relazione alla futura destinazione d'uso dei beni, ovvero

Fonte	Valore	
	Abitazioni in villini	Parcheggi
OMI Codice di Zona D3- zona periferica Anno 2020, II semestre	Valore Min = 1.250,00€/mq Valore Max= 1.750,00€/mq Valore medio= 1.500,00€/mq	Valore Min = 700,00€/mq Valore Max= 900,00€/mq Valore medio= 800,00€/mq
Borsino Immobiliare	Valore Min = 1.036,53€/mq Valore Max= 1.517,87€/mq Valore medio= 1.277,20€/mq	Valore Min = 375,65€/mq Valore Max= 638,41€/mq Valore medio= 507,03€/mq
Vendita rep. 73235- racc. 21292 del 11.01.2021 in Notaio Giuseppe Minniti Villino NCEU Sr F. 27 P.IIa 658 ex P.IIa 503 sub 1 e 2, con accesso dalla Via Noto n. 36.	Prezzo di vendita= 420.000,00euro/261mq= 1.609,19€/mq	
Preliminare di vendita rep. 1616, racc. 1244 del 23.12.2020, modificato con rep. 1805-racc. 1387 del 19.06.2021 in Notaio Bruno Cappelletti Villino NCEU Sr F. 27 P.IIa 601 sub 9 e 1 con accesso da Via San Cataldo n. 13.	Prezzo stabilito= 404.000,00euro/250mq= 1.616,00€/mq	

si è proceduto alla determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, mediante ponderazione dei valori per la vetustà/stato conservativo, irregolarità riscontrate e per vizi occulti

- *calcolo valore medio*

per abitazioni 1.500,00€/mq

per parcheggi 653,51€/mq, arrotondato a 650,00€/mq

- *ponderazione*

**coefficiente di surrogazione (vetustà/stato conservativo)**

per abitazioni  $1.500,00€/mq \times 0,55 = 825,00€/mq$

per parcheggi  $650,00€/mq \times 0,75 = 487,50€/mq$

**coefficiente di surrogazione (stato diruto)**

per parcheggi  $650,00€/mq \times 0,20 = 195,00€/mq$

-calcolo del valore finale mediante il procedimento di stima scelto decurtando il valore secondo una percentuale determinata in funzione delle irregolarità riscontrate .

La fase documentale è stata l'elaborazione della relazione scritta e la elencazione e raccolta delle allegazioni di cui al punto 7) della presente relazione.

## Valutazione Complessiva del/i bene/i

Stima sintetica per Confronto

Il criterio di stima sintetico scelto è quello per surrogazione, che risulta un metodo pratico ed adottabile quando si è in presenza di una serie di prezzi di mercato di fabbricati comparabili, e pensabile una destinazione di confronto ( o surrogazione) per il fabbricato oggetto di stima, senza che vengano richieste radicali trasformazioni, e per questa nuova destinazione viceversa vi sia la presenza di una serie di prezzi di mercato. E' consistita nel determinare il valore del lotto come la somma del valore degli immobili che lo compongono quale valore di compravendita, calcolato come prodotto della quotazione di mercato media, riferita al valore unitario di un parametro tecnico di confronto scelto, la superficie commerciale, per la quotazione media di mercato per beni simili individuati per surrogazione.

### Stima della piena proprietà

- Immobile 1-A (abitazione a piano terra)

Superficie commerciale= Superficie lorda coperta

$138\text{mq} \times 825\text{euro/mq} = 113.850,00\text{euro}$

- Immobile 1-B (abitazione a piano primo)

Superficie commerciale= Superficie lorda coperta vani principali ed accessori diretti= 135mq

+30% delle verande  $[(1,66 \times 3,66) + (2,32 \times 3,99)] = 135\text{mq} + 4,6\text{mq} = 142,38\text{mq}$

$142,38\text{mq} \times 825\text{euro/mq} = 117.463,50\text{euro}$

- Immobile 1-C (parcheggio a piano terra)

$46\text{mq} \times 195,00\text{euro/mq} = 8.970,00\text{euro}$

- Immobile 1-M (parcheggio a piano terra)

porzione M<sub>1</sub>  $_{37,00} \times 487,50\text{euro/mq} = 18.037,50\text{euro}$

porzione M<sub>2</sub>  $_{73,16} \times 195,00\text{euro/mq} = 14.266,20\text{euro}$

Valore totale= 272.587,20euro

Si fa presente che il valore delle corti e dei terreni di pertinenza (immobili D-E-F-G-H-I-L), in quanto beni indivisi e non esclusivi, è ricompreso nel valore dei fabbricati stimati.

Il superiore valore viene decurtato

- dello 0,85 (15%) per le irregolarità e per i vizi occulti

**Valore totale decurtato=  $272.587,20\text{euro} \times 0,85 = 231.699,12\text{euro}$  in cifra tonda 231.700,00€**

**Probabile Valore Venale Finale del LOTTO UNICO N° 1) nella piena proprietà = 231.700,00€**  
 diconsi duecentotrentunomilaesettecentoeuro/00 .

SEZIONE II _LOTTO N.RO 2 - pag.nn. da 51 a 60
---

#### 4) PUNTO 2. RELAZIONE DI STIMA

##### Quesito I) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL /I BENE/I COMPONENTI IL LOTTO

Il lotto n. 2, individuato ed identificato nello schema sottoriportato, è costituito dal diritto di piena *proprietà* di un *terreno*, bene 6 all'attivo fallimentare, sito in Siracusa, nel quartiere Tyche, località Scala Greca, con accesso dal civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, da strada privata chiusa da cancello (bene 8 – Lotto n.ro 6). E' formato da una sola unità immobiliare come di seguito individuata su stralcio di sovrapposizione mappa catastale e ortofoto tratta da Stimatrix for Maps ed ortofoto tratta da google maps.



- **Unità immobiliare unica:** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene 6 all'attivo fallimentare, di fatto porzione del giardino di pertinenza di villino non oggetto del presente procedimento (NCEU Sr F. 27 P.IIa 509 sub 1, 2 e 3), censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 510, quale mandorleto di 246mq, individuata ed identificata nella presente relazione quale **Immobile 2-A**.

#### PUNTO 2. Quesito II) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL/I BENE/I

##### *Tipologia*

Il lotto è composto dal diritto di proprietà di un'unica unità immobiliare, un piccolo appezzamento di terreno con estensione catastale pari a 246mq che, colpito dalla scadenza del vincolo nel vigente PRG a viabilità, è una zona bianca ovvero priva di destinazione, gravata dal vincolo paesaggistico, oltre che dal vincolo archeologico quale zona di rispetto del Parco.

Il lotto è intercluso tanto che l'ingresso avviene indirettamente, attraversando prima la strada privata di distribuzione interna alla Lottizzazione La Panoramica, e poi interamente il giardino di pertinenza del

---

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

secondo villino che si individua a destra: il terreno è di fatto la parte terminale dell'area di pertinenza del villino, e, sebbene il confine di separazione sia materializzato, l'area costituisce un tutt'uno essendo stata sistemata a giardino dai proprietari del villino, in virtù del comodato d'uso concesso ai proprietari del villino in sede di compravendita dell'immobile (vedi nota di trascrizione n° 4953 del 07.04.2009, sezione D).

#### ***Ubicazione ed accessi***

Il lotto è ubicato in adiacenza ad una delle aree di nuovo impianto confermate, con prevalente uso residenziale, comprendente prevalentemente aree oggetto di Piani di Lottizzazione di iniziativa privata secondo le prescrizioni del PRG del 1989. In particolare si tratta di una delle aree a nord di via Avola, retrostanti le propaggini settentrionali dell'edificato di viale Scala Greca e confinanti con il Parco Archeologico, prossima al centro urbano e circa 4,8km dall'Ospedale di Umberto Primo.

E' accessibile non in maniera diretta oltrepassando il cancello al civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, posto a protezione della strada privata di distribuzione interna della detta lottizzazione La Panoramica, nonché entrando da uno dei cancelli che recingono il secondo villino facente parte della lottizzazione e che si individua entrando subito a destra, ed attraversando tutta l'area di pertinenza del medesimo villino fino alla parte terminale a confine con altri lotti edificati.



ingresso da Via Noto

#### ***Confini***

A nord con terreno della stessa tipologia censito nel NCT di Sr al F. 27 P.IIa 508,

ad est con terreno edificato censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 54,

a sud con terreno della stessa tipologia censito nel NCT di Sr al F. 27 P.IIa 512 (lotto n. 3),

ad ovest con l'area di pertinenza (sub 1) del villino censito nel NCEU di Sr al F. 27 P.IIa 509 sub 1-2-3.

**Dati Catastali**

- ✓ **Immobile 2-A:** censito nel NCT del Comune di Siracusa al F. 27 p.IIa 510, qualità mandorleto, classe 3, superficie 246mq, reddito dominicale 1,72euro, reddito agrario 1,52euro, in testa ad [REDACTED] con sede in Siracusa, CF [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, partita catastale 50894-31657-7300.

**Conformità catastale**

Si osserva difformità nella qualificazione del terreno, non risultando di fatto un mandorleto, ma porzione di area di pertinenza di villino, dovendosi procedere alla redazione di richiesta di variazione docte.

Dei costi si terrà conto nella stima del bene.

**Pertinenze o dipendenze /Accessori/Parti comuni**

- muri di confine con le altre proprietà limitrofe,
- servitù di passaggio sulla strada privata della lottizzazione censita nel NCT di Sr al F. 27 P.IIa 536 in testa ad [REDACTED] di cui al lotto n. 6.

**Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona-servizi offerti-caratteristiche zone confinanti**

Siracusa sorge sul lato sud-orientale della Sicilia, ed il territorio mostra una geografia diversificata caratterizzata da colline e cavità naturali, mentre due fiumi lambiscono il lato sud-ovest della città che confina con il mare per buona parte del suo perimetro, con una costa prevalentemente rocciosa e frastagliata, promontori, baie, piccole isole e penisole. Tra le principali città d'arte in Italia: il territorio presenta ingenti ricchezze storiche, architettoniche e paesaggistiche tanto che la città di Siracusa è stata dichiarata dall'UNESCO nel 2005, congiuntamente alle Necropoli Rupestri di Pantalica, patrimonio dell'umanità; abbraccia architetture civili erette con la pietra degli Iblei, architetture militari, piazze, fari, siti archeologici, architetture religiose dell'antica polis. Il centro storico della città è Ortigia che ha assunto l'odierno aspetto barocco con la ricostruzione intrapresa a seguito del violento terremoto del 1693.

Il lotto in oggetto è ubicato nella zona Scala Greca, nel quartiere Tyche, che situato all'estremo nord della città costituendo pertanto la porta di ingresso per chi raggiunge Siracusa da quella direzione, è la parte più nuova della città dopo la Pizzuta. Ricade nel vigente PRG del comune in area destinata a viabilità, vincolo scaduto trasformando l'area in una zona bianca che, in attesa dell'emanazione di una variante allo strumento urbanistico che imprima la destinazione urbanistica, diventerebbe soggetta agli interventi ammessi ai sensi dell'articolo 3 del Testo Unico dell'edilizia (DPR n. 380/2001) comma 1 lettere a,b e c, ovvero manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse esistenti, con la prevalenza della vigente sull'area disciplina vincolistica e vincolante in materia di beni culturali e paesaggistici.

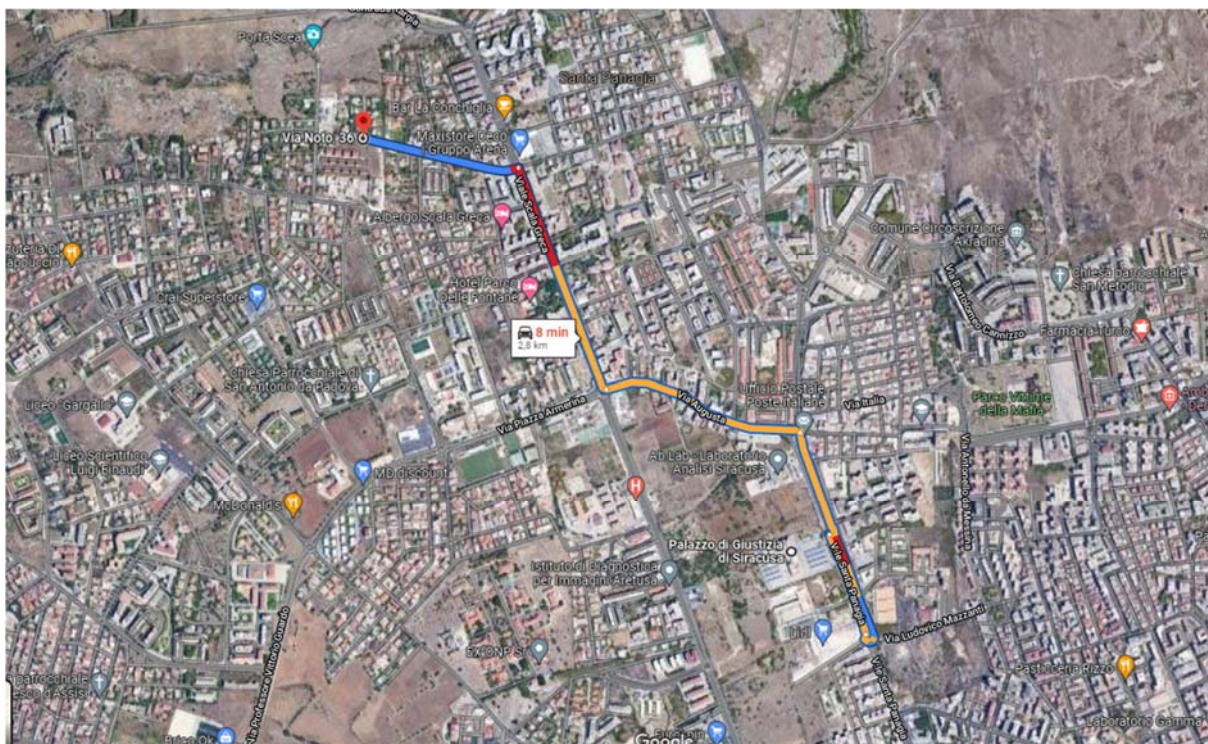
Il lotto è di fatto stato inglobato alla adiacente lottizzazione che nell' area a nord di via Avola, retrostante le propaggini settentrionali dell'edificato di viale Scala Greca e confinanti con il Parco Archeologico.

L'area è sottoposta:

- al **vincolo del piano paesaggistico** ai sensi dell'art. 134 lett. c), discendendo dal vincolo paesaggistico delle Mura Dionigiane ex L. 1497/1939, ricadendo nel Paesaggio locale 10 "Balza costiera urbanizzata di Siracusa", **contesto 10d. Aree urbanizzate – Paesaggi urbani compatti - Livello di tutela 1 - Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico**;
- al **vincolo archeologico** per effetto della delimitazione del Parco Archeologico di Siracusa ai sensi della LR 20/2020, giusto regolamento pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021, ricadendo nella zona B del Parco, classificata come **fascia di rispetto** ex art. 15 lett. c) LR 78/76, nell'ambito della quale ai sensi degli artt. 12 e 13 del predetto regolamento ai quali si rimanda, in particolare sono vietate le nuove costruzioni e la realizzazione di nuove strade e nuovi parcheggi e consentiti sugli edifici esistenti interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione solo dei volumi esistenti e catastati, ovvero per i ruderi catastati limitatamente ai volumi "che saranno documentati da un apposito abaco, redatto a cura dell'ente Parco".

Confina ad ovest con area edificata ricadente in zona C3, ovvero una delle aree inserite nel tessuto urbano ex aree di espansione residenziale, a nord e a sud con area della stessa destinazione a viabilità, ad est con area di riordino urbanistico CR1b ovvero con aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate senza strumenti particolareggiati e spesso in contrasto con le norme urbanistiche.

Si raggiunge in auto il lotto in Siracusa Via Noto, 37°05'58.7"N 15°15'44.4"E, dal Tribunale di Siracusa ubicato in Viale Santa Panagia, percorrendo circa 2,8km, per un tempo di circa 8min secondo il percorso di cui si riporta di seguito l'estratto da google maps.





La zona è urbanizzata, risultando presente tutti i servizi primari e secondari, con una rete stradale (Via Noto) che permette di spostarsi facilmente verso il centro urbano, dotato di tutti i servizi pubblici e privati primari, oltre che per raggiungere i centri cittadini vicini.

L'area è, per quanto dall'ortofoto, ineditificata.

La tipologia del bene, la dimensione, l'ubicazione e l'interclusione del lotto, ma soprattutto la avvenuta scadenza del vincolo a viabilità del PRG e l'inedificabilità per effetto del vincolo sovraordinato archeologico (il bene, come detto, ricade nella zona B di rispetto del parco archeologico), sono tutte caratteristiche ed aspetti che vincolano di fatto l'appetibilità del bene ai soli ai titolari del comodato d'uso.

***Tipologia, Morfologia, dimensioni, tecnologia***

E' un terreno ineditificabile in zona a destinazione prevalentemente residenziale in fase di completamento, confinante a nord, ad est e a sud con lotti già edificati, mentre ad ovest in parte con area ineditificata.

Ha forma planimetria regolare pressoché rettangolare, delimitato quasi interamente da muro con un solo varco di accesso sul lato ad ovest in comunicazione con l'area di pertinenza dell'adiacente villino.

L'accesso avviene in maniera indiretta, dalla strada privata all'interno della lottizzazione di cui è parte il villino, nonché attraversando l'area di pertinenza di quest'ultimo fino a raggiungere il varco di accesso al lotto in oggetto.

Ha una estensione catastale pari a 246mq, sistemata a giardino di pertinenza dell'immobile.



**PUNTO 2. Quesito III) INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO**

Il bene è utilizzato dai proprietari del villino censito nel NCEU di Sr al F. 27 P.IIa 509 sub 1-2 e 3, in forza della concessione in comodato d'uso costituito con atto rep. 24814/12350 del 25.03.2009 in notaio Annio De Luca e trascritto a Siracusa il 07.04.2009 ai n.ri 7351/4953.

---

**PUNTO 2. Quesiti IV) INDICAZIONE DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE**

***Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente***

- domande giudiziali e altre trascrizioni

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta nel ventennio non risultano trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni componenti il lotto in oggetto.

- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Non risulta alcuna trascrizione.

- altri pesi o limitazioni d'uso

- il bene ricadendo in zona destinata a viabilità nel vigente PRG, trattandosi di un vincolo scaduto,

- il bene ricade all'interno del contesto 10d, località Mura Dionigiane, sottoposto a livello di tutela 1 per effetto del vincolo paesaggistico ex 1497, nonché all'interno del parco archeologico, zona B – fascia di rispetto ex art. 15 lettera c) LR 78/76, delimitato ai sensi della LR 20/2000 il cui regolamento è stato pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021,

- oneri per *regolarizzazione catastale ed urbanistica*.

***Altre informazioni per l'acquirente***

- Esistenza di censi, livelli o usi civici

Non risultanti dagli atti di provenienza.

- Importo annuo spese condominiali ordinarie

-----

- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

-----

- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna

-----

- Destinazione d'uso prevista dal regolamento condominiale

-----

- Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene

Non risulta trascritto alcun procedimento giudiziario relativamente ai beni componenti il lotto.

**PUNTO 2. - Quesito V) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL/I BENE/I**

A seguito della istanza presso il Comune di Siracusa prot. 0033319 del 11.03.2021 è stata inviata tramite mail ordinaria del 16.08.2021 la documentazione relativa al piano di Lottizzazione La Panoramica, rappresentando alla sottoscritta tramite le vie brevi di non aver rinvenuto il faldone contenente l'ulteriore documentazione richiesta, nonché di non aver rinvenuto altra documentazione.

Premesso che

- il muro di confine tra il villino e il lotto in oggetto inerisce la realizzazione del villino medesimo, oggetto della concessione edilizia n.164/2004 e successiva variante n. 55/2010, non rilasciate alla sottoscritta dal comune per mancato rintracciamento del relativo faldone,
  - i muri di confine tra il lotto e gli altri terreni simili, anch'essi porzioni destinate a viabilità e concesse in comodato d'uso, in mancanza di documentazione comprovante la legittimità, appaiono realizzati abusivamente,
  - il muro di confine tra il lotto e la proprietà ad est nulla è possibile dire, ovvero se preesistesse o se è stato realizzato al momento della lottizzazione,
  - la trasformazione del suolo da terreno a giardino di pertinenza dell'immobile,
- è possibile affermare, sulla scorta della documentazione rilasciata dal comune, che le opere di cambiamento dello stato del lotto quale terreno a pertinenza degli immobili, consistenti nella realizzazione delle recinzioni e nella sistemazione dell'area a giardino, siano state eseguite in assenza di titoli e soprattutto privi del parere vincolante della Soprintendenza.

#### PUNTO 2 - **Quesito VI**) CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA

Premesso che l'imposizione del vincolo archeologico, vincolo sovraordinato, sull'area derivante dalla ricomprensione nella zona B del Parco Archeologico di Siracusa, consente la regolarizzazione della realizzazione di limitate opere murarie e di recinzioni con esclusione di ogni altro intervento che costituisce modifica dell'ambiente, e previa verifica archeologica,

considerato che l'area è allo stato una zona bianca in quanto è scaduto il vincolo a viabilità, potendo essere autorizzato gli interventi di cui all'art. 3 co. 1 lett. a-b e c del DPR 380.2001,

attese che le opere realizzate sono recinzione e sistemazione a giardino,

potrà procedersi alla regolarizzazione delle opere realizzate, **previa acquisizione dei pareri vincolanti**.

In particolare qualora venga rilasciata l'autorizzazione paesaggistica in quanto le opere saranno ritenute compatibili con i vincoli, ciò comporterà la comminazione di una sanzione amministrativa pecuniaria (art. 167 co. 5 DLgs 42/2004) pari al maggiore importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito (aumento di valore del bene per maggiore volume o per mutamento di destinazione d'uso) mediante la trasgressione, da determinarsi mediante perizia di stima, mentre nel caso di diniego sarà imposta la demolizione delle opere e la rimessa in pristino dei luoghi con opere di rinaturazione.

Ottenuti i pareri vincolanti, dovrà procedersi nel caso di pareri favorevoli all'acquisizione del titolo in sanatoria ai sensi dell'art. 14 della LR16/2016, o nel caso negativo alla presentazione di CILA per esecuzione delle opere di demolizione e ripristino dei luoghi.

Dei costi necessari per la regolarizzazione si terrà debito conto al momento della stima.

---

**PUNTO 2. Quesito VII) VALUTAZIONE DEL/I BENE/I****Descrizione delle operazioni peritali: fase critica o di giudizio e fase documentale**

La fase critica o di giudizio è stata la premessa al giudizio di valore consistendo nella selezione dei vari elementi conoscitivi acquisiti e nella loro valutazione al fine di pervenire alla scelta del/i procedimento/i di stima da utilizzare.

Il metodo di stima, difatti, è la comparazione del bene oggetto di stima con beni simili ed il procedimento di stima è la tecnica usata per la comparazione, la cui scelta deve passare attraverso la valutazione e riflessione relative a diversi fattori quali le caratteristiche principali del bene, la destinazione urbanistica, l'effettivo utilizzo, la redditività, l'esistenza o meno di servitù, la regolarità urbanistica e fiscale, l'appetibilità e soprattutto il *tipo di dati raccolti*.

Lo scopo della stima ha riguardato la valutazione del *più probabile valore venale* del lotto.

La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

- il lotto si trova inserito in una delle aree periferiche ma panoramiche della città, nella zona Scala Greca, Quartiere Tyche, area ben collegata alla viabilità per spostarsi sia verso il centro urbano che verso i centri cittadini vicini, individuata nel vigente PRG come area di nuovo impianto in esecuzione al precedente PRG, con la conferma del prevalente uso residenziale,
- ✓ il lotto costituisce parte dell'area di pertinenza del villino adiacente sistemato a giardino,
- ✓ la commerciabilità del bene, in funzione dell'accessibilità e delle caratteristiche intrinseche derivanti dalla avvenuta scadenza del vincolo dell'area a viabilità e dalla sussistenza dei vincoli archeologico e paesaggistico che ne vietano la nuova edificazione, si può ritenere limitata all'appetibilità dei titolari del comodato d'uso,
- ✓ il lotto presenta opere irregolarmente eseguite consistenti nella recinzione e nel cambio d'uso da terreno a giardino, sottoposte all'obbligo di regolarizzazione mediante preventivo parere dell'ente competente per i vincoli paesaggistico ed archeologico insistenti sull'area, e nel caso di esito positivo, alla regolarizzazione edilizio-urbanistica,
- ✓ i dati a disposizione per la valutazione del bene sono i valori rilevati nel mercato per beni simili, ovvero aree di pertinenza di immobili nella stessa zona.

L'individuazione dei procedimenti estimativi più idonei, con particolare riguardo agli elementi conoscitivi elencati al comma precedente e soprattutto con riferimento al tipo di dati raccolti e al campione di beni individuato con caratteristiche quantitative e qualitative assai simili al bene oggetto di stima, ha condotto alla scelta dell'utilizzo di un solo procedimento: stima sintetica per confronto basando la valutazione dell'immobile e della sua identità di bene vendibile attraverso l'osservazione dello stesso secondo un solo aspetto economico: il *più probabile valore di mercato* al fine di pervenire ad un giudizio quanto più attendibile possibile.

Va precisato che il valore derivato dalla stima sarà decurtato tenendo conto dello stato del bene, nonché della necessaria regolarizzazione catastale ed edilizio-urbanistica.

Le fasi attraverso cui si è svolta la stima si possono così schematizzare:

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

- *ricerca e analisi dei beni simili e dei relativi valori,*

Individuati i valori di mercato delle abitazioni nella zona di interesse:

Fonte	Valore
OMI Codice di Zona D3- zona periferica Anno 2020, II semestre <i>Abitazioni in villini</i> Stato conservativo normale	Valore Min = 1.250,00€/mq- Valore Max= 1.750,00€/mq Valore medio=1.500,00€/mq
Borsino Immobiliare Abitazioni in villini 1° fascia	Valore Min = 1.036,53€/mq- Valore Max= 1.517,87€/mq Valore medio= 1.277,20€/mq
Vendita rep. 73235- racc. 21292 del 11.01.2021 in Notaio Giuseppe Minniti Villino NCEU Sr F. 27 P.IIa 658 ex P.IIa 503 sub 1 e 2, con accesso dalla Via Noto n. 36.	Prezzo di vendita= 420.000,00euro/261mq= 1.609,19€/mq
Preliminare di vendita rep. 1616, racc. 1244 del 23.12.2020, modificato con rep. 1805-racc. 1387 del 19.06.2021 in Notaio Bruno Cappelletti Villino NCEU Sr F. 27 P.IIa 601 sub 9 e 1 con accesso da Via San Cataldo n. 13.	Prezzo stabilito= 404.000,00euro/250mq= 1.616,00€/mq

- *determinazione del valore di mercato dell'area di pertinenza*

Per quanto dalle superiori fonti, il valore di mercato medio di villini nella medesima zona è pari a **1.500,00€/mq.**

Considerato che per la categoria degli edifici di tipo unifamiliari, abitazioni in villa o villini, nel calcolo della superficie commerciale, secondo le istruzioni dell'OMI nonché del mercato immobiliare, le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, ovvero dell'area di pertinenza scoperta, viene computata al 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, e al 2% per superfici eccedenti questo limite,

atteso che il lotto in oggetto, quale area di pertinenza del villino attiguo, supera il quintuplo della superficie dei vani principali ed accessori diretti, la superficie da considerare per la stima è pari a  $246mq \times 2\% = 4,92mq$  e, di conseguenza proporzionalmente, il valore di mercato dell'area può essere determinato pari a  **$1.500,00€/mq \times 0,02 = 30,00€/mq$**

-*calcolo del valore finale mediante il procedimento di stima scelto tenendo conto delle irregolarità riscontrate.*

La fase documentale è stata l'elaborazione della relazione scritta e la elencazione e raccolta delle allegazioni di cui al punto 7) della presente relazione.

---

**Valutazione Complessiva del/i bene/i**

Stima sintetica per Confronto

E' consistita nel determinare il valore dell'immobile quale valore di compravendita dell'immobile calcolato come prodotto della quotazione di mercato media, riferita al valore unitario di un parametro tecnico di confronto scelto, la superficie commerciale, per la quotazione media di mercato dell'immobile oggetto di stima così come determinato al paragrafo ricerca dei valori di mercato.

**Stima**

---

246mq x 30,00euro/mq= **7.380,00euro**

- riduzione del valore venale per le irregolarità riscontrate, nonché per effetto del vincolo insistente sull'area che ne condiziona e limita l'uso

**7.380,00 x 0,85=6.273,00euro**

<b>Probabile Valore Venale Finale del LOTTO N° 2) nella piena proprietà = 6.200,00€</b> dicorsi semilaeduecentoeuro/00 .
---

SEZIONE III LOTTO N.RO 3 - pag.nn. da 61 a 70
---

## 4) PUNTO 2. RELAZIONE DI STIMA

**Quesito I) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL /I BENE/I COMPONENTI IL LOTTO**

Il lotto n. 3, individuato ed identificato nello schema sottoriportato, è costituito dal diritto di piena *proprietà* di un *terreno*, bene 7 all'attivo fallimentare, sito in Siracusa, quartiere Tyche, località Scala Greca, con accesso dal civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, attraverso strada privata chiusa da cancello (bene 8). E' formato da una sola unità come di seguito individuata su stralcio di sovrapposizione mappa catastale e ortofoto tratta da Stimatrix for Maps ed ortofoto tratta da google maps.



- **Unità immobiliare unica:** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene 7 all'attivo fallimentare, costituito da porzione del giardino di pertinenza di villino non oggetto del presente procedimento (NCEU Sr F. 27 P.IIa 511 sub 1, 2 e 3), censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 512 quale mandorleto di 310mq, individuata ed identificata nella presente relazione quale **Immobile 3-A**.

PUNTO 2. **Quesito II) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL/I BENE/I****Tipologia**

Il lotto è composto dal diritto di proprietà di un'unica unità immobiliare, un piccolo appezzamento di terreno con estensione catastale pari a 310mq che, colpito dalla scadenza del vincolo nel vigente PRG a viabilità, è una zona bianca ovvero priva di destinazione, gravata dal vincolo paesaggistico, oltre che dal vincolo archeologico quale zona di rispetto del Parco.

Il lotto è intercluso tanto che l'ingresso avviene indirettamente, attraversando prima la strada privata di distribuzione interna alla Lottizzazione La Panoramica, e poi interamente il giardino di pertinenza del primo

---

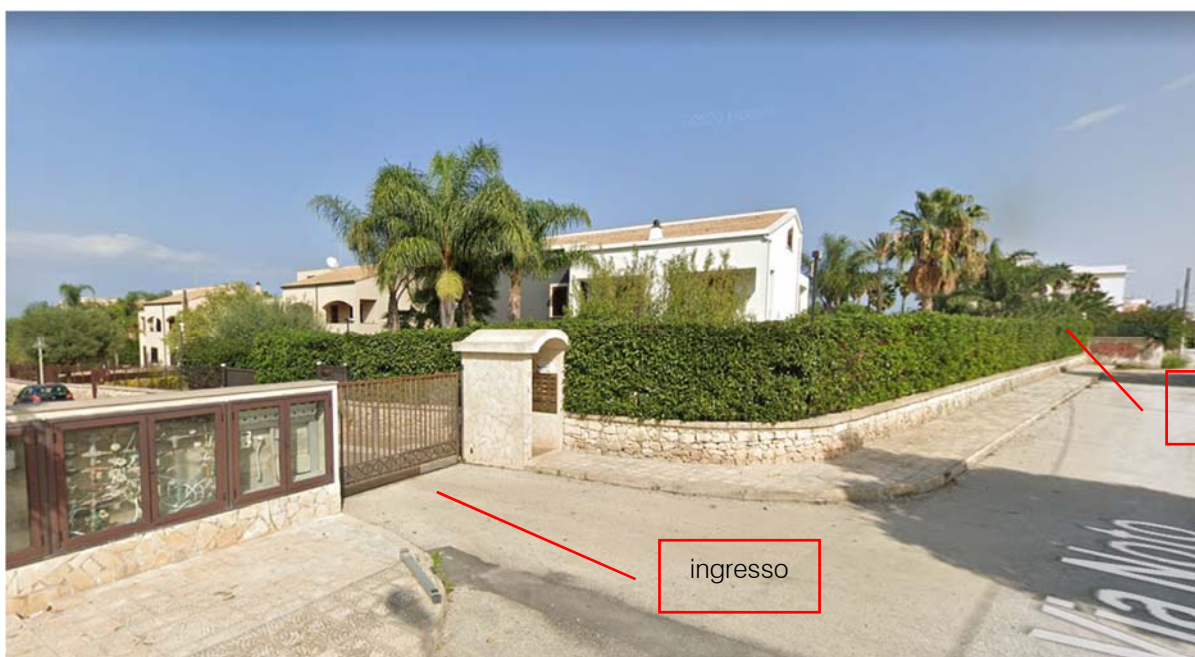
Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

villino che si individua a destra: il terreno è di fatto la parte terminale dell'area di pertinenza del villino, e, sebbene il confine di separazione sia materializzato, l'area costituisce un tutt'uno essendo stata sistemata a giardino dai proprietari del villino, in virtù del comodato d'uso concesso ai proprietari del villino in sede di compravendita dell'immobile (vedi nota di trascrizione nrp 671 del 16.01.2009, sezione D).

#### ***Ubicazione ed accessi***

Il lotto è ubicato in adiacenza ad una delle aree di nuovo impianto confermate, con prevalente uso residenziale, comprendente prevalentemente aree oggetto di Piani di Lottizzazione di iniziativa privata secondo le prescrizioni del PRG del 1989. In particolare si tratta di una delle aree a nord di via Avola, retrostanti le propaggini settentrionali dell'edificato di viale Scala Greca e confinanti con il Parco Archeologico, prossima al centro urbano e circa 4,8km dall'Ospedale di Umberto Primo.

Pur se prospetta con il confine a sud con via Noto, è accessibile non in maniera diretta oltrepassando il cancello al civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, posto a protezione della strada privata di distribuzione interna della detta lottizzazione La Panoramica, nonché entrando da uno dei cancelli che recingono il secondo villino facente parte della lottizzazione e che si individua entrando subito a destra, ed attraversando tutta l'area di pertinenza del medesimo villino fino alla parte terminale a confine con altri lotti edificati.



ingresso da Via Noto

#### ***Confini***

A nord con terreno della stessa tipologia censito nel NCT di Sr al F. 27 P.IIa 510 (lotto n. 2),

ad est con terreno edificato censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 54,

a sud con via Noto,

ad ovest con l'area di pertinenza (sub 1) del villino censito nel NCEU di Sr al F. 27 P.IIa 511 sub 1-2-3.



**Dati Catastali**

- ✓ **Immobile 3-A:** censito nel NCT del Comune di Siracusa al F. 27 p.IIa 512, qualità mandorleto, classe 3, superficie 310mq, reddito dominicale 2,16euro, reddito agrario 1,92euro, in testa ad [REDACTED] con sede in Siracusa, CF [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, partita catastale 50894-31657-7300.

**Conformità catastale**

Si osserva difformità nella qualificazione del terreno, non risultando di fatto un mandorleto, ma porzione di area di pertinenza di villino, dovendosi procedere alla redazione di richiesta di variazione docte.

Dei costi si terrà conto nella stima del bene.

**Pertinenze o dipendenze /Accessori/Parti comuni**

- muri di confine con le altre proprietà limitrofe,
- servitù di passaggio sulla strada privata della lottizzazione censita nel NCT di Sr al F. 27 P.IIa 536 in testa ad [REDACTED] di cui al lotto n. 6.

**Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona-servizi offerti-caratteristiche zone confinanti**

Siracusa sorge sul lato sud-orientale della Sicilia, ed il territorio mostra una geografia diversificata caratterizzata da colline e cavità naturali, mentre due fiumi lambiscono il lato sud-ovest della città che confina con il mare per buona parte del suo perimetro, con una costa prevalentemente rocciosa e frastagliata, promontori, baie, piccole isole e penisole. Tra le principali città d'arte in Italia: il territorio presenta ingenti ricchezze storiche, architettoniche e paesaggistiche tanto che la città di Siracusa è stata dichiarata dall'UNESCO nel 2005, congiuntamente alle Necropoli Rupestri di Pantalica, patrimonio dell'umanità; abbraccia architetture civili erette con la pietra degli Iblei, architetture militari, piazze, fari, siti archeologici, architetture religiose dell'antica polis. Il centro storico della città è Ortigia che ha assunto l'odierno aspetto barocco con la ricostruzione intrapresa a seguito del violento terremoto del 1693.

Il lotto in oggetto è ubicato nella zona Scala Greca, nel quartiere Tyche, che situato all'estremo nord della città costituendo pertanto la porta di ingresso per chi raggiunge Siracusa da quella direzione, è la parte più nuova della città dopo la Pizzuta. Ricade nel vigente PRG del comune in area destinata a viabilità, vincolo scaduto trasformando l'area in una zona bianca che, in attesa dell'emanazione di una variante allo strumento urbanistico che imprima la destinazione urbanistica, diventerebbe soggetta agli interventi ammessi ai sensi dell'articolo 3 del Testo Unico dell'edilizia (DPR n. 380/2001) comma 1 lettere a,b e c, ovvero manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse esistenti, con la prevalenza della vigente sull'area disciplina vincolistica e vincolante in materia di beni culturali e paesaggistici.

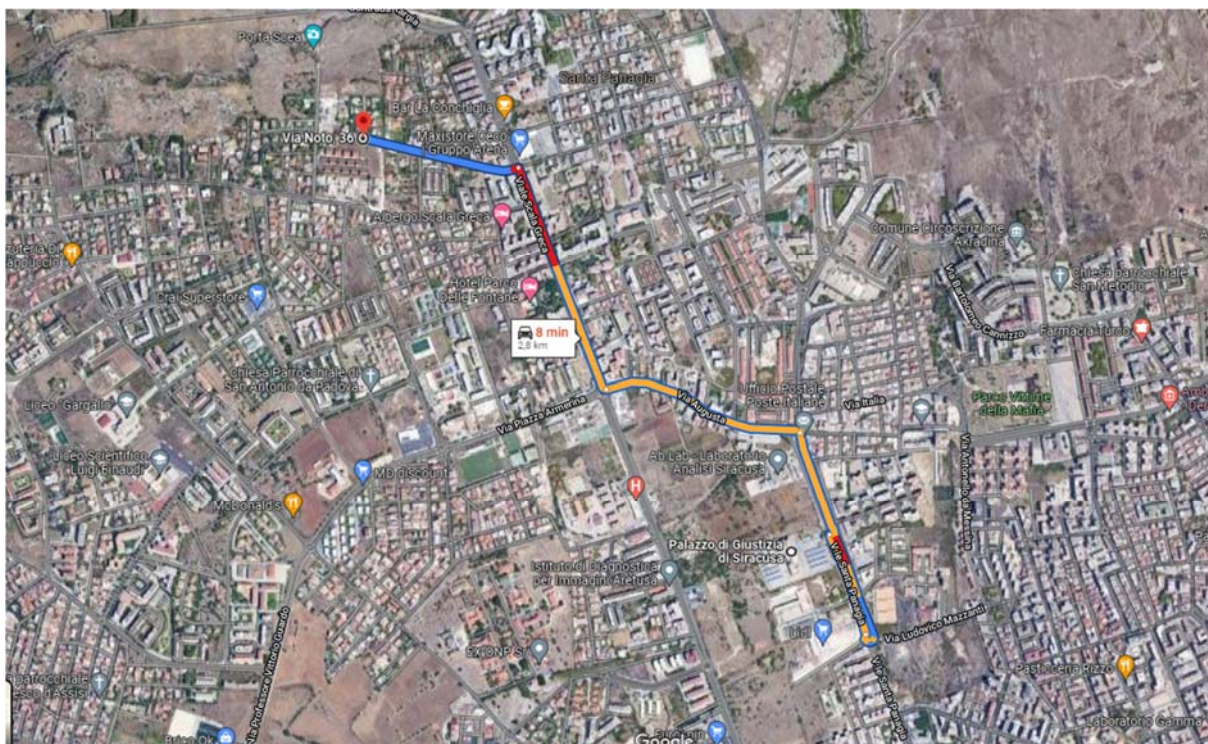
Il lotto è di fatto stato inglobato alla adiacente lottizzazione che nell' area a nord di via Avola, retrostante le propaggini settentrionali dell'edificato di viale Scala Greca e confinanti con il Parco Archeologico.

L'area è sottoposta:

- al **vincolo del piano paesaggistico** ai sensi dell'art. 134 lett. c), discendendo dal vincolo paesaggistico delle Mura Dionigiane ex L. 1497/1939, ricadendo nel Paesaggio locale 10 "Balza costiera urbanizzata di Siracusa", **contesto 10d. Aree urbanizzate – Paesaggi urbani compatti - Livello di tutela 1 - Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico**;
- al **vincolo archeologico** per effetto della delimitazione del Parco Archeologico di Siracusa ai sensi della LR 20/2020, giusto regolamento pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021, ricadendo nella zona B del Parco, classificata come **fascia di rispetto** ex art. 15 lett. c) LR 78/76, nell'ambito della quale ai sensi degli artt. 12 e 13 del predetto regolamento ai quali si rimanda, in particolare sono vietate le nuove costruzioni e la realizzazione di nuove strade e nuovi parcheggi e consentiti sugli edifici esistenti interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione solo dei volumi esistenti e catastati, ovvero per i ruderi catastati limitatamente ai volumi "che saranno documentati da un apposito abaco, redatto a cura dell'ente Parco".

Confina ad ovest con area edificata ricadente in zona C3, ovvero una delle aree inserite nel tessuto urbano ex aree di espansione residenziale, a nord e a sud con area della stessa destinazione a viabilità, ad est con area di riordino urbanistico CR1b ovvero con aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate senza strumenti particolareggiati e spesso in contrasto con le norme urbanistiche.

Si raggiunge in auto il lotto in Siracusa Via Noto, 37°05'58.7"N 15°15'44.4"E, dal Tribunale di Siracusa ubicato in Viale Santa Panagia, percorrendo circa 2,8km, per un tempo di circa 8min secondo il percorso di cui si riporta di seguito l'estratto da google maps.



La zona è urbanizzata, risultando presente tutti i servizi primari e secondari, con una rete stradale (Via Noto) che permette di spostarsi facilmente verso il centro urbano, dotato di tutti i servizi pubblici e privati primari, oltre che per raggiungere i centri cittadini vicini.

L'area è, per quanto dall'ortofoto, inediticata.

La tipologia del bene, la dimensione, l'ubicazione e l'interclusione del lotto, ma soprattutto la avvenuta scadenza del vincolo a viabilità del PRG e l'inedificabilità per effetto del vincolo sovraordinato archeologico (il bene, come detto, ricade nella zona B di rispetto del parco archeologico), sono tutte caratteristiche ed aspetti che vincolano di fatto l'appetibilità del bene ai soli ai titolari del comodato d'uso.

#### ***Tipologia, Morfologia, dimensioni, tecnologia***

E' un terreno inediticabile in zona a destinazione prevalentemente residenziale in fase di completamento, confinante a nord, ad est e ad ovest con lotti già edificati, mentre a sud con via Noto

Ha forma planimetria regolare pressoché rettangolare, delimitato con muri lungo i lati a nord, est e sud, mentre sul lato ad ovest dagli accessori di pertinenza del villino piscina e accessorio pertinenziale, realizzandosi una comunicazione diretta con l'area di pertinenza del villino.

L'accesso avviene in maniera indiretta, dalla strada privata all'interno della lottizzazione di cui è parte il villino, nonché attraversando l'area di pertinenza di quest'ultimo fino a raggiungere il varco di accesso al lotto in oggetto.

Ha una estensione catastale pari a 310mq, sistemata a giardino di pertinenza dell'immobile adiacente.



**PUNTO 2. Quesito III) INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO**

Il bene è utilizzato dai proprietari del villino censito nel NCEU di Sr al F. 27 P.IIa 511 sub 1-2 e 3, in forza della concessione in comodato d'uso costituito con atto rep. 33913/16821 del 14.01.2009 in notaio Concetta Messina e trascritto a Siracusa il 16.01.2009 ai n.ri 1078/671.

**PUNTO 2. Quesiti IV) INDICAZIONE DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE*****Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente***

- domande giudiziali e altre trascrizioni

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta nel ventennio non risultano trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni componenti il lotto in oggetto.

- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Non risulta alcuna trascrizione.

- altri pesi o limitazioni d'uso

- il bene ricadendo in zona destinata a viabilità nel vigente PRG, trattandosi di un vincolo scaduto,

- il bene ricade all'interno del contesto 10d, località Mura Dionigiane, sottoposto a livello di tutela 1 per effetto del vincolo paesaggistico ex 1497, nonché all'interno del parco archeologico, zona B – fascia di rispetto ex art. 15 lettera c) LR 78/76, delimitato ai sensi della LR 20/2000 il cui regolamento è stato pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021,

- oneri per *regolarizzazione catastale ed urbanistica*.

***Altre informazioni per l'acquirente***

- Esistenza di censi, livelli o usi civici

Non risultanti dagli atti di provenienza.

- Importo annuo spese condominiali ordinarie

- 
- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

- 
- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data odierna

- 
- Destinazione d'uso prevista dal regolamento condominiale

- 
- Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene

Non risulta trascritto alcun procedimento giudiziario relativamente ai beni componenti il lotto.

**PUNTO 2. - Quesito V) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL/I BENE/I**

A seguito della istanza presso il Comune di Siracusa prot. 0033319 del 11.03.2021 è stata inviata tramite mail ordinaria del 16.08.2021 la documentazione relativa al piano di Lottizzazione La Panoramica,

---

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

rappresentando alla sottoscritta, tramite le vie brevi, di non aver rinvenuto il faldone contenente l'ulteriore documentazione richiesta, nonché di non aver rinvenuto altra documentazione.

Premesso che

- il muro di confine tra il villino e il lotto in oggetto inerisce la realizzazione del villino medesimo, oggetto della concessione edilizia n.164/2004 e successiva variante n. 55/2010 non rilasciate alla sottoscritta dal comune per mancato rintracciamento del relativo faldone,

- il muro di confine tra il lotto ed il terreno simile a nord (lotto n. 2), anch'esso porzione destinata a viabilità e concessa in comodato d'uso, in mancanza di documentazione comprovante la legittimità, appare realizzato abusivamente,

- il muro di confine tra il lotto e la proprietà ad est nulla è possibile dire, ovvero se preesistesse o se è stato realizzato al momento della lottizzazione,

- la trasformazione del suolo da terreno a giardino di pertinenza dell'immobile,

è possibile affermare, sulla scorta della documentazione rilasciata dal comune, che le opere di cambiamento dello stato del lotto quale terreno a pertinenza degli immobili, consistenti nella realizzazione delle recinzioni e nella sistemazione dell'area a giardino, siano state eseguite in assenza di titoli e soprattutto privi del parere vincolante della Soprintendenza.

## PUNTO 2 - **Quesito VI**) CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA

Premesso che l'imposizione del vincolo archeologico, vincolo sovraordinato, sull'area derivante dalla ricomprensione nella zona B del Parco Archeologico di Siracusa, consente la regolarizzazione della realizzazione di limitate opere murarie e di recinzioni con esclusione di ogni altro intervento che costituisce modifica dell'ambiente, e previa verifica archeologica,

considerato che l'area è allo stato una zona bianca in quanto è scaduto il vincolo a viabilità, potendo essere autorizzato gli interventi di cui all'art. 3 co. 1 lett. a-b e c del DPR 380.2001,

attese che le opere realizzate sono recinzione e sistemazione a giardino,

potrà procedersi alla regolarizzazione delle opere realizzate, ***previa acquisizione dei pareri vincolanti***.

In particolare qualora venga rilasciata l'autorizzazione paesaggistica in quanto le opere saranno ritenute compatibili con i vincoli, ciò comporterà la comminazione di una sanzione amministrativa pecuniaria (art. 167 co. 5 DLgs 42/2004) pari al maggiore importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito (aumento di valore del bene per maggiore volume o per mutamento di destinazione d'uso) mediante la trasgressione, da determinarsi mediante perizia di stima, mentre nel caso di diniego sarà imposta la demolizione delle opere e la rimessa in pristino dei luoghi con opere di rinaturazione.

Ottenuti i pareri vincolanti, dovrà procedersi nel caso di pareri favorevoli all'acquisizione del titolo in sanatoria ai sensi dell'art. 14 della LR16/2016, o nel caso negativo alla presentazione di CILA per esecuzione delle opere di demolizione e ripristino dei luoghi.

Dei costi necessari per la regolarizzazione si terrà debito conto al momento della stima.

---

**PUNTO 2. Quesito VII) VALUTAZIONE DEL/I BENE/I****Descrizione delle operazioni peritali: fase critica o di giudizio e fase documentale**

La fase critica o di giudizio è stata la premessa al giudizio di valore consistendo nella selezione dei vari elementi conoscitivi acquisiti e nella loro valutazione al fine di pervenire alla scelta del/i procedimento/i di stima da utilizzare.

Il metodo di stima, difatti, è la comparazione del bene oggetto di stima con beni simili ed il procedimento di stima è la tecnica usata per la comparazione, la cui scelta deve passare attraverso la valutazione e riflessione relative a diversi fattori quali le caratteristiche principali del bene, la destinazione urbanistica, l'effettivo utilizzo, la redditività, l'esistenza o meno di servitù, la regolarità urbanistica e fiscale, l'appetibilità e soprattutto il *tipo di dati raccolti*.

Lo scopo della stima ha riguardato la valutazione del *più probabile valore venale* del lotto.

La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

- il lotto si trova inserito in una delle aree periferiche ma panoramiche della città, nella zona Scala Greca, Quartiere Tyche, area ben collegata alla viabilità per spostarsi sia verso il centro urbano che verso i centri cittadini vicini, individuata nel vigente PRG come area di nuovo impianto in esecuzione al precedente PRG, con la conferma del prevalente uso residenziale,
- ✓ il lotto costituisce parte dell'area di pertinenza del villino adiacente sistemato a giardino,
- ✓ la commerciabilità del bene, in funzione dell'accessibilità e delle caratteristiche intrinseche derivanti dalla avvenuta scadenza del vincolo dell'area a viabilità e dalla sussistenza dei vincoli archeologico e paesaggistico che ne vietano la nuova edificazione, si può ritenere limitata all'appetibilità dei titolari del comodato d'uso,
- ✓ il lotto presenta opere irregolarmente eseguite consistenti nella recinzione e nel cambio d'uso da terreno a giardino, sottoposte all'obbligo di regolarizzazione mediante preventivo parere dell'ente competente per i vincoli paesaggistico ed archeologico insistenti sull'area, e nel caso di esito positivo, alla regolarizzazione edilizio-urbanistica,
- ✓ i dati a disposizione per la valutazione del bene sono i valori rilevati nel mercato per beni simili, ovvero aree di pertinenza di immobili nella stessa zona.

L'individuazione dei procedimenti estimativi più idonei, con particolare riguardo agli elementi conoscitivi elencati al comma precedente e soprattutto con riferimento al tipo di dati raccolti e al campione di beni individuato con caratteristiche quantitative e qualitative assai simili al bene oggetto di stima, ha condotto alla scelta dell'utilizzo di un solo procedimento: stima sintetica per confronto basando la valutazione dell'immobile e della sua identità di bene vendibile attraverso l'osservazione dello stesso secondo un solo aspetto economico: il *più probabile valore di mercato* al fine di pervenire ad un giudizio quanto più attendibile possibile.

Va precisato che il valore derivato dalla stima sarà decurtato tenendo conto dello stato del bene, nonché della necessaria regolarizzazione catastale ed edilizio-urbanistica.

Le fasi attraverso cui si è svolta la stima si possono così schematizzare:

---

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

- *ricerca e analisi dei beni simili e dei relativi valori,*

Individuati i valori di mercato delle abitazioni nella zona di interesse:

Fonte	Valore
OMI Codice di Zona D3- zona periferica Anno 2020, II semestre <i>Abitazioni in villini</i> Stato conservativo normale	Valore Min = 1.250,00€/mq- Valore Max= 1.750,00€/mq Valore medio=1.500,00€/mq
Borsino Immobiliare Abitazioni in villini 1° fascia	Valore Min = 1.036,53€/mq- Valore Max= 1.517,87€/mq Valore medio= 1.277,20€/mq
Vendita rep. 73235- racc. 21292 del 11.01.2021 in Notaio Giuseppe Minniti Villino NCEU Sr F. 27 P.IIa 658 ex P.IIa 503 sub 1 e 2, con accesso dalla Via Noto n. 36.	Prezzo di vendita= 420.000,00euro/261mq= 1.609,19€/mq
Preliminare di vendita rep. 1616, racc. 1244 del 23.12.2020, modificato con rep. 1805-racc. 1387 del 19.06.2021 in Notaio Bruno Cappelletti Villino NCEU Sr F. 27 P.IIa 601 sub 9 e 1 con accesso da Via San Cataldo n. 13.	Prezzo stabilito= 404.000,00euro/250mq= 1.616,00€/mq

- *determinazione del valore di mercato dell'area di pertinenza*

Per quanto dalle superiori fonti, il valore di mercato medio di villini nella medesima zona è pari a **1.500,00€/mq.**

Considerato che per la categoria degli edifici di tipo unifamiliari, abitazioni in villa o villini, nel calcolo della superficie commerciale, secondo le istruzioni dell'OMI nonché del mercato immobiliare, le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, ovvero dell'area di pertinenza scoperta, viene computata al 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, e al 2% per superfici eccedenti questo limite,

atteso che il lotto in oggetto, quale area di pertinenza del villino attiguo, supera il quintuplo della superficie dei vani principali ed accessori diretti, la superficie da considerare per la stima è pari a  $246mq \times 2\% = 4,92mq$  e, di conseguenza proporzionalmente, il valore di mercato dell'area può essere determinato pari a  **$1.500,00€/mq \times 0,02 = 30,00€/mq$**

*-calcolo del valore finale mediante il procedimento di stima scelto tenendo conto delle irregolarità riscontrate.*

La fase documentale è stata l'elaborazione della relazione scritta e la elencazione e raccolta delle allegazioni di cui al punto 7) della presente relazione.

---

**Valutazione Complessiva del/i bene/i**

Stima sintetica per Confronto

E' consistita nel determinare il valore dell'immobile quale valore di compravendita dell'immobile calcolato come prodotto della quotazione di mercato media, riferita al valore unitario di un parametro tecnico di confronto scelto, la superficie commerciale, per la quotazione media di mercato dell'immobile oggetto di stima così come determinato al paragrafo ricerca dei valori di mercato.

**Stima**

---

 $310\text{mq} \times 30,00\text{euro/mq} = 9.300,00\text{euro}$ 

- riduzione del valore venale per le irregolarità riscontrate, nonché per effetto del vincolo insistente sull'area che ne condiziona e limita l'uso

 $9.300,00 \times 0,85 = 7.905,00\text{euro}$ 

<b>Probabile Valore Venale Finale del LOTTO N° 3) nella piena proprietà = 7.900,00€</b>
---

dicansi settemilaenovecentoeuro/00 .

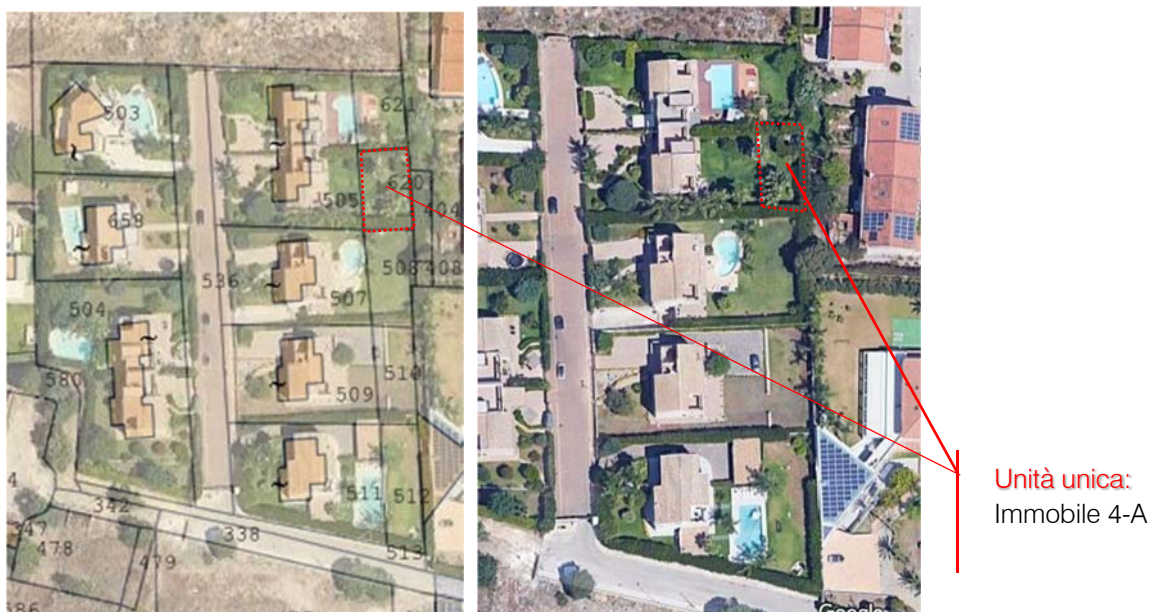


SEZIONE IV_LOTTO N.RO 4 - pag.nn. da 71 a 80
--

## 4) PUNTO 2. RELAZIONE DI STIMA

**Quesito I) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL /I BENE/I COMPONENTI IL LOTTO**

Il lotto n. 4, individuato ed identificato nello schema sottoriportato, è costituito dal diritto di piena *proprietà* di un *terreno*, bene 13 all'attivo fallimentare, sito in Siracusa, quartiere Tyche, località Scala Greca, con accesso dal civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, attraverso strada privata chiusa da cancello (bene 8). E' formato da una sola unità immobiliare come di seguito individuata su stralcio di sovrapposizione mappa catastale e ortofoto tratta da Stimatrix for Maps ed ortofoto tratta da google maps.



- **Unità immobiliare unica:** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene 13 all'attivo fallimentare, di fatto porzione del giardino di pertinenza di villino non oggetto del presente procedimento (NCEU Sr F. 27 P.IIa 505 sub 5-6 e 7), censita nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 620 quale mandorleto di 184mq, individuata ed identificata nella presente relazione quale **Immobile 4-A**.

PUNTO 2. **Quesito II) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL/I BENE/I****Tipologia**

Il lotto è composto dal diritto di proprietà di un'unica unità immobiliare, un piccolo appezzamento di terreno esteso catastalmente 184mq che, colpito dalla scadenza del vincolo nel vigente PRG a viabilità, è una zona bianca ovvero priva di destinazione, gravata dal vincolo paesaggistico, oltre che dal vincolo archeologico quale zona di rispetto del Parco.

Il lotto è intercluso tanto che l'ingresso avviene indirettamente, attraversando prima la strada privata di distribuzione interna alla Lottizzazione La Panoramica, e poi interamente il giardino di pertinenza del quarto villino che si individua a destra: il terreno è di fatto la parte terminale dell'area di pertinenza del villino, e, Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

sebbene il confine di separazione sia materializzato, l'area costituisce un tutt'uno essendo stata sistemata a giardino dai proprietari del villino, in virtù del comodato d'uso concesso ai proprietari del villino in sede di compravendita dell'immobile, in virtù del comodato d'uso concesso ai proprietari del villino in sede di compravendita dell'immobile (vedi nota di trascrizione nrp 8202 del 05.06.2009, sezione D, dove il terreno concesso in comodato è identificato come porzione di 190mq della p.lla 506).

#### ***Ubicazione ed accessi***

Il lotto è ubicato in adiacenza ad una delle aree di nuovo impianto confermate, con prevalente uso residenziale, comprendente prevalentemente aree oggetto di Piani di Lottizzazione di iniziativa privata secondo le prescrizioni del PRG del 1989. In particolare si tratta di una delle aree a nord di via Avola, retrostanti le propaggini settentrionali dell'edificato di viale Scala Greca e confinanti con il Parco Archeologico, prossima al centro urbano e circa 4,8km dall'Ospedale di Umberto Primo.

E' accessibile non in maniera diretta oltrepassando il cancello al civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, posto a protezione della strada privata di distribuzione interna della detta lottizzazione La Panoramica, nonché entrando da uno dei cancelli che recingono il quarto villino facente parte della lottizzazione e che si individua entrando subito a destra, ed attraversando tutta l'area di pertinenza del medesimo villino fino alla parte terminale a confine con altri lotti edificati.



ingresso da Via Noto

#### ***Confini***

A nord con terreno della stessa tipologia censito nel NCT di Sr al F. 27 P.lla 621 (lotto n. 5),

ad est in parte con terreno sistemato a giardino censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.Ila 404 e din parte con terreno sistemato a giardino nell'ambito del terreno edificato censito nel NCEU di Siracusa al F. 27 P.Ila 447,

a sud con terreno della stessa tipologia censito nel NCT di Sr al F. 27 P.Ila 508,

ad ovest con l'area di pertinenza (sub 5) del villino censito nel NCEU di Sr al F. 27 P.Ila 505 sub 5-6 e 7.

#### ***Dati Catastali***

- ✓ **Immobile 4-A:** censito nel NCT del Comune di Siracusa al F. 27 p.Ila 620, qualità mandorleto, classe 3, superficie 184mq, reddito dominicale 1,28euro, reddito agrario 1,14euro, in testa ad [REDACTED] con sede in Siracusa, [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, partita catastale 50894-31657-7300.

#### ***Conformità catastale***

Si osserva difformità nella qualificazione del terreno, non risultando di fatto un mandorleto, ma porzione di area di pertinenza di villino, dovendosi procedere alla redazione di richiesta di variazione docte.

Dei costi si terrà conto nella stima del bene.

#### ***Pertinenze o dipendenze /Accessori/Parti comuni***

- muri di confine con le altre proprietà limitrofe,
- servitù di passaggio sulla strada privata della lottizzazione censita nel NCT di Sr al F. 27 P.Ila 536 in testa ad [REDACTED] di cui al lotto n. 6.

#### ***Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona-servizi offerti-caratteristiche zone confinanti***

Siracusa sorge sul lato sud-orientale della Sicilia, ed il territorio mostra una geografia diversificata caratterizzata da colline e cavità naturali, mentre due fiumi lambiscono il lato sud-ovest della città che confina con il mare per buona parte del suo perimetro, con una costa prevalentemente rocciosa e frastagliata, promontori, baie, piccole isole e penisole. Tra le principali città d'arte in Italia: il territorio presenta ingenti ricchezze storiche, architettoniche e paesaggistiche tanto che la città di Siracusa è stata dichiarata dall'UNESCO nel 2005, congiuntamente alle Necropoli Rupestri di Pantalica, patrimonio dell'umanità; abbraccia architetture civili erette con la pietra degli Iblei, architetture militari, piazze, fari, siti archeologici, architetture religiose dell'antica polis. Il centro storico della città è Ortigia che ha assunto l'odierno aspetto barocco con la ricostruzione intrapresa a seguito del violento terremoto del 1693.

Il lotto in oggetto è ubicato nella zona Scala Greca, nel quartiere Tyche, che situato all'estremo nord della città costituendo pertanto la porta di ingresso per chi raggiunge Siracusa da quella direzione, è la parte più nuova della città dopo la Pizzuta. Ricade nel vigente PRG del comune in area destinata a viabilità, vincolo scaduto trasformando l'area in una zona bianca che, in attesa dell'emanazione di una variante allo strumento urbanistico che imprima la destinazione urbanistica, diventerebbe soggetta agli interventi ammessi ai sensi dell'articolo 3 del Testo Unico dell'edilizia (DPR n. 380/2001) comma 1 lettere a,b e c, ovvero manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse esistenti, con la prevalenza della vigente sull'area disciplina vincolistica e vincolante in materia di beni culturali e paesaggistici.

---

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

Il lotto è di fatto stato inglobato alla adiacente lottizzazione che nell' area a nord di via Avola, retrostante le propaggini settentrionali dell'edificato di viale Scala Greca e confinanti con il Parco Archeologico.

L'area è sottoposta:

- al **vincolo del piano paesaggistico** ai sensi dell'art. 134 lett. c), discendendo dal vincolo paesaggistico delle Mura Dionigiane ex L. 1497/1939, ricadendo nel Paesaggio locale 10 "Balza costiera urbanizzata di Siracusa", **contesto 10d. Aree urbanizzate – Paesaggi urbani compatti - Livello di tutela 1 - Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico**;
- al **vincolo archeologico** per effetto della delimitazione del Parco Archeologico di Siracusa ai sensi della LR 20/2020, giusto regolamento pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021, ricadendo nella zona B del Parco, classificata come **fascia di rispetto** ex art. 15 lett. c) LR 78/76, nell'ambito della quale ai sensi degli artt. 12 e 13 del predetto regolamento ai quali si rimanda, in particolare sono vietate le nuove costruzioni e la realizzazione di nuove strade e nuovi parcheggi e consentiti sugli edifici esistenti interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione solo dei volumi esistenti e catastati, ovvero per i ruderi catastati limitatamente ai volumi "che saranno documentati da un apposito abaco, redatto a cura dell'ente Parco".

Confina ad ovest con area edificata ricadente in zona C3, ovvero una delle aree inserite nel tessuto urbano ex aree di espansione residenziale, a nord e a sud con area della stessa destinazione a viabilità, ad est con area di riordino urbanistico CR1b ovvero con aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate senza strumenti particolareggiati e spesso in contrasto con le norme urbanistiche.

Si raggiunge in auto il lotto in Siracusa Via Noto, 37°05'58.7"N 15°15'44.4"E, dal Tribunale di Siracusa ubicato in Viale Santa Panagia, percorrendo circa 2,8km, per un tempo di circa 8min secondo il percorso di cui si riporta di seguito l'estratto da google maps.



Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

La zona è urbanizzata, risultando presente tutti i servizi primari e secondari, con una rete stradale (Via Noto) che permette di spostarsi facilmente verso il centro urbano, dotato di tutti i servizi pubblici e privati primari, oltre che per raggiungere i centri cittadini vicini.

L'area è, per quanto dall'ortofoto, ineditificata.

La tipologia del bene, la dimensione, l'ubicazione e l'interclusione del lotto, ma soprattutto la avvenuta scadenza del vincolo a viabilità del PRG e l'inedificabilità per effetto del vincolo sovraordinato archeologico (il bene, come detto, ricade nella zona B di rispetto del parco archeologico), sono tutte caratteristiche ed aspetti che vincolano di fatto l'appetibilità del bene ai soli ai titolari del comodato d'uso.

#### ***Tipologia, Morfologia, dimensioni, tecnologia***

E' un terreno ineditificabile in zona a destinazione prevalentemente residenziale in fase di completamento, confinante su tutti i lati con lotti già edificati.

Ha forma planimetria regolare pressoché rettangolare, delimitato con muri lungo i lati a nord, est e sud, mentre sul lato ad ovest da tratti di muro, realizzandosi una comunicazione diretta con l'area di pertinenza del villino.

L'accesso avviene in maniera indiretta, dalla strada privata all'interno della lottizzazione di cui è parte il villino, nonché attraversando l'area di pertinenza di quest'ultimo fino a raggiungere il varco di accesso al lotto in oggetto.

Ha una estensione catastale pari a 184mq, sistemata a giardino di pertinenza dell'immobile adiacente.



#### **PUNTO 2. Quesito III) INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO**

Il bene è utilizzato dai proprietari del villino censito nel NCEU di Sr al F. 27 P.IIa 505 sub 5-6-7, in forza della concessione in comodato d'uso costituito con atto rep. 68031/19756 del 05.06.2009 in notaio Sergio Marano e trascritto a Siracusa il 05.06.2009 ai n.ri 12152/8202.

---

**PUNTO 2. Quesiti IV) INDICAZIONE DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE**
***Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente***

- domande giudiziali e altre trascrizioni

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta nel ventennio non risultano trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni componenti il lotto in oggetto.

- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Non risulta alcuna trascrizione.

- altri pesi o limitazioni d'uso

- il bene ricadendo in zona destinata a viabilità nel vigente PRG, trattandosi di un vincolo scaduto,

- il bene ricade all'interno del contesto 10d, località Mura Dionigiane, sottoposto a livello di tutela 1 per effetto del vincolo paesaggistico ex 1497, nonché all'interno del parco archeologico, zona B – fascia di rispetto ex art. 15 lettera c) LR 78/76, delimitato ai sensi della LR 20/2000 il cui regolamento è stato pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021,

- oneri per *regolarizzazione catastale ed urbanistica*.

***Altre informazioni per l'acquirente***

- Esistenza di censi, livelli o usi civici

Non risultanti dagli atti di provenienza.

- Importo annuo spese condominiali ordinarie

- 
- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute
- 

- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna
- 

- Destinazione d'uso prevista dal regolamento condominiale
- 

- Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene

Non risulta trascritto alcun procedimento giudiziario relativamente ai beni componenti il lotto.

**PUNTO 2. - Quesito V) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL/I BENE/I**

A seguito della istanza presso il Comune di Siracusa prot. 0033319 del 11.03.2021 è stata inviata tramite mail ordinaria del 16.08.2021 la documentazione relativa al piano di Lottizzazione La Panoramica, rappresentando alla sottoscritta, tramite le vie brevi, di non aver rinvenuto il faldone contenente l'ulteriore documentazione richiesta, nonché di non aver rinvenuto altra documentazione.

Premesso che

- il muro di confine tra il villino e il lotto in oggetto inerisce la realizzazione del villino medesimo, oggetto della concessione edilizia n.164/2004 e successiva variante n. 55/2010 non rilasciate alla sottoscritta dal comune per mancato rintracciamento del relativo faldone,
  - i muri di confine tra il lotto ed i terreni simili a nord (lotto n. 5) e terreno di altra proprietà censito nel NCT di Sr al F. 27 P.IIa 508, anch'esso porzione destinata a viabilità e concessa in comodato d'uso, in mancanza di documentazione comprovante la legittimità, appare realizzato abusivamente,
  - il muro di confine tra il lotto e la proprietà ad est nulla è possibile dire, ovvero se preesistesse o se è stato realizzato al momento della lottizzazione,
  - la trasformazione del suolo da terreno a giardino di pertinenza dell'immobile,
- è possibile affermare, sulla scorta della documentazione rilasciata dal comune, che le opere di cambiamento dello stato del lotto quale terreno a pertinenza degli immobili, consistenti nella realizzazione delle recinzioni e nella sistemazione dell'area a giardino, siano state eseguite in assenza di titoli e soprattutto privi del parere vincolante della Soprintendenza.

#### PUNTO 2 - **Quesito VI**) CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA

Premesso che l'imposizione del vincolo archeologico, vincolo sovraordinato, sull'area derivante dalla ricomprensione nella zona B del Parco Archeologico di Siracusa, consente la regolarizzazione della realizzazione di limitate opere murarie e di recinzioni con esclusione di ogni altro intervento che costituisce modifica dell'ambiente, e previa verifica archeologica,

considerato che l'area è allo stato una zona bianca in quanto è scaduto il vincolo a viabilità, potendo essere autorizzato gli interventi di cui all'art. 3 co. 1 lett. a-b e c del DPR 380.2001,

attese che le opere realizzate sono recinzione e sistemazione a giardino,

potrà procedersi alla regolarizzazione delle opere realizzate, **previa acquisizione dei pareri vincolanti**.

In particolare qualora venga rilasciata l'autorizzazione paesaggistica in quanto le opere saranno ritenute compatibili con i vincoli, ciò comporterà la comminazione di una sanzione amministrativa pecuniaria (art. 167 co. 5 DLgs 42/2004) pari al maggiore importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito (aumento di valore del bene per maggiore volume o per mutamento di destinazione d'uso) mediante la trasgressione, da determinarsi mediante perizia di stima, mentre nel caso di diniego sarà imposta la demolizione delle opere e la rimessa in pristino dei luoghi con opere di rinaturazione.

Ottenuti i pareri vincolanti, dovrà procedersi nel caso di pareri favorevoli all'acquisizione del titolo in sanatoria ai sensi dell'art. 14 della LR16/2016, o nel caso negativo alla presentazione di CILA per esecuzione delle opere di demolizione e ripristino dei luoghi.

Dei costi necessari per la regolarizzazione si terrà debito conto al momento della stima.

---

**PUNTO 2. Quesito VII) VALUTAZIONE DEL/I BENE/I****Descrizione delle operazioni peritali: fase critica o di giudizio e fase documentale**

La fase critica o di giudizio è stata la premessa al giudizio di valore consistendo nella selezione dei vari elementi conoscitivi acquisiti e nella loro valutazione al fine di pervenire alla scelta del/i procedimento/i di stima da utilizzare.

Il metodo di stima, difatti, è la comparazione del bene oggetto di stima con beni simili ed il procedimento di stima è la tecnica usata per la comparazione, la cui scelta deve passare attraverso la valutazione e riflessione relative a diversi fattori quali le caratteristiche principali del bene, la destinazione urbanistica, l'effettivo utilizzo, la redditività, l'esistenza o meno di servitù, la regolarità urbanistica e fiscale, l'appetibilità e soprattutto il *tipo di dati raccolti*.

Lo scopo della stima ha riguardato la valutazione del *più probabile valore venale* del lotto.

La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

- il lotto si trova inserito in una delle aree periferiche ma panoramiche della città, nella zona Scala Greca, Quartiere Tyche, area ben collegata alla viabilità per spostarsi sia verso il centro urbano che verso i centri cittadini vicini, individuata nel vigente PRG come area di nuovo impianto in esecuzione al precedente PRG, con la conferma del prevalente uso residenziale,
- ✓ il lotto costituisce parte dell'area di pertinenza del villino adiacente sistemato a giardino,
- ✓ la commerciabilità del bene è, in funzione dell'accessibilità e delle caratteristiche intrinseche derivanti dalla avvenuta scadenza del vincolo dell'area a viabilità e dal vincolo archeologico e paesaggistico che ne vietano la nuova edificazione, limitata all'appetibilità dei titolati al comodato d'uso,
- ✓ il lotto presenta opere irregolarmente eseguite consistenti nella recinzione e nel cambio d'uso da terreno a giardino, sottoposte all'obbligo di regolarizzazione mediante preventivo parere dell'ente competente per i vincoli paesaggistico ed archeologico insistenti sull'area, e nel caso di esito positivo, alla regolarizzazione edilizio-urbanistica,
- ✓ i dati a disposizione per la valutazione del bene sono i valori rilevati nel mercato per beni simili, ovvero aree di pertinenza di immobili nella stessa zona.

L'individuazione dei procedimenti estimativi più idonei, con particolare riguardo agli elementi conoscitivi elencati al comma precedente e soprattutto con riferimento al tipo di dati raccolti e al campione di beni individuato con caratteristiche quantitative e qualitative assai simili al bene oggetto di stima, ha condotto alla scelta dell'utilizzo di un solo procedimento: stima sintetica per confronto basando la valutazione dell'immobile e della sua identità di bene vendibile attraverso l'osservazione dello stesso secondo un solo aspetto economico: il *più probabile valore di mercato* al fine di pervenire ad un giudizio quanto più attendibile possibile.

Va precisato che il valore derivato dalla stima sarà decurtato tenendo conto dello stato del bene, nonché della necessaria regolarizzazione catastale ed edilizio-urbanistica.

Le fasi attraverso cui si è svolta la stima si possono così schematizzare:

- *ricerca e analisi dei beni simili e dei relativi valori,*

---

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



Individuati i valori di mercato delle abitazioni nella zona di interesse:

Fonte	Valore
OMI Codice di Zona D3- zona periferica Anno 2020, II semestre <i>Abitazioni in villini</i> Stato conservativo normale	Valore Min = 1.250,00€/mq- Valore Max= 1.750,00€/mq Valore medio=1.500,00€/mq
Borsino Immobiliare Abitazioni in villini 1° fascia	Valore Min = 1.036,53€/mq- Valore Max= 1.517,87€/mq Valore medio= 1.277,20€/mq
Vendita rep. 73235- racc. 21292 del 11.01.2021 in Notaio Giuseppe Minniti Villino NCEU Sr F. 27 P.IIa 658 ex P.IIa 503 sub 1 e 2, con accesso dalla Via Noto n. 36.	Prezzo di vendita= 420.000,00euro/261mq= 1.609,19€/mq
Preliminare di vendita rep. 1616, racc. 1244 del 23.12.2020, modificato con rep. 1805-racc. 1387 del 19.06.2021 in Notaio Bruno Cappelletti Villino NCEU Sr F. 27 P.IIa 601 sub 9 e 1 con accesso da Via San Cataldo n. 13.	Prezzo stabilito= 404.000,00euro/250mq= 1.616,00€/mq

- *determinazione del valore di mercato dell'area di pertinenza*

Per quanto dalle superiori fonti, il valore di mercato medio di villini nella medesima zona è pari a **1.500,00€/mq.**

Considerato che per la categoria degli edifici di tipo unifamiliari, abitazioni in villa o villini, nel calcolo della superficie commerciale, secondo le istruzioni dell'OMI nonché del mercato immobiliare, le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, ovvero dell'area di pertinenza scoperta, viene computata al 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, e al 2% per superfici eccedenti questo limite,

atteso che il lotto in oggetto, quale area di pertinenza del villino attiguo, supera il quintuplo della superficie dei vani principali ed accessori diretti, la superficie da considerare per la stima è pari a  $246\text{mq} \times 2\% = 4,92\text{mq}$  e, di conseguenza proporzionalmente, il valore di mercato dell'area può essere determinato pari a  **$1.500,00€/\text{mq} \times 0,02 = 30,00€/\text{mq}$**

-*calcolo del valore finale mediante il procedimento di stima scelto tenendo conto delle irregolarità riscontrate.*

La fase documentale è stata l'elaborazione della relazione scritta e la elencazione e raccolta delle allegazioni di cui al punto 7) della presente relazione.

---

**Valutazione Complessiva del/i bene/i**

Stima sintetica per Confronto

E' consistita nel determinare il valore dell'immobile quale valore di compravendita dell'immobile calcolato come prodotto della quotazione di mercato media, riferita al valore unitario di un parametro tecnico di confronto scelto, la superficie commerciale, per la quotazione media di mercato dell'immobile oggetto di stima così come determinato al paragrafo ricerca dei valori di mercato.

**Stima**

---

 $184\text{mq} \times 30,00\text{euro/mq} = 5.520,00\text{euro}$ 

- riduzione del valore venale per le irregolarità riscontrate, nonché per effetto del vincolo insistente sull'area che ne condiziona e limita l'uso

 $5.520,00 \times 0,75 = 4.692,00\text{euro}$ 

<b>Probabile Valore Venale Finale del LOTTO N° 4) nella piena proprietà = 4.7000,00€</b>
--

dicansi quattromilaesettecentoeuro/00 .

---

**SEZIONE V \_ LOTTO N.RO 5 - pag.nn. da 81 a 90**


---

**4) PUNTO 2. RELAZIONE DI STIMA****Quesito I) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL /I BENE/I COMPONENTI IL LOTTO**

Il lotto n. 5, individuato ed identificato nello schema sottoriportato, è costituito dal diritto di piena *proprietà* di un *terreno*, bene 14 all'attivo fallimentare, sito in Siracusa, nel quartiere Tyche, località Scala Greca, con accesso dal civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, attraverso strada privata chiusa da cancello (bene 8). E' formato da una sola unità immobiliare come di seguito individuata su stralcio di sovrapposizione mappa catastale e ortofoto tratta da Stimatrix for Maps ed ortofoto tratta da google maps.



- **Unità immobiliare unica:** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene 14 all'attivo fallimentare, costituito da porzione del giardino di pertinenza di villino non oggetto del presente procedimento (NCEU Sr F. 27 P.IIa 505 sub 1-2-3), censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 621 quale mandorleto di 185mq, individuata ed identificata nella presente relazione come Immobile 5-A da terreno sistemato a giardino intercluso, con accesso da villino di altra proprietà, individuato ed identificato nello schema soprariportato quale Immobile 5-A.

**PUNTO 2. Quesito II) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL/I BENE/I****Tipologia**

Il lotto è composto dal diritto di proprietà di un'unica unità immobiliare, un piccolo appezzamento di terreno esteso catastalmente 185mq che, colpito dalla scadenza del vincolo nel vigente PRG a viabilità, è una zona bianca ovvero priva di destinazione.

Il lotto è intercluso tanto che l'ingresso avviene indirettamente, attraversando prima la strada privata di distribuzione interna alla Lottizzazione La Panoramica, e poi interamente il giardino di pertinenza del quinto villino che si individua a destra: il terreno è di fatto la parte terminale dell'area di pertinenza del villino, e, sebbene il confine di separazione sia materializzato, l'area costituisce un tutt'uno essendo stata sistemata a giardino dai proprietari del villino, in virtù del comodato d'uso concesso ai proprietari del villino in sede di compravendita dell'immobile (vedi nota di trascrizione nrp 5958 del 18.04.2008, sezione D, dove il terreno concesso in comodato è identificato come porzione di 190mq della p.lla 506, rilevando come nello stesso atto si legge "*costituente pertinenza dell'immobile oggetto del presente atto*").

#### **Ubicazione ed accessi**

Il lotto è ubicato in adiacenza ad una delle aree di nuovo impianto confermate, con prevalente uso residenziale, comprendente prevalentemente aree oggetto di Piani di Lottizzazione di iniziativa privata secondo le prescrizioni del PRG del 1989. In particolare si tratta di una delle aree a nord di via Avola, retrostanti le propaggini settentrionali dell'edificato di viale Scala Greca e confinanti con il Parco Archeologico, prossima al centro urbano e circa 4,8km dall'Ospedale di Umberto Primo.

E' accessibile non in maniera diretta oltrepassando il cancello al civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, posto a protezione della strada privata di distribuzione interna della detta lottizzazione La Panoramica, nonché entrando da uno dei cancelli che recingono il quinto ed ultimo villino facente parte della lottizzazione e che si individua entrando subito a destra, ed attraversando tutta l'area di pertinenza del medesimo villino fino alla parte terminale a confine con altri lotti edificati su tutti i lati tranne che a nord, dove il terreno è libero (bene 10 – Lotto n. 6).



ingresso da Via Noto

**Confini**

A nord con terreno censito nel NCT di Sr al F. 27 P.IIa 537 (bene 9, lotto n. 6),

ad est con terreno edificato censito nel NCEU di Siracusa al F. 27 P.IIa 447,

a sud con terreno della stessa tipologia censito nel NCT di Sr al F. 27 P.IIa 620 (lotto n. 4),

ad ovest con l'area di pertinenza (sub 1) del villino censito nel NCEU di Sr al F. 27 P.IIa 505 sub 1-2-3.

**Dati Catastali**

- ✓ **Immobile 5-A:** censito nel NCT del Comune di Siracusa al F. 27 p.IIa 621, qualità mandorleto, classe 3, superficie 185mq, reddito dominicale 1,29euro, reddito agrario 1,15euro, in testa ad [REDACTED] con sede in Siracusa, [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, partita catastale 50894-31657-7300.

**Conformità catastale**

Si osserva difformità nella qualificazione del terreno, non risultando di fatto un mandorleto, ma porzione di area di pertinenza di villino, dovendosi procedere alla redazione di richiesta di variazione docte.

Dei costi si terrà conto nella stima del bene.

**Pertinenze o dipendenze /Accessori/Parti comuni**

- muri di confine con le altre proprietà limitrofe,
- servitù di passaggio sulla strada privata della lottizzazione censita nel NCT di Sr al F. 27 P.IIa 536 in testa ad [REDACTED] di cui al lotto n. 6.

**Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona-servizi offerti-caratteristiche zone confinanti**

Siracusa sorge sul lato sud-orientale della Sicilia, ed il territorio mostra una geografia diversificata caratterizzata da colline e cavità naturali, mentre due fiumi lambiscono il lato sud-ovest della città che confina con il mare per buona parte del suo perimetro, con una costa prevalentemente rocciosa e frastagliata, promontori, baie, piccole isole e penisole. Tra le principali città d'arte in Italia: il territorio presenta ingenti ricchezze storiche, architettoniche e paesaggistiche tanto che la città di Siracusa è stata dichiarata dall'UNESCO nel 2005, congiuntamente alle Necropoli Rupestri di Pantalica, patrimonio dell'umanità; abbraccia architetture civili erette con la pietra degli Iblei, architetture militari, piazze, fari, siti archeologici, architetture religiose dell'antica polis. Il centro storico della città è Ortigia che ha assunto l'odierno aspetto barocco con la ricostruzione intrapresa a seguito del violento terremoto del 1693.

Il lotto in oggetto è ubicato nella zona Scala Greca, nel quartiere Tyche, che situato all'estremo nord della città costituendo pertanto la porta di ingresso per chi raggiunge Siracusa da quella direzione, è la parte più nuova della città dopo la Pizzuta. Ricade nel vigente PRG del comune in area destinata a viabilità, vincolo scaduto trasformando l'area in una zona bianca che, in attesa dell'emanazione di una variante allo strumento urbanistico che imprima la destinazione urbanistica, diventerebbe soggetta agli interventi ammessi ai sensi dell'articolo 3 del Testo Unico dell'edilizia (DPR n. 380/2001) comma 1 lettere a,b e c, ovvero manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse esistenti, con la prevalenza della vigente sull'area disciplina vincolistica e vincolante in materia di beni culturali e paesaggistici.

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

Il lotto è di fatto stato inglobato alla adiacente lottizzazione che nell' area a nord di via Avola, retrostante le propaggini settentrionali dell'edificato di viale Scala Greca e confinanti con il Parco Archeologico.

L'area è sottoposta:

- al **vincolo del piano paesaggistico** ai sensi dell'art. 134 lett. c), discendendo dal vincolo paesaggistico delle Mura Dionigiane ex L. 1497/1939, ricadendo nel Paesaggio locale 10 "Balza costiera urbanizzata di Siracusa", **contesto 10d. Aree urbanizzate – Paesaggi urbani compatti - Livello di tutela 1** - Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico;
- al **vincolo archeologico** per effetto della delimitazione del Parco Archeologico di Siracusa ai sensi della LR 20/2020, giusto regolamento pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021, ricadendo nella zona B del Parco, classificata come **fascia di rispetto** ex art. 15 lett. c) LR 78/76, nell'ambito della quale ai sensi degli artt. 12 e 13 del predetto regolamento ai quali si rimanda, in particolare sono vietate le nuove costruzioni e la realizzazione di nuove strade e nuovi parcheggi e consentiti sugli edifici esistenti interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione solo dei volumi esistenti e catastati, ovvero per i ruderi catastati limitatamente ai volumi "che saranno documentati da un apposito abaco, redatto a cura dell'ente Parco".

Confina ad ovest con area edificata ricadente in zona C3, ovvero una delle aree inserite nel tessuto urbano ex aree di espansione residenziale, a nord e a sud con area della stessa destinazione a viabilità, ad est con area di riordino urbanistico CR1b ovvero con aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate senza strumenti particolareggiati e spesso in contrasto con le norme urbanistiche.

Si raggiunge in auto il lotto in Siracusa Via Noto, 37°05'58.7"N 15°15'44.4"E, dal Tribunale di Siracusa ubicato in Viale Santa Panagia, percorrendo circa 2,8km, per un tempo di circa 8min secondo il percorso di cui si riporta di seguito l'estratto da google maps.



La zona è urbanizzata, risultando presente tutti i servizi primari e secondari, con una rete stradale (Via Noto) che permette di spostarsi facilmente verso il centro urbano, dotato di tutti i servizi pubblici e privati primari, oltre che per raggiungere i centri cittadini vicini.

L'area è, per quanto dall'ortofoto, ineditificata.

La tipologia del bene, la dimensione, l'ubicazione e l'interclusione del lotto, ma soprattutto la avvenuta scadenza del vincolo a viabilità del PRG e l'inedificabilità per effetto del vincolo sovraordinato archeologico (il bene, come detto, ricade nella zona B di rispetto del parco archeologico), sono tutte caratteristiche ed aspetti che vincolano di fatto l'appetibilità del bene ai soli ai titolari del comodato d'uso.

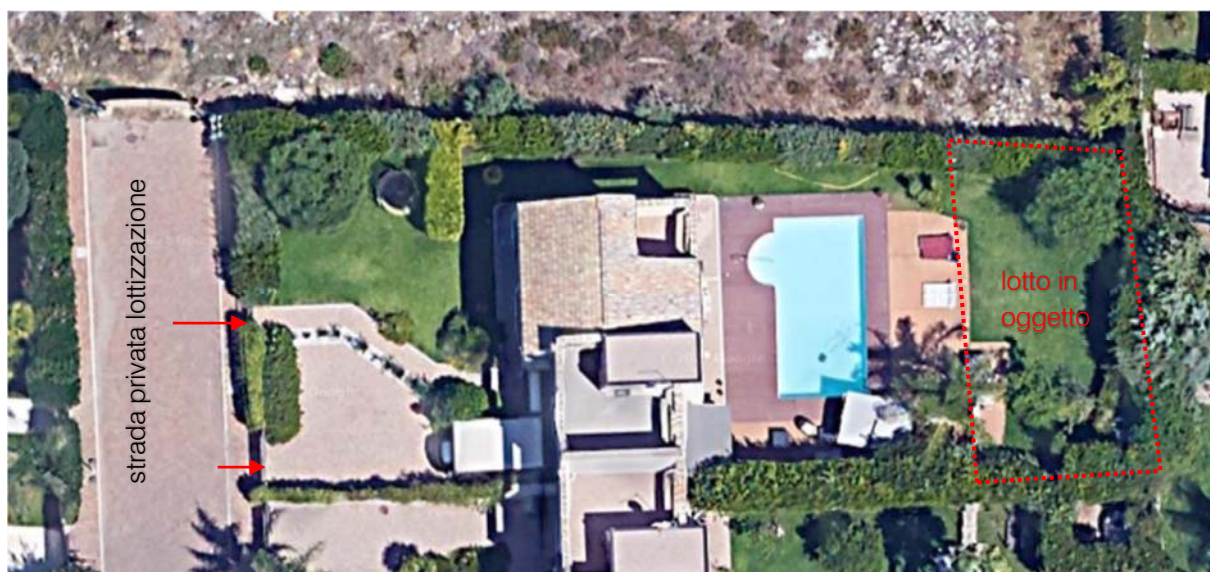
#### ***Tipologia, Morfologia, dimensioni, tecnologia***

E' un terreno ineditificabile in zona a destinazione prevalentemente residenziale in fase di completamento, confinante lungo i lati a sud, est ed ovest con lotti già edificati, a nord con terreno libero (bene 9, lotto 6).

Ha forma planimetria regolare pressoché rettangolare, delimitato con muri lungo i lati a nord, est e sud, mentre sul lato ad ovest da tratti di muro, realizzandosi una comunicazione diretta con l'area di pertinenza del villino.

L'accesso avviene in maniera indiretta, dalla strada privata all'interno della lottizzazione di cui è parte il villino, nonché attraversando l'area di pertinenza di quest'ultimo fino a raggiungere il varco di accesso al lotto in oggetto.

Ha una estensione catastale pari a 185mq, sistemata a giardino di pertinenza dell'immobile adiacente.



#### **PUNTO 2. Quesito III) INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO**

Il bene è utilizzato dai proprietari del villino censito nel NCEU di Sr al F. 27 P.IIa 505 sub 1-2-3, in forza della concessione in comodato d'uso costituito con atto rep. 2026/1362 del 01.04.2008 in notaio Giambattista Coltraro e trascritto a Siracusa il 18.04.2008 ai n.ri 9091/5958.

---

**PUNTO 2. Quesiti IV) INDICAZIONE DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE**
***Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente***

- domande giudiziali e altre trascrizioni

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta nel ventennio non risultano trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni componenti il lotto in oggetto.

- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Non risulta alcuna trascrizione.

- altri pesi o limitazioni d'uso

- il bene ricadendo in zona destinata a viabilità nel vigente PRG, trattandosi di un vincolo scaduto,

- il bene ricade all'interno del contesto 10d, località Mura Dionigiane, sottoposto a livello di tutela 1 per effetto del vincolo paesaggistico ex 1497, nonché all'interno del parco archeologico, zona B – fascia di rispetto ex art. 15 lettera c) LR 78/76, delimitato ai sensi della LR 20/2000 il cui regolamento è stato pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021,

- oneri per *regolarizzazione catastale* ed urbanistica.

***Altre informazioni per l'acquirente***

- Esistenza di censi, livelli o usi civici

Non risultanti dagli atti di provenienza.

- Importo annuo spese condominiali ordinarie

- 
- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute
- 

- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna
- 

- Destinazione d'uso prevista dal regolamento condominiale
- 

- Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene

Non risulta trascritto alcun procedimento giudiziario relativamente ai beni componenti il lotto.

**PUNTO 2. - Quesito V) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL/I BENE/I**

A seguito della istanza presso il Comune di Siracusa prot. 0033319 del 11.03.2021 è stata inviata tramite mail ordinaria del 16.08.2021 la documentazione relativa al piano di Lottizzazione La Panoramica, rappresentando alla sottoscritta, tramite le vie brevi, di non aver rinvenuto il faldone contenente l'ulteriore documentazione richiesta, nonché di non aver rinvenuto altra documentazione.

Premesso che



- il muro di confine tra il villino e il lotto in oggetto inerisce la realizzazione del villino medesimo, oggetto della concessione edilizia n.164/2004 e successiva variante n. 55/2010 non rilasciate alla sottoscritta dal comune per mancato rintracciamento del relativo faldone,
  - i muri di confine tra il lotto ed i terreni simili a sud (lotto n. 4), anch'esso porzione destinata a viabilità e concessa in comodato d'uso, in mancanza di documentazione comprovante la legittimità, appare realizzato abusivamente,
  - il muro di confine tra il lotto e la proprietà ad est nulla è possibile dire, ovvero se preesistesse o se è stato realizzato al momento della lottizzazione,
  - la trasformazione del suolo da terreno a giardino di pertinenza dell'immobile,
  - opere di pavimentazione e realizzazione di piano di lavoro,
- è possibile affermare, sulla scorta della documentazione rilasciata dal comune, che le opere di cambiamento dello stato del lotto quale terreno a pertinenza degli immobili, consistenti nella realizzazione delle recinzioni e nella sistemazione dell'area a giardino, siano state eseguite in assenza di titoli e soprattutto privi del parere vincolante della Soprintendenza.

#### PUNTO 2 - **Quesito VI**) CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA

Premesso che l'imposizione del vincolo archeologico, vincolo sovraordinato, sull'area derivante dalla ricomprensione nella zona B del Parco Archeologico di Siracusa, consente la regolarizzazione della realizzazione di limitate opere murarie e di recinzioni con esclusione di ogni altro intervento che costituisce modifica dell'ambiente, e previa verifica archeologica,

considerato che l'area è allo stato una zona bianca in quanto è scaduto il vincolo a viabilità, potendo essere autorizzato gli interventi di cui all'art. 3 co. 1 lett. a-b e c del DPR 380.2001,

attese che le opere realizzate sono recinzione e sistemazione a giardino,

potrà procedersi alla regolarizzazione delle opere realizzate, ***previa acquisizione dei pareri vincolanti***.

In particolare qualora venga rilasciata l'autorizzazione paesaggistica in quanto le opere saranno ritenute compatibili con i vincoli, ciò comporterà la comminazione di una sanzione amministrativa pecuniaria (art. 167 co. 5 DLgs 42/2004) pari al maggiore importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito (aumento di valore del bene per maggiore volume o per mutamento di destinazione d'uso) mediante la trasgressione, da determinarsi mediante perizia di stima, mentre nel caso di diniego sarà imposta la demolizione delle opere e la rimessa in pristino dei luoghi con opere di rinaturazione.

Ottenuti i pareri vincolanti, dovrà procedersi nel caso di pareri favorevoli all'acquisizione del titolo in sanatoria ai sensi dell'art. 14 della LR16/2016, o nel caso negativo alla presentazione di CILA per esecuzione delle opere di demolizione e ripristino dei luoghi.

Dei costi necessari per la regolarizzazione si terrà debito conto al momento della stima.

---

**PUNTO 2. Quesito VII) VALUTAZIONE DEL/I BENE/I****Descrizione delle operazioni peritali: fase critica o di giudizio e fase documentale**

La fase critica o di giudizio è stata la premessa al giudizio di valore consistendo nella selezione dei vari elementi conoscitivi acquisiti e nella loro valutazione al fine di pervenire alla scelta del/i procedimento/i di stima da utilizzare.

Il metodo di stima, difatti, è la comparazione del bene oggetto di stima con beni simili ed il procedimento di stima è la tecnica usata per la comparazione, la cui scelta deve passare attraverso la valutazione e riflessione relative a diversi fattori quali le caratteristiche principali del bene, la destinazione urbanistica, l'effettivo utilizzo, la redditività, l'esistenza o meno di servitù, la regolarità urbanistica e fiscale, l'appetibilità e soprattutto il *tipo di dati raccolti*.

Lo scopo della stima ha riguardato la valutazione del *più probabile valore venale* del lotto.

La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

- il lotto si trova inserito in una delle aree periferiche ma panoramiche della città, nella zona Scala Greca, Quartiere Tyche, area ben collegata alla viabilità per spostarsi sia verso il centro urbano che verso i centri cittadini vicini, individuata nel vigente PRG come area di nuovo impianto in esecuzione al precedente PRG, con la conferma del prevalente uso residenziale,
- ✓ il lotto costituisce parte dell'area di pertinenza del villino adiacente sistemato a giardino,
- ✓ la commerciabilità del bene è, in funzione dell'accessibilità e delle caratteristiche intrinseche derivanti dalla avvenuta scadenza del vincolo dell'area a viabilità e dal vincolo archeologico e paesaggistico che ne vietano la nuova edificazione, limitata all'appetibilità dei titolati al comodato d'uso,
- ✓ il lotto presenta opere irregolarmente eseguite consistenti nella recinzione e nel cambio d'uso da terreno a giardino, sottoposte all'obbligo di regolarizzazione mediante preventivo parere dell'ente competente per i vincoli paesaggistico ed archeologico insistenti sull'area, e nel caso di esito positivo, alla regolarizzazione edilizio-urbanistica,
- ✓ i dati a disposizione per la valutazione del bene sono i valori rilevati nel mercato per beni simili, ovvero aree di pertinenza di immobili nella stessa zona.

L'individuazione dei procedimenti estimativi più idonei, con particolare riguardo agli elementi conoscitivi elencati al comma precedente e soprattutto con riferimento al tipo di dati raccolti e al campione di beni individuato con caratteristiche quantitative e qualitative assai simili al bene oggetto di stima, ha condotto alla scelta dell'utilizzo di un solo procedimento: stima sintetica per confronto basando la valutazione dell'immobile e della sua identità di bene vendibile attraverso l'osservazione dello stesso secondo un solo aspetto economico: il *più probabile valore di mercato* al fine di pervenire ad un giudizio quanto più attendibile possibile.

Va precisato che il valore derivato dalla stima sarà decurtato tenendo conto dello stato del bene, nonché della necessaria regolarizzazione catastale ed edilizio-urbanistica.

Le fasi attraverso cui si è svolta la stima si possono così schematizzare:

- *ricerca e analisi dei beni simili e dei relativi valori,*

---

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

Individuati i valori di mercato delle abitazioni nella zona di interesse:

Fonte	Valore
OMI Codice di Zona D3- zona periferica Anno 2020, II semestre <i>Abitazioni in villini</i> Stato conservativo normale	Valore Min = 1.250,00€/mq- Valore Max= 1.750,00€/mq Valore medio=1.500,00€/mq
Borsino Immobiliare Abitazioni in villini 1° fascia	Valore Min = 1.036,53€/mq- Valore Max= 1.517,87€/mq Valore medio= 1.277,20€/mq
Vendita rep. 73235- racc. 21292 del 11.01.2021 in Notaio Giuseppe Minniti Villino NCEU Sr F. 27 P.IIa 658 ex P.IIa 503 sub 1 e 2, con accesso dalla Via Noto n. 36.	Prezzo di vendita= 420.000,00euro/261mq= 1.609,19€/mq
Preliminare di vendita rep. 1616, racc. 1244 del 23.12.2020, modificato con rep. 1805-racc. 1387 del 19.06.2021 in Notaio Bruno Cappelletti Villino NCEU Sr F. 27 P.IIa 601 sub 9 e 1 con accesso da Via San Cataldo n. 13.	Prezzo stabilito= 404.000,00euro/250mq= 1.616,00€/mq

- *determinazione del valore di mercato dell'area di pertinenza*

Per quanto dalle superiori fonti, il valore di mercato medio di villini nella medesima zona è pari a **1.500,00€/mq.**

Considerato che per la categoria degli edifici di tipo unifamiliari, abitazioni in villa o villini, nel calcolo della superficie commerciale, secondo le istruzioni dell'OMI nonché del mercato immobiliare, le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, ovvero dell'area di pertinenza scoperta, viene computata al 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, e al 2% per superfici eccedenti questo limite,

atteso che il lotto in oggetto, quale area di pertinenza del villino attiguo, supera il quintuplo della superficie dei vani principali ed accessori diretti, la superficie da considerare per la stima è pari a  $246\text{mq} \times 2\% = 4,92\text{mq}$  e, di conseguenza proporzionalmente, il valore di mercato dell'area può essere determinato pari a  **$1.500,00\text{€/mq} \times 0,02 = 30,00\text{€/mq}$**

-*calcolo del valore finale mediante il procedimento di stima scelto tenendo conto delle irregolarità riscontrate.*

La fase documentale è stata l'elaborazione della relazione scritta e la elencazione e raccolta delle allegazioni di cui al punto 7) della presente relazione.

---

**Valutazione Complessiva del/i bene/i**

Stima sintetica per Confronto

E' consistita nel determinare il valore dell'immobile quale valore di compravendita dell'immobile calcolato come prodotto della quotazione di mercato media, riferita al valore unitario di un parametro tecnico di confronto scelto, la superficie commerciale, per la quotazione media di mercato dell'immobile oggetto di stima così come determinato al paragrafo ricerca dei valori di mercato.

**Stima**

---

 $185\text{mq} \times 30,00\text{euro/mq} = 5.550,00\text{euro}$ 

- riduzione del valore venale per le irregolarità riscontrate, nonché per effetto del vincolo insistente sull'area che ne condiziona e limita l'uso

 $5.550,00 \times 0,85 = 4.717,50\text{euro}$ 

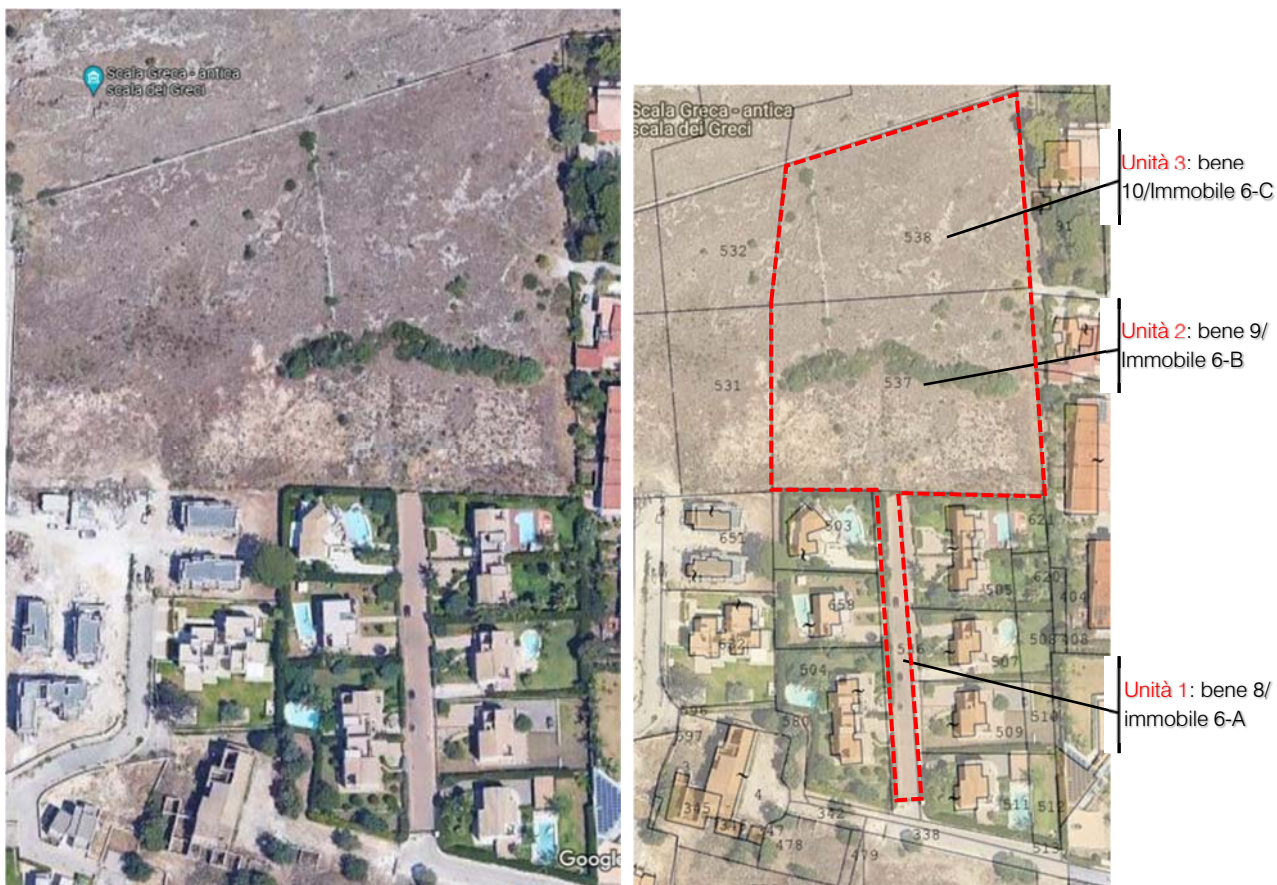
<b>Probabile Valore Venale Finale del LOTTO N° 4) nella piena proprietà = 4.700,00€</b> dicomi quattromilaesettecentoeuro/00 .
---

SEZIONE VI_LOTTO N.RO 6 - pag.nn. da 91 a 100
---

## 4) PUNTO 2. RELAZIONE DI STIMA

**Quesito I) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL /I BENE/I COMPONENTI IL LOTTO**

Il lotto n. 6, individuato ed identificato nello schema sottoriportato, è costituito dal diritto di piena *proprietà* di *terreni*, beni 8, 9 e 10 all'attivo fallimentare, siti in Siracusa, nel quartiere Tyche, località Scala Greca, con accesso dal civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, attraverso strada privata chiusa da cancello (bene 8), formato dalle seguenti unità immobiliari:



stralcio ortofoto da google maps\_ stralcio mappa catastale su ortofoto da stimatrix for Maps

- **Unità immobiliare 1:** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene 8 all'attivo fallimentare, costituito da strada di servizio, dei villini censiti nel NCEU di Siracusa al F. 27 P.Ile 511-509-507-505-503-658 e 504, gravando sulla stessa servitù di passaggio a piedi e con qualunque mezzo costituita per contratto, censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.Ile 536 quale mandorleto di 1.200mq, individuata ed identificata nello schema soprariportato quale **Immobile 6-A**.
- **Unità immobiliare 2:** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene 9 all'attivo fallimentare, costituito da area residuale dalla lottizzazione ma inedificabile per effetto del vincolo archeologico, censito nel NCEU di Siracusa al F. 27 P.Ila 537 quale mandorleto di 7.080mq, individuata ed identificata nello schema soprariportato quale **Immobile 6-B**.

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

- **Unità immobiliare 3:** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene 10 all'attivo fallimentare, costituito da area residuale dalla lottizzazione ma inedificabile per effetto del vincolo archeologico, censito nel NCEU di Siracusa al F. 27 P.IIa 538 quale mandorleto di 3.947mq, individuata ed identificata nello schema soprariportato quale **Immobile 6-C**.

## PUNTO 2. **Quesito II) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL/I BENE/I**

### ***Tipologia***

Il lotto è composto dal diritto di proprietà di tre unità immobiliari, formanti un **appezzamento di terreno** che, ricadente nel vigente PRG in parte (p.IIa 536/immobile 6-A) nella zona C3 di espansione residenziale, in parte (p.IIa 538/immobile 6-C) nella zona F2 - Parco territoriale di valenza archeologica delle Mura Dionigiane, e per una striscia lungo il confine ad est (p.IIe 537 e 538) a viabilità, per effetto del vincolo archeologico imposto a tutela e salvaguardia dell'ambiente naturale è divenuto legalmente inedificabile.

Di superficie catastale complessiva pari a 10.577mq, è accessibile dalla strada di servizio interna alla lottizzazione La Panoramica, già realizzata e definita: tale strada di superficie catastale pari a 1.200mq direttamente prospiciente alla pubblica via, Via Noto, è gravata da servitù di accesso e di passaggio con i mezzi e a piedi, ma anche di impianti a favore dei villini, che sulla stessa prospettano con l'unico lato libero del lotto nel quale sono inseriti. Attraversata la detta strada si giunge alla porzione del lotto di grandi dimensioni. E' in una posizione semiperiferica in aderenza al centro abitato, sorta nella fase di ampliamento del tessuto urbano, e ricadendo in parte nel Parco Archeologico di Siracusa rispetto al quale è limitrofo, nell'attraversarlo si gode del panorama dell'ambiente naturale.

Le costruzioni nell'intorno costruiscono un tessuto di media intensità, caratterizzato prevalentemente dalla destinazione residenziale e dalla tipologia edilizia delle abitazioni in ville e villini.

Sono vicini i pubblici servizi, presenti ed efficienti i collegamenti con l'area con il centro urbano, i servizi pubblici di maggior interesse, i centri abitati vicini, le altre vie di comunicazione.

### ***Ubicazione ed accessi***

Il lotto ricadente all'interno del Parco Archeologico e della fascia di rispetto di quest'ultimo nonché all'interno della fascia di inedificabilità assoluta ai sensi dell'ex art. 15 della LR 78/76, è ubicato in adiacenza ad una delle aree di nuovo impianto confermate, con prevalente uso residenziale, comprendente prevalentemente aree oggetto di Piani di Lottizzazione di iniziativa privata secondo le prescrizioni del PRG del 1989. In particolare si tratta di una delle aree a nord di via Avola, retrostanti le propaggini settentrionali dell'edificato di viale Scala Greca e confinanti con il Parco Archeologico, prossima al centro urbano e circa 4,8km dall'Ospedale di Umberto Primo.

Il lotto è intercluso, risultando accessibile indirettamente, tramite il superamento del cancello al civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, posto a protezione della strada privata (immobile 6-A) di distribuzione interna della detta lottizzazione La Panoramica, nonché superando il cancello in fondo alla strada per immettersi nell'area di maggiore estensione (immobili 6-B e 6-C).

**Confini**

A nord con terreno censito nel NCT di Sr al F. 27 P.Ila 378,

ad est con terreni edificati censiti nel NCEU di Siracusa al F. 27 P.Ile 91-45-447, nel NCEU di Sr al F. 27 P.Ila 503 sub 1, P.Ila 505 sub 1 e sub 5, P.Ila 507, P.Ila 509 sub 1, P.Ila 511 sub 1,

a sud con terreni censiti nel NCT di Sr al F. 27 P.Ila 621 (lotto n. 5), nel NCEU di Sr al F. 27 P.Ila 505 sub 1, nel NCEU di Sr al F. 27 P.Ila 503 sub 1, e con Via Noto,

ad ovest con terreni censiti nel NCT di Sr al F. 27 P.Ile 532-531, con terreni edificati censiti nel NCEU di Sr al F. 27 P.Ila 503 sub 1, P.Ila 658 sub 1, P.Ila 504.

**Dati Catastali**

- ✓ **Immobile 6-A:** censito nel NCT del Comune di Siracusa al F. 27 p.Ila 536, qualità mandorleto, classe 3, superficie 1.200mq, reddito dominicale 8,37euro, reddito agrario 7,44euro, in testa ad [REDACTED] con sede in Siracusa, CF [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, partita catastale 50894-31657-7300.
- ✓ **Immobile 6-B:** censito nel NCT del Comune di Siracusa al F. 27 p.Ila 536, qualità mandorleto, classe 3, superficie 7.080mq, reddito dominicale 49,36euro, reddito agrario 43,88euro, in testa ad [REDACTED] con sede in Siracusa, CF [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, partita catastale 50894-31657-7300.
- ✓ **Immobile 6-C:** censito nel NCT del Comune di Siracusa al F. 27 p.Ila 538, qualità mandorleto, classe 3, superficie 3.947mq, reddito dominicale 27,52euro, reddito agrario 24,46euro, in testa ad [REDACTED] con sede in Siracusa, CF [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, partita catastale 50894-31657-7300.

**Conformità catastale**

Si osserva difformità nella qualificazione del terreno, non risultando di fatto un mandorleto, dovendosi procedere alla presentazione di richiesta di modifica coltura con procedura docte.

Dei costi necessari si terrà conto nella stima del lotto.

**Pertinenze o dipendenze /Accessori/Parti comuni**

- muri di confine con le altre proprietà limitrofe,
- servitù di passaggio sulla strada privata della lottizzazione censita nel NCT di Sr al F. 27 P.Ila 536.

**Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona-servizi offerti-caratteristiche zone confinanti**

Siracusa sorge sul lato sud-orientale della Sicilia, ed il territorio mostra una geografia diversificata caratterizzata da colline e cavità naturali, mentre due fiumi lambiscono il lato sud-ovest della città che confina con il mare per buona parte del suo perimetro, con una costa prevalentemente rocciosa e frastagliata, promontori, baie, piccole isole e penisole. Tra le principali città d'arte in Italia: il territorio presenta ingenti ricchezze storiche, architettoniche e paesaggistiche tanto che la città di Siracusa è stata dichiarata dall'UNESCO nel 2005, congiuntamente alle Necropoli Rupestri di Pantalica, patrimonio dell'umanità; abbraccia architetture civili erette con la pietra degli Iblei, architetture militari, piazze, fari, siti

archeologici, architetture religiose dell'antica polis. Il centro storico della città è Ortigia che ha assunto l'odierno aspetto barocco con la ricostruzione intrapresa a seguito del violento terremoto del 1693.

Il lotto in oggetto è ubicato nella zona Scala Greca, nel quartiere Tyche, che situato all'estremo nord della città costituendo pertanto la porta di ingresso per chi raggiunge Siracusa da quella direzione, è la parte più nuova della città dopo la Pizzuta.

Ricade nel vigente PRG in parte, immobili 6-A e 6-B/p.la 537 nella zona C3 ( strada di accesso e prima porzione del terreno), in parte, immobile 6-C/p.la 538, nella zona F2 – Parco territoriale di valenza archeologica delle Mura Dionigiane, in piccola parte (scriscia lungo il lato ad est del lotto delle p.lle 537) da area destinata a viabilità.

Il lotto è risulta in parte inglobato in una delle lottizzazioni che hanno permesso lo sviluppo urbano nell'area a nord di via Avola, retrostante le propaggini settentrionali dell'edificato di viale Scala Greca e confinanti con il Parco Archeologico.

L'area è così vincolata:

- la p.la 536/immobile 6-A ricade all'interno del contesto 10d, località Mura Dionigiane, sottoposto a livello di tutela 1 per effetto del vincolo paesaggistico ex 1497, nonché all'interno del parco archeologico, zona B – fascia di rispetto ex art. 15 lettera c) LR 78/76, delimitato ai sensi della LR 20/2000 il cui regolamento è stato pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021,

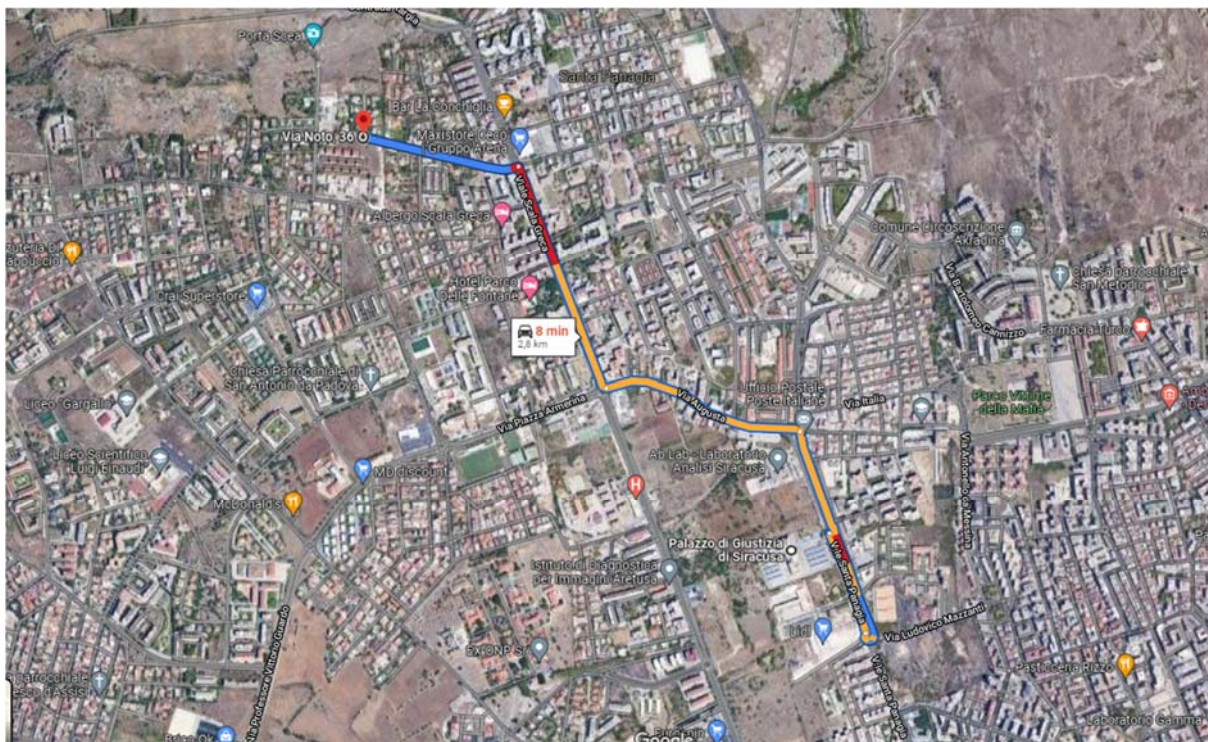
- la p.la 537/immobile 6-B ricade all'interno del contesto 10b, località San Cataldo-Mura Dionigiane, sottoposto a livello di tutela 1 per effetto del vincolo archeologico DDS 2011 art. 21, nonché all'interno del parco archeologico, zona A – aree archeologiche, delimitato ai sensi della LR 20/2000 il cui regolamento è stato pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021, ed in parte lungo il confine ad est r nella zona destinata a viabilità nel vigente PRG (vincolo scaduto),

- la p.la 538/immobile 6-C ricade all'interno del contesto 10h, località Mura Dionigiane, sottoposto a livello di tutela 3 per effetto del vincolo archeologico DDMM1954, nonché all'interno del parco archeologico, zona B – fascia di rispetto ex art. 15 lettera c) LR 78/76, delimitato ai sensi della LR 20/2000 il cui regolamento è stato pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021.

Confina ad ovest con area edificata ricadente in zona C3, ovvero una delle aree inserite nel tessuto urbano ex aree di espansione residenziale, a nord e a sud con area della stessa destinazione a viabilità, ad est con area di riordino urbanistico CR1b ovvero con aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate senza strumenti particolareggiati e spesso in contrasto con le norme urbanistiche.

Si raggiunge in auto il lotto in Siracusa Via Noto, 37°05'58.7"N 15°15'44.4"E, dal Tribunale di Siracusa ubicato in Viale Santa Panagia, percorrendo circa 2,8km, per un tempo di circa 8min secondo il percorso di cui si riporta di seguito l'estratto da google maps.





La zona è urbanizzata, risultando presente tutti i servizi primari e secondari, con una rete stradale (Via Noto) che permette di spostarsi facilmente verso il centro urbano, dotato di tutti i servizi pubblici e privati primari, oltre che per raggiungere i centri cittadini vicini.

L'area è inedita. La tipologia del bene, la dimensione, l'ubicazione e l'interclusione del lotto e l'inedificabilità per effetto del vincolo sovraordinato archeologico (il bene, come detto, ricade nella zona e nella zona B del parco archeologico), sono tutte caratteristiche ed aspetti che vincolano di fatto l'appetibilità del bene.

#### ***Tipologia, Morfologia, dimensioni, tecnologia***

È un terreno ineditabile in zona a destinazione prevalentemente residenziale in fase di completamento, confinante lungo i lati a sud con via Noto, ad est con lotti già edificati, ad ovest area libera, a nord con il Parco Archeologico, godendo dell'affaccio sul panorama costiero siracusano.

Ha forma planimetria regolare riconducibile a due rettangoli tangenti, con il lato più lungo in direzione sud-nord: il primo rettangolo, da cui avviene l'ingresso, è delimitato dalla sede stradale, il secondo ha delimitazioni parziali con muri a secco che riescono a percepirsi dall'alto.

L'accesso avviene in maniera indiretta, superando il cancello posto a protezione della strada privata all'interno della lottizzazione La Panoramica, strada che è parte del lotto, e dopo averla attraversata in tutta la sua estensione da sud a nord, superando l'ulteriore cancello posto a protezione, per immettersi nella parte del lotto di grande estensione.

Ha una estensione catastale pari a complessivi 12.227mq così sistemati:

- 1.200mq a strada con pavimento in autobloccanti in cls,
- 7.080mq lasciata ad ambiente naturale,

---

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

- 3.947mq lasciata ad ambiente naturale.

## PUNTO 2. **Quesito III**) INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO

Il lotto, al momento del sopralluogo, era libero da occupanti.

## PUNTO 2. **Quesiti IV**) INDICAZIONE DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE

### ***Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente***

- domande giudiziali e altre trascrizioni

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta nel ventennio non risultano trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni componenti il lotto in oggetto.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta nel ventennio risulta la seguente trascrizione pregiudizievole.

- Rettifica a Trascrizione contro del 07.06.2011, NRP 7737 NRG 10875  
Pubblico Ufficiale Assessorato Regionale BB CC e AA e IS Rep. 175 del 17.02.2011  
relativamente al terreno in Sr p.lla 537.

- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Non risulta alcuna trascrizione.

- altri pesi o limitazioni d'uso

- la p.lla 536/immobile 6-A ricade all'interno del contesto 10d, località Mura Dionigiane, sottoposto a livello di tutela 1 per effetto del vincolo paesaggistico ex 1497, nonché all'interno del parco archeologico, zona B – fascia di rispetto ex art. 15 lettera c) LR 78/76, delimitato ai sensi della LR 20/2000 il cui regolamento è stato pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021,

- la p.lla 537/immobile 6-B ricade all'interno del contesto 10b, località San Cataldo-Mura Dionigiane, sottoposto a livello di tutela 1 per effetto del vincolo archeologico DDS 2011 art. 21, nonché all'interno del parco archeologico, zona A – aree archeologiche, delimitato ai sensi della LR 20/2000 il cui regolamento è stato pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021, ed in parte lungo il confine ad est r nella zona destinata a viabilità nel vigente PRG (vincolo scaduto),

- la p.lla 538/immobile 6-C ricade all'interno del contesto 10h, località Mura Dionigiane, sottoposto a livello di tutela 3 per effetto del vincolo archeologico DDMM1954, nonché all'interno del parco archeologico, zona B – fascia di rispetto ex art. 15 lettera c) LR 78/76, delimitato ai sensi della LR 20/2000 il cui regolamento è stato pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021.

### ***Altre informazioni per l'acquirente***

- Esistenza di censi, livelli o usi civici

Non risultanti dagli atti di provenienza.

- Importo annuo spese condominiali ordinarie

- 
- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

- 
- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data odierna
- 
- .Destinazione d'uso prevista dal regolamento condominiale
- 
- Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene

Non risulta trascritto alcun procedimento giudiziario relativamente ai beni componenti il lotto.

#### PUNTO 2. - **Quesito V)** VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL/I BENE/I

Premesso che le opere eseguite nell'immobile 6-A sono quelle relative alla lottizzazione, si da atto che non sono presenti opere in sito.

#### PUNTO 2 - **Quesito VI)** CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA

Non sono stati riscontrati abusi.

#### PUNTO 2. **Quesito VII)** VALUTAZIONE DEL/I BENE/I

##### **Descrizione delle operazioni peritali: fase critica o di giudizio e fase documentale**

La fase critica o di giudizio è stata la premessa al giudizio di valore consistendo nella selezione dei vari elementi conoscitivi acquisiti e nella loro valutazione al fine di pervenire alla scelta del/i procedimento/i di stima da utilizzare.

Il metodo di stima, difatti, è la comparazione del bene oggetto di stima con beni simili ed il procedimento di stima è la tecnica usata per la comparazione, la cui scelta deve passare attraverso la valutazione e riflessione relative a diversi fattori quali le caratteristiche principali del bene, la destinazione urbanistica, l'effettivo utilizzo, la redditività, l'esistenza o meno di servitù, la regolarità urbanistica e fiscale, l'appetibilità e soprattutto il *tipo di dati raccolti*.

Lo scopo della stima ha riguardato la valutazione del *più probabile valore venale* del lotto.

La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

- il lotto si trova inserito in una delle aree periferiche ma panoramiche della città, nella zona Scala Greca, Quartiere Tyche, area ben collegata alla viabilità per spostarsi sia verso il centro urbano che verso i centri cittadini vicini, individuata nel vigente PRG come area di nuovo impianto in esecuzione al precedente PRG, con la conferma del prevalente uso residenziale,
- ✓ il lotto è formato da una strada di accesso che, parte di una lottizzazione, consente l'accesso ai relativi villini che godono della servitù di passaggio, e dal terreno che si estende per 10.577mq,
- ✓ l'imposizione del vincolo archeologico diretto ed indiretto, concorrendo alla configurazione giuridica della proprietà, ha determinato l'inedificabilità legale, pur nell'edificabilità urbanistica riconosciuta alla

p.lla 537/immobile 6-B e nella potenzialità edificatoria urbanistica, quale strumento di perequazione urbanistica, per la p.lla 538/immobile 6-C;

- ✓ la commerciabilità del lotto è limitata sia all'uso al momento consentito, solo uso agricolo, sia al vincolo ricognitivo di salvaguardia e tutela per effetto del quale sulla p.lla 538/immobile 6-C incombe la possibilità di acquisizione delle aree a favore del Demanio.

Invero, urbanisticamente il lotto ricade nel vigente PRG in parte, immobile 6-B/p.lla 537 nella zona C3 (strada di accesso e prima porzione del terreno), dotata di potenzialità edificatoria quale area residuale della lottizzazione già realizzata, ed in parte, immobile 6-C/p.lla 538, nella zona F2 – Parco territoriale di valenza archeologica delle Mura Dionigiane: per le aree nella zona C3 è ammessa la nuova costruzione, previo piano di lottizzazione, con un lotto minimo di 1000mq con un rapporto di copertura pari a 0,15mq/mq; per le aree nella zona F2 sono consentiti solo interventi di conservazione, valorizzazione e fruizione delle tracce emergenti delle Mura Dionigiane, degli antichi manufatti ad esso collegabili e dei beni archeologici presenti solo previo piano particolareggiato di iniziativa pubblica (la convenzione è indicata quale opzione nel caso di edifici e attrezzature private esistenti), ed in via transitoria, è ammesso solo l'uso agricolo del suolo con divieto di edificazione e di realizzazione di serre, con previsione in alternativa alla procedura di acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale attraverso il riconoscimento di una potenzialità edificatoria, in Superficie Lorda Ammissibile (SLA), quale corrispettivo dell'indennità di esproprio.

Tuttavia la superiore pianificazione urbanistica è surclassata dal vincolo archeologico: le aree ricadono in parte, immobili 6-A e 6-B, nella zona B – fascia di rispetto ex art. 15 lett. e) LR 78/76 (fascia di inedificabilità assoluta) del Parco Archeologico di Siracusa ed in parte, immobile 6-C, nella zona A – aree archeologiche del medesimo Parco, il cui regolamento è stato pubblicato il 27.08.2021. Sono consentiti nelle due zone interventi edilizi solo su edifici esistenti, con esclusione di demolizione e ricostruzione, con divieto di nuova edificazione, e la possibilità di recingere le aree e la realizzazione di limitare opere murarie.

In particolare per le aree ricadenti in zona A (immobile 6-C) è previsto che esse dovranno essere acquisite dal Demanio o gestite in regime di convenzione con i privati possessori, attraverso formule negoziate o partecipate, finalizzate alla gestione, valorizzazione e fruizione degli spazi.

Considerata quindi la scarsa commercialità dell'area in funzione delle caratteristiche di inedificabilità, di preordini all'esproprio e di uso agricolo per effetto dell'imposizione del vincolo archeologico, si è scelto di utilizzare la metodologia codificata dal Comune di Siracusa per la stima del valore di mercato delle aree secondo la loro destinazione nell'ambito del PRG vigente ai fini dell'IMU e riportata nel verbale di giunta n. 38 del 31-03-2015.

In particolare per la zona C3, nella quale ricadono gli immobili 6-A e 6-B, la Tabella di Valorizzazione delle aree riporta il valore di 50euro/mq, mentre per la zona F2, nella quale ricade l'immobile 6-C, rimanda alla determinazione del calcolo secondo quanto disposto dal PRG, prevedendo la riduzione del 50% dei valori stabiliti/determinati per le aree sottoposte a vincolo anche di inedificabilità.

✓ individuazione dei valori da porre alla base della stima

Valore area ricadente in zona urbanistica C3

Fonte	Valore
Delibera Municipale Comune di Siracusa n. 38 del 31.03.2015 – Tabella di Valorizzazione delle aree – zona D3, periferica/V.le Scala Greca-Lentini – V.le dei Comuni – S. Panagia –P.zza Provinciale – Vie Belvedere, Avola, Noto, Europa, Villa Ortisi, Butera , S. Freud	Zona C3= 50,00€/mq, ridotta del 50%= <b>25,00€/mq</b>

Valore dell'area ricadente in zona F2

Il metodo codificato dal Comune di Siracusa consiste nello stimare il valore di mercato dell'area come pari al 20% del valore del prodotto finito ovvero dell'area suscettibile di trasformazione, e quindi della Superficie Lorda Ammissibile (SLA) realizzabile: si tratta di una stima sintetica comparativa a costo di trasformazione.

In formula  $V_a = V_r \times 20\%$

$V_a$  = valore area

$V_r$  = valore di realizzo

20% = incidenza del valore dell'area

Considerato quanto previsto dal PRG ovvero la acquisibilità dell'area mediante concessione di una potenzialità edificatoria su altra area quale corrispettivo dell'indennità (art. 55 NTA PRG), il valore di realizzo,  $V_r$ , è determinato applicando alla SLA stabilita pari a 0,02mq/mq di superficie acquisita, il valore medio (piuttosto che il valore massimo indicato nella delibera municipale, in via prudenziale) di mercato pubblicato dall'OMI per la tipologia villini per la specifica zona OMI.

Fonte	Valore
OMI Codice di Zona D3- zona periferica Anno 2020, Il semestre Abitazioni in villini Stato conservativo normale	Valore Min = 1.250,00€/mq- Valore Max= 1.750,00€/mq Valore medio= 1.500,00€/mq

Si dà atto che la verifica di compravendite e di annunci per immobili nella medesima zona di nuova costruzione permette di ritenere congruo il valore OMI utilizzato, ovvero il valore medio.

Determinazione del valore dell'area

$V_r$  = valore di realizzo = (SLA + pertinenze) x OMI

- SLA concedibile

$S_x U_f$  (indice di utilizzazione fondiaria) = 3.497mq x 0,02 = 78,94mq

- pertinenze

1/3 della SLA a parcheggio = 26,31mq

20% della SLA a pertinenze = 15,79mq

$V_r = (78,94mq + 26,31mq + 15,79mq) \times 1.500,00 = 121,04mq \times 1.500,00 \text{ euro/mq} = 181.560 \text{ euro}$

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

$Cp1 = 50\%$  di  $Vr = 90.780,00\text{euro}$   
 $Cp2 = 32\%$  di  $Cp1 = 29.049,60\text{euro}$   
 $Cp1 + Cp2 = 119.829,60\text{euro}$   
 $Ui = 15\%$  di  $Cp1 + Cp2 = 17.974,00\text{euro}$

$Va = Vr - (Cp1 + Cp2 + Ui) = 43.756,40\text{euro}$   
 tale valore va attualizzato mediante il fattore di anticipazione  $1/(1+r)^n$   
 utilizzando il saggio indicato dal comune  $r = 3\% + \text{spread } 3,98\% = 6,98\%$ ,  
 considerando un tempo  $n=5$  per la trasformazione, che il comune indica compreso nel range di 3-5anni  
 ovvero  $1/(1+0,0698)^5 = 1/1,40 = 0,71$   
 $Va = 43.756,40\text{euro} \times 0,71 = 31.067,04\text{euro}$ ,  
 ridotto del 50% per il vincolo =  $15.533,52\text{euro} / 3497\text{mq} = 4,44\text{euro/mq}$

*-calcolo del valore finale mediante il procedimento di stima scelto tenendo conto delle irregolarità riscontrate.*

La fase documentale è stata l'elaborazione della relazione scritta e la elencazione e raccolta delle allegazioni di cui al punto 7) della presente relazione.

### Valutazione Complessiva del/i bene/i

Stima sintetica per Confronto

E' consistita nel determinare il valore dell'immobile quale valore di compravendita dell'immobile calcolato come prodotto della quotazione di mercato media, riferita al valore unitario di un parametro tecnico di confronto scelto, la superficie commerciale pari alla superficie catastale, per la quotazione dell'immobile oggetto di stima così come determinato al paragrafo ricerca dei valori di mercato.

#### Stima

- ✓ Immobili 6-A e 6-B, ricadenti in zona C3, gravata da vincolo archeologico =  $1.200\text{mq} + 7.080\text{mq} = 8.280\text{mq} \times 25\text{€/mq} = 20.700,00\text{€}$
  - ✓ Immobile 6-C, ricadente in zona F2, area archeologica =  $3.497,00\text{mq} \times 4,44\text{€/mq} = 15.526,68\text{€}$
- Totale Valore =  $20.700,00\text{€} + 15.526,68\text{€} = 36.226,68\text{€}$  arrotondato pari a  $36.000,00\text{€}$

**Probabile Valore Venale Finale del LOTTO N° 6) nella piena proprietà = 36.000,00€**  
 diconsi trentasemilaeuro/00 .

## 5) Conclusioni

Il patrimonio immobiliare della ██████████ fermo restando che per quanto dettagliato al capitolo 2) Descrizione delle operazioni peritali, la titolarità inerente gli immobili 1-A e 1-B e relative quote di pertinenza sulle corti immobili 1-I ed 1-L, facenti parte del Lotto n. 1, esige verifiche e valutazioni di natura prettamente giuridica, sulla base delle risultanze delle ispezioni ipo-catastali, può essere così identificato e costituito.

### LOTTO N 1 \_ SEZIONE I

1/1 del diritto di proprietà di una **porzione dell'antica masseria** con quota di corti e terreni di pertinenza, denominata **Villa Cassia**, sita in Siracusa, nel quartiere Tyche, località Scala Greca, di riconosciuta valenza storico-architettonica e della cultura materiale del luogo, sottoposto pertanto a tutela urbanistica.

E' formato da:

- ✓ 1/1 delle due unità abitative, identificate nella presente relazione quale immobili 1-A ed 1-B, censite rispettivamente nel NCEU di Sr al F. 27 P.IIa 4 sub 4 e 5, dislocate la 1-A al piano terra per circa 138mq coperti, lato a nord del fabbricato principale (alias lato dx rispetto all'ingresso), e la 1-B al piano primo per circa 135mq coperti, lato a sud del fabbricato principale (alias lato sinistro rispetto all'ingresso), costituendo due delle sei unità immobiliari comprese nell'edificio;
- ✓ 1/1 di un fabbricato rurale diruto di 46mq, identificato nella presente relazione quale immobile 1-C, censito nel NCT di Sr al F. 27 P.IIa 346, edificato in parziale aderenza al fabbricato principale,
- ✓ 1/1 della porzione di un fabbricato rurale, in parte diruto, di 110,16mq (73,16mq diruti) identificato nella presente relazione quale immobile 1-M, non censito ma dichiarato nel NCT di Sr al F. 27 P.IIa 345 sub 1, edificato in parziale aderenza al fabbricato principale;
- ✓ ¼ delle corti antistante e retrostante il fabbricato principale, identificate nella presente relazione quali corti comune 1/immobile I e corti comune 2/immobile L, attorno alle quali era organizzata l'attività della masseria, consentendo l'accesso e garantendo l'affaccio su area protetta,
  - la corte comune 1, censita nel NCT di Sr al F. 27 P.IIa 3, di 825mq catastali,
  - la corte comune 2, censita quale porzione dell'area riportata nel NCT di Sr al F. 27 P.IIa 4, di circa 460mq

½ dei terreni circostanti, di estensione catastale pari a 2.351mq, identificati nella presente relazione come immobili 1-D, 1-E, 1-F, 1-G, 1-H, censiti nel NCT di Sr al F. 27 P.IIe 342-478-580-598 e 586. (l'immobile 1-D quale strada di accesso, gli altri con funzione di area di rispetto della Villa Cassia).

Probabile Valore Venale	<b>272.587,00€</b> (al lordo delle decurtazioni)
Probabile Valore Finale	<b>231.700,00€</b> (al netto delle decurtazioni)

**LOTTO N 2 \_ SEZIONE II**

quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di numero una unità immobiliare, *terreno*, bene 6 all'attivo fallimentare, sito in Siracusa, Tyche, Scala Greca, con accesso dal civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, attraverso strada privata chiusa da cancello (bene 8), censito nel **NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 510**, quale mandorleto di 246mq, individuata ed identificata nella presente relazione come Immobile 2-A. Il bene costituisce di fatto porzione del *giardino di pertinenza* di villino non oggetto del presente procedimento (NCEU Sr F. 27 P.IIa 509 sub 1, 2 e 3).

Probabile Valore Venale	<b>7.380,00€</b> (al lordo delle decurtazioni)
Probabile Valore Finale	<b>6.200,00€</b> (al netto delle decurtazioni)

**LOTTO N 3 \_ SEZIONE III**

quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di numero una unità immobiliare, *terreno*, bene 7 all'attivo fallimentare, sito in Siracusa, Tyche, Scala Greca, con accesso dal civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, attraverso strada privata chiusa da cancello (bene 8), censito nel **NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 512**, quale mandorleto di 310mq, individuata ed identificata nella presente relazione come Immobile 3-A. Il bene costituisce di fatto porzione del *giardino di pertinenza* di villino non oggetto del presente procedimento (NCEU Sr F. 27 P.IIa 511 sub 1, 2 e 3).

Probabile Valore Venale	<b>9.300,00€</b> (al lordo delle decurtazioni)
Probabile Valore Finale	<b>7.900,00€</b> (al netto delle decurtazioni)

**LOTTO N 4 \_ SEZIONE IV**

quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di numero una unità immobiliare, *terreno*, bene 13, all'attivo fallimentare, sito in Siracusa, Tyche, Scala Greca, con accesso dal civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, attraverso strada privata chiusa da cancello (bene 8), censito nel **NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 620**, quale mandorleto di 184mq, individuata ed identificata nella presente relazione come Immobile 4-A. Il bene costituisce di fatto porzione del *giardino di pertinenza* di villino non oggetto del presente procedimento (NCEU Sr F. 27 P.IIa 505 sub 5, 6 e 7).

Probabile Valore Venale	<b>5.520,00€</b> (al lordo delle decurtazioni)
Probabile Valore Finale	<b>4.700,00€</b> (al netto delle decurtazioni)



**LOTTO N 5\_ SEZIONE V**

quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di numero una unità immobiliare, *terreno*, bene 14 all'attivo fallimentare, sito in Siracusa, Tyche, Scala Greca, con accesso dal civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, attraverso strada privata chiusa da cancello (bene 8), censito nel **NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 621**, quale mandorleto di 185mq, individuata ed identificata nella presente relazione come Immobile 5-A. Il bene costituisce di fatto porzione del *giardino di pertinenza* di villino non oggetto del presente procedimento (NCEU Sr F. 27 P.IIa 505 sub 1, 2 e 3).

Probabile Valore Venale	<b>5.550,00€</b> (al lordo delle decurtazioni)
Probabile Valore Finale	<b>4.700,00€</b> (al netto delle decurtazioni)

**LOTTO N 6\_ SEZIONE VI**

quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di numero tre unità immobiliari, *terreni*, beni 8, 9 e 10 all'attivo fallimentare, siti in Siracusa, nel quartiere Tyche, località Scala Greca, con accesso dal civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, attraverso strada privata chiusa da cancello (bene 8), censiti rispettivamente nel **NCT di Siracusa al F. 27 P.IIe 536** quale mandorleto di 1.200mq, **537** quale mandorleto di 7.080mq e **538** quale mandorleto di 3.947mq, per un totale di 11.345mq, individuate ed identificate nella presente relazione come Immobili 6-A, 6-B e 6-C.

Probabile Valore Venale Finale	<b>36.000,00€</b>
--------------------------------	-------------------

Riepilogando si descrive sinteticamente nel seguito, in formato tabellare, il patrimonio immobiliare della [REDACTED] all'attivo fallimentare come identificato e stimato.

Lotto	composizione	Valore Finale
1	1/1 di porzione di Villa Cassia e quota delle corti e dei terreni di pertinenza, ovvero: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1/1 Immobile 1-A, _NCEU Sr F. 27 P.Ila 4 sub 4, abitazione piano terra</li> <li>- 1/1 Immobile 1-B, NCEU Sr F. 27 P.Ila 4 sub 5, abitazione piano primo</li> <li>- 1/1 Immobile 1-C, NCT Sr F. 27 P.Ila 346, fabbricato diruto</li> <li>- 1/2 Immobile 1-D, NCT Sr F. 27 P.Ila 342, strada di accesso asfaltata</li> <li>- 1/2 Immobile 1-E, NCT Sr F. 27 P.Ila 478, terreno/ fascia di rispetto</li> <li>- 1/2 Immobile 1-F, NCT Sr F. 27 P.Ila 580, strada sterrata</li> <li>- 1/2 Immobile 1-G, NCT Sr F. 27 P.Ila 598, terreno</li> <li>- 1/2 Immobile 1-H, NCT Sr F. 27 P.Ila 586, terreno</li> <li>- 1/4 Immobile 1-I, NCT Sr F. 27 P.Ila 3, area di corte</li> <li>- 1/4 Immobile 1-L, NCT Sr F. 27 P.Ila 4, area di corte</li> <li>- 1/1 Immobile 1-M, NCT Sr F. 27 P.Ila 345 SUB 1, porzione di fabbricato rurale</li> </ul>	231.700,00€
2	1/1 Terreno a giardino, Immobile 2-A, NCT Sr. F. 27 P.Ila 510	6.200,00€
3	1/1 Terreno a giardino, Immobile 3-A, NCT Sr. F. 27 P.Ila 512	7.900,00€
4	1/1 Terreno a giardino, Immobile 4-A, NCT Sr. F. 27 P.Ila 620	4.700,00€
5	1/1 Terreno a giardino, Immobile 5-A, NCT Sr. F. 27 P.Ila 621	4.700,00€
6	Terreni con strada di accesso gravata da servitù di passaggio, ovvero: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1/1 Immobile 6-A, NCT Sr F. 27 P.Ila 536, strada pavimentata</li> <li>- 1/1 Immobile 6-B, NCT Sr F. 27 P.Ila 537, terreno inedificabile per effetto del vincolo archeologico di zona B</li> <li>- 1/1 Immobile 6-C, NCT Sr F. 27 P.Ila 538, terreno inedificabile, terreno inedificabile per effetto del vincolo archeologico di zona A</li> </ul>	36.000,00€
	<b>totale</b>	<b>291.200,00€</b>

## 6) Verbale di Giuramento

Tribunale di Siracusa  
Sezione Fallimenti

CRON. N. \_\_\_\_\_

## VERBALE DI GIURAMENTO

Procedimento n°30/2015 Registro Fallimenti

contro ATLAS SRL

L'anno 2021 il giorno 22 del mese di OTTOBRE nei locali del Tribunale di Siracusa – Sezione Fallimenti, avanti al sottoscritto funzionario di cancelleria DOTT. RENATO CHINIGO' a seguito di provvedimento di nomina emesso in data 26.07.2017 dal giudice delegato Dott.ssa Viviana Urso, è personalmente comparso l'Arch. MARIKA SIGNORINO identificato a mezzo C.I. n. AU2203758 rilasciata dal Comune di Solarino il 25-06-2013 in corso di validità, il quale nominato esperto estimatore nel fallimento indicato, chiede di asseverare la presente perizia da Lei redatta.

Stando in piedi ed a capo scoperto pronuncia la seguente formula di rito:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al giudice la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il CTU



*Marika Signorino*

Il Funzionario Giudiziario



Direttore Amministrativo  
Dott. Renato Chinigo

## 7) Elenco Documenti Allegati

- all.1. verbale di sopralluogo;
- all.2. rilievo fotografico del 29.01.2021;
- all.3. documentazione catastale e consultazioni;
- all.4. ispezioni ipotecarie e consultazioni;
- all.5. richiesta di informazioni e documentazioni di tipo edilizio-urbanistico presso il comune di Siracusa e documentazione rilasciata;
- all.6. richiesta certificazione destinazione urbanistica presso il comune di Siracusa e certificato destinazione urbanistica;
- all.7. atti di provenienza dei beni:
  - compravendita rep. 40420 del 01.10.1993 in Notaio Angelo Bellucci,
  - compravendita rep. 40421 del 01.10.1993 in Notaio Angelo Bellucci,
  - convenzione urbanistica rep. 117470 del 22.11.2012 in Notaio Angelo Bellucci (cessione di quote sui beni);
- all.8. atti utili alla identificazione dei beni e all'accertamento della titolarità
  - convenzione urbanistica Lottizzazione La Panoramica rep. 58923 del 02.07.1997 in Notaio Angelo Bellucci,
  - atto di integrazione di convenzione urbanistica della Lottizzazione La Panoramica rep. 112552 del 28.07.2009 in Notaio Angelo Bellucci;
  - divisione rep. 133723 del 20.01.1979 in Notaio Giuseppe Adorno,
- all.9. ricerca comparabili per la stima.

La presente relazione che si compone di una (1) pagina di copertina, una (1) pagina di indice, centoquattro (104) pagine di relazione, una (1) pagina di verbale di giuramento, una (1) pagina di elenco allegati e di nove (9) allegati, per un totale di centootto (108) pagine, viene depositata in cancelleria, in conformità al mandato del Giudice e secondo la procedura telematica.

Solarino, lì 22.10.2021

Il CTU