

Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Procedura N°394/2016 Registro Esecuzioni Immobiliari  
promossa da **B.A.P.R. SOC. COOP. ARL**  
contro

Creditore procedente:

1. BAPR soc. coop. arl , poi Ibla sr, ora **doValue Spa**  
c/o Egr. Avv.to Giovanni Cultrera  
Via Gattamelata, 6  
Ragusa (RG)  
e-mail: [giovanni.cultrera@avvragusa.legalmail.it](mailto:giovanni.cultrera@avvragusa.legalmail.it)

Creditori intervenuti:

1. Avv.to **TRIGILIO ROBERTO**  
Viale Scala Greca, 406/B  
96100 Siracusa (SR)  
e-mail: [avv.roberto.trigilio@pec.it](mailto:avv.roberto.trigilio@pec.it)
2. **CRIS**  
c/o Egr. Avv.to Gianfranco Vojvodic  
Viale Santa Panagia, 90  
96100 Siracusa (SR)  
e-mail: [gianfranco.vojvodic@avvocatisiracusa.legalmail.it](mailto:gianfranco.vojvodic@avvocatisiracusa.legalmail.it)

Debitore:

1.

Custode:

1. Avv.to **STELLA MESSINA**  
Via Tevere, 3  
96100 Siracusa (SR)  
e-mail: [stella.messina@avvocatisiracusa.legalmail.it](mailto:stella.messina@avvocatisiracusa.legalmail.it)

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](mailto:sgnmrk@virgilio.it) --- [marika.signorino@archiworldpec.it](mailto:marika.signorino@archiworldpec.it)

Giudice dell'Esecuzione : **Dott.ssa ALESSIA ROMEO**

## RELAZIONE DI STIMA

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:[sgnmrk@virgilio.it](mailto:sgnmrk@virgilio.it) -- [marika.signorino@archiworldpec.it](mailto:marika.signorino@archiworldpec.it)



Indice

- 1) Premessa alla relazione
- 2) Descrizione delle operazioni peritali: sopralluogo presso gli uffici e/o enti del territorio, PUNTO 2. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI, sopralluogo presso i luoghi ed eventuali richieste alle parti in causa
- 3) PUNTO 1. CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE
- 4) PUNTO 3. Quesito **I**) IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I PIGNORATI
- 5) PUNTO 3. Quesito **II**) ACCERTAMENTO ESATTA RISPONDENZA DATI PIGNORAMENTO E DATI CATASTALI
- 6) PUNTO 3. Quesito **III**) FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI DI VENDITA

**CONTENUTO FASCICOLI**

- 
- 7) PUNTO 4. RELAZIONE DI STIMA
    - Quesito **I**) ESATTA 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**) e **V**) INDICAZIONE DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE
    - Quesito **VI**) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL/I BENE/I
    - Quesito **VII**) CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA
    - Quesito **VIII**) ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE E/O DI PRESTAZIONE ENERGETICA
    - Quesito **IX**) VALUTAZIONE DEL/I BENE/I
    - Quesito **X**) VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA
    - Quesito **XI**) INDICAZIONE DEL TERMINE DELL'USUFRUTTO E/O DEL DIRITTO DI SUPERFICIE NONCHE' INDICAZIONE DEL VALORE STIMATO DEL SOLO DIRITTO PIGNORATO
  - 8) Conclusioni
  - 9) 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 CTU dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessia Romeo nella procedura n°**394/2016** del Reg. Esec. Imm. del Tribunale di Siracusa promossa da **B.A.P.R. SOC. COOP. ARL** contro  con decreto del 22-03-2019 notificato con pec del 01-04-2019 per la stima dei beni pignorati.

Con il predetto provvedimento il Giudice:

- **invitava** l'esperto nominato a prestare il giuramento in cancelleria – mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico – entro 15gg dalla comunicazione del medesimo provvedimento (decreto di nomina), sottoponeva i quesiti sotto riportati;
- **mandava** alla cancelleria per i prescritti adempimenti e per le comunicazioni.

Il Giudice disponeva che il perito:

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567, co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari),
2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;
3. **PROVEDA**:
  - I)** all' identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
  - II)** all'accertamento dell' esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
  - III)** 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;
4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

---

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



- I)** l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazioni 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 della causa 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)** l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
- i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
    - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
    - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
    - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
  - ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*
    - *iscrizioni di ipoteche;*
    - *trascrizioni di pignoramenti;*
  - iii. altre informazione per l'acquirente concernenti:*
    - *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
    - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
    - *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
    - *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- VI)** 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;
- VII)** 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;

**VIII)** l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d. lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter, f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

**IX)** 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;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

**X)** nel caso della quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione della sola quota;

**XI)** nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5. **ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- 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'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda – mediante l'inserimento della dicitura omissis – le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi; prima della vendita il GE provvede a liquidare il compenso nei limiti previsti dall'art. 161 disp. att. c.p.c.; dopo la vendita l'esperto, notiziato anche informalmente dal professionista delegato, provvede a depositare eventuale nota spese integrativa (nel caso in cui il prezzo di aggiudicazione sia superiore alla metà del valore di stima);



7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
8. **RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;
9. **RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificatamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'Esecuzione, infine,

1. **autorizzava** l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e controllo della congruità degli importi richiesti;
2. **dava atto** che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;
3. **disponeva** a suo favore acconto di euro 500,00 per spese vive e compensi che poneva a carico del creditore procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali, con riserva di successiva liquidazione su istanza nei limiti previsti dall'art. 161 disp. att. c.p.c.;
4. **autorizzava** il ritiro dei fascicoli di parte;
5. **ricordava** all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate.

In data **02-04-2019**, la sottoscritta accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito davanti al cancelliere della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale, con verbale cron. 1576/2019. Il termine assegnato per il deposito dell'elaborato peritale di stima era 30gg prima della prossima udienza, fissata per giorno **17/10/2019**.



---

**2) Descrizione delle operazioni peritali: sopralluogo presso gli uffici e/o enti del territorio,****PUNTO 2. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI,  
sopralluogo presso i luoghi ed eventuali richieste alle parti in causa**

Esaminati gli atti del procedimento, ritirati i fascicoli di parte, ivi compresa la documentazione ipocatastale, 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 ha riguardato:

- l'analisi del pignoramento e della relativa nota di trascrizione al fine di individuare ed identificare i beni oggetto del pignoramento;
- la verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. depositata agli atti, descritta al successivo paragrafo, ciò attraverso l'esecuzione delle ispezioni ipo-catastali utili anche per l'esatta identificazione del bene pignorato;
- il sopralluogo presso gli uffici e/o enti del territorio e presso i luoghi oggetto del pignoramento al fine di pervenire non solo alla esatta individuazione e identificazione del/i bene/i sia dal punto di vista documentale che della consistenza fisica, ma anche per eseguire verifiche sullo stato di fatto, sull'occupazione o meno dello/gli immobile/i e quindi sull'esistenza o meno di contratti di locazione in corso, sulla regolarità urbanistica, ed ancora sull'assenza o presenza di ipoteche, servitù, gravami e vincoli sullo/i immobile/i.

Premesso che i beni pignorati possono così essere elencati:

**Cespite N. 1):** immobile in Melilli, Via Mentana n. 6, in catasto dei fabbricati al fg. 88 p.Ila 4029 sub 5, A/3;

**Cespite N. 2):** immobile in Siracusa, Via Spagna snc, piano terra, in catasto dei fabbricati al fg. 32 p.Ila 2794 sub 8, C/1, mq 26;

**Cespite N. 3):** immobile in Siracusa, Via Spagna snc, piano seminterrato (S1), in catasto dei fabbricati al fg. 32 p.Ila 2794 sub 5, mq 24;

**Cespite N. 4):** immobile in Siracusa, Via Spagna snc, piano seminterrato (S1), in catasto dei fabbricati al fg. 32 p.Ila 2794 sub 6, mq 23;

**CESPITE N. 5):** immobile in Floridia, Via Gandhi n. 6, piano 5, in catasto dei fabbricati al fg. 19 p.Ila 2466 sub 20;

le operazioni peritali venivano svolte come di seguito sinteticamente illustrato:

- analizzata la documentazione estrapolata dal fascicolo telematico ed in particolare la documentazione ipo-catastale, la sottoscritta procedeva all'acquisizione della documentazione identificativa catastale dei beni oggetto del pignoramento;
- in data 14-06-2019 con pec la sottoscritta chiedeva la liquidazione dell'acconto allegando fattura n.09/2019 del 14-06-2019;
- con istanze del 14-06-2019 e del 02-07-2019, trasmesse tramite pec, la sottoscritta chiedeva ai comuni competenti (Floridia, Siracusa e Melilli) informazioni e documentazioni di tipo edilizio-urbanistico relativamente ai beni pignorati;



- in data 14-06-2019 al fine di acquisire la copia dei titoli di provenienza dei beni pignorati alla debitrice, con pec la sottoscritta chiedeva all'agenzia delle entrate copia della denuncia di successione volume n. 9990 numero 471 del 12-04-2015, e con mail ordinaria allo studio notarile Santangelo di Floridia copia dell'atto di donazione rep. 77123 del 16-09-2008;
- in data 25-06-2019 il comune di Siracusa (ufficio Archivio) consentiva la consultazione del faldone n. 12608 all'interno del quale non erano presenti le concessioni edilizie n. 140/04 del 12-02-2004 e n. 142/04 del 28-10-2008, e, pertanto la sottoscritta chiedeva ulteriori verifiche d'ufficio,
- in data 02-07-2019 il comune di Floridia rilasciava alla sottoscritta copia della documentazione inerente il cespite 5;
- in data 02-07-2019 il comune di Siracusa rilasciava copia dell'agibilità inerente i cespiti 2-3 e 4, dalla quale poteva desumersi la realizzazione dei cespiti con concessione edilizia 142/04 del 28-10-2008 e con autorizzazione edilizia n. 7348 del 17-11-2018,
- in data 02-07-2019 la sottoscritta chiedeva all'ufficio archivio del comune di Siracusa di approfondire le ricerche tenendo conto di quanto desumibile dall'agibilità, mentre l'ufficio rintracciava sull'elenco digitale la concessione edilizia n. 041/2008 non faldonata, facendone richiesta all'ente gestore;
- con lettera del 26/07/2019, tramite raccomandata n.ro 15081398684-3 del 27/07/2019 al debitore e tramite pec al creditore precedente, la sottoscritta comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 06/08/2019 ore 8.45 presso il cespite n. 5, sito in Floridia Via Gandhi n. 6, piano 5, in catasto dei fabbricati al fg. 19 p.la 2466 sub 20, **sollecitando il pagamento dell'acconto** già richiesto con pec del 14-06-2019;
- in data 06/08/2019 la sottoscritta, recatasi sui luoghi, alle ore 8.45, in conformità alla predetta comunicazione, attendeva sino alle ore 9.21, **non potendo accedere ai luoghi per assenza del debitore**;
- con lettera del 07/08/2019, tramite raccomandata n.ro 14996632416-0 del 08/08/2019 al debitore e tramite pec al creditore precedente, inoltrava seconda comunicazione di inizio delle operazioni peritali fissandolo per il giorno 04/09/2019 ore 8.30 presso il cespite n. 5, sito in Floridia Via Gandhi n. 6, piano 5, in catasto dei fabbricati al fg. 19 p.la 2466 sub 20,
  - al debitore con l'avvertimento che nel caso di mancata presenza con conseguente nuova impossibilità di accesso, la sottoscritta sarà costretto a darne immediata comunicazione al GE che potrà autorizzare il CTU all'accesso forzoso mediante l'ausilio di fabbro e della Forza Pubblica o nominare un custode giudiziario con aggravio di costi in seno alla procedura in oggetto;
  - al creditore sollecitando il pagamento dell'acconto, già chiesto con pec del 14-06-2019 e di cui alla fattura emessa n. 09/2019 del 14-06-2019;
- in data 14/08/2019 l'avv.to Giovanna Cicero per il creditore con riguardo all'acconto così rispondeva al sollecito del 08/08/2019:

"Gentile Architetto,

---

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



con riferimento all'oggetto, le comunico che il credito è stato ceduto a Ibla srl che si costituirà in giudizio per il tramite della società Mandataria Dovalue srl a cui ho inviato la sua fattura anche se intestata alla Banca cedente.

Qualora richiedano che la fattura sia intestata a Ibla srl sarà mia cura informarla.

In tale evenienza la fattura recante oltre i riferimenti della procedura anche il numero BIP 731259 dovrà essere intestata ad Ibla srl c.f: 04958940266 con sede legale in Conegliano (TV) via V. Alfieri 1, cap 31015 il cui codice è 85GHHN7.

Cordialità

Avv. Giovanna Cicero "

- in data 04/09/2019 la sottoscritta, recatasi sui luoghi, alle ore 8.20, in conformità alla predetta comunicazione, attendeva sino alle ore 8.52, **non potendo accedere ai luoghi per assenza del debitore.**

In data 06-09-2019 la sottoscritta, non potendo per espletare il proprio mandato nei termini assegnati per l'impossibilità di accesso e per le ispezioni presso gli uffici competenti senza alcun esito, chiedeva al GE proroga del termine e l'emissione di provvedimenti opportuni.

Con **provvedimento del 06-09-2019** il GE:

- nominava custode l'avv.to Stella Messina,
- sollecitava il pagamento dell'acconto al CTU,
- differiva l'udienza al 16.01.2020, onerando l'esperto a depositare la relazione almeno 30gg prima dell'udienza.

In data 10-09-2019:

- veniva corrisposto l'acconto disposto a favore della sottoscritta, di cui alla fattura n. 09/2019 del 14-06-2019;
- il Notaio Giuseppe Santangelo di Floridia trasmetteva tramite mail ordinaria copia dell'atto di donazione rep. 77123 del 16-09-2008 a favore della debitrice in merito al cespite 1 in Melilli (SR);
- contattato il comune di Melilli che riferiva di aver rintracciato la documentazione edilizio-urbanistica inerente il cespite n. 1 dovendosi procedere al pagamento dei relativi diritti, procedeva ad effettuare il relativo pagamento per poter effettuare il ritiro;
- in data 01-10-2019 l'Agenzia delle Entrate rilasciava copia della denuncia di successione volume n. 9990, numero 471 del 12-04-2012, in morte di
- in data 05-10-2019 ore 9.00 la sottoscritta, in conformità alla comunicazione del custode del 16-09-2019 e della comunicazione alle parti costituite con pec del 04-10-2019, si recava in Via Spagna n. 8, ed alla presenza del custode nominato, e del sig.  di delegato dalla sig.ra , identificati ed individuati i cespiti n.ri 2-3 e 4 di cui in oggetto, siti in Siracusa Via Spagna, effettuava ispezione e ricognizione dei luoghi, con rilevazione fotografica esterna ed interna dei cespiti n. 2 e 4, risultando non accessibile il cespite n. 3, in quanto il sig. , non era in possesso delle relative chiavi e stante l'accumulo davanti all'ingresso del bene di attrezzature e materiale vario tale da impedire ogni operazione di apertura forzosa,
- in data 19-10-2019 ore 8.30 la sottoscritta, in conformità a quanto fissato in sede del sopralluogo svolto in data 05-10-2019, si recava presso il cespite n. 1 sito in Melilli (SR) Via Mentana n. 6, ove alla presenza del custode nominato, del sig.

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



- e con la collaborazione del proprio assistente, effettuate le operazioni di ispezione e ricognizione dei luoghi, rilevazione fotografica e metrica, i presenti si trasferivano presso il cespite n. 5 di cui in oggetto sito in Floridia (SR) Via Gandhi n. 6 dove si giunge alle ore 11.15, di tale immobile il CTU effettuava ispezione e ricognizione, rilevazione fotografica e metrica, ed alle ore 12.10 si chiudeva la seduta con rinvio a data da destinarsi per il sopralluogo presso il cespite n. 3 occorrendo a tal fine l'ausilio del fabbro, previo spostamento degli ingombri di fronte all'ingresso del bene medesimo;
- nelle date successive al ritiro dell'agibilità (avvenuto in data 02-07-2019) inerente i cespiti 2-3 e 4 presso il comune di Siracusa, la sottoscritta sollecitava le ricerche inerenti i titoli abilitativi edilizi risultanti dalle ricerche effettuate:
    - ✓ concessione edilizia n. 142 del 15/06/2004, non rintracciata nel relativo faldone n.ro 12608 perché prelavata da personale d'ufficio in data 12-02-2014;
    - ✓ concessione edilizia n. 41 del 25/02/2008;
    - ✓ autorizzazione edilizia n. 7348 del 17/11/2008;
  - in data 03-12-2019 veniva rilasciata dal comune di Siracusa attestazione prot. 0232223 del 27/11/2019 con la quale si comunica l'impossibilità di reperimento dei titoli edilizi elencati al punto precedente.
- In data 16-12-2019 la sottoscritta, rendendosi necessari maggiori tempi per l'espletamento del proprio incarico, sia per poter procedere al sopralluogo presso il cespite n. 3 (per quanto comunicato dal custode nominato, era possibile procedere all'apertura del bene per l'avvenuta liberazione della zona di ingresso allo stesso), sia soprattutto in ordine alla ricerca infruttuosa dei titoli abilitativi edilizi inerenti i cespiti n.ri 2-3 e 4 in Siracusa, **chiedeva al GE proroga del termine fino al 30/04/2019**; inoltre, **atteso il mancato reperimento presso il comune di competenza dei titoli abilitativi edilizi inerenti i cespiti 2-3 e 4 in Siracusa**, verificato che risultano trascritti la concessione edilizia n. 142 del 2004 e la concessione edilizia n. 41 de 25/02/2008, mentre non risulta trascritta l'autorizzazione edilizia n. 7348 del 17/11/2008 (la trascrizione per le autorizzazioni edilizie non è dovuta), la sottoscritta, dato atto che **è possibile procedere alla richiesta ed acquisizione dei titoli e relativi elaborati presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare**, laddove allegati alle relative note di trascrizione, mentre ciò non sarà possibile per l'autorizzazione edilizia (ultimo titolo abilitativo), chiedeva al GE speciale autorizzazione per l'acquisizione della documentazione presso Codesto Ufficio chiedeva di essere **autorizzata a richiedere ed acquisire copia dei titoli abilitativi edilizi** che dovessero essere rintracciati presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, Servizi Ipotecari.
- In ultimo la sottoscritta **dava atto che dalle ispezioni ipotecarie aggiornate alla data odierna, risulta nuovo pignoramento contro il medesimo debitore su altro bene (terreno in Floridia nel NCT F. 21 P.IIa 1141), trascritto ai n.ri 1682/1607 il 14/01/2019 (atto rep. 5385/2018 del 27/12/2018), a favore della CRIAS di Catania per il diritto di superficie.**
- Con provvedimento del 24-12-2019 il GE DISPONEVA la PROROGA di **fino al 30 aprile 2020** rispetto al termine originariamente concesso;



AUTORIZZAVA l'esperto a richiedere ed acquisire copia dei titoli abilitativi edilizi presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, Servizi Ipotecari;

DIFFERIVA l'udienza al **28.5.2020 ore 9:00**.

In data 14-01-2020 la sottoscritta, dopo aver interloquuto con il Conservatore (Servizi di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate - Territorio di Siracusa), trasmetteva tramite pec inviando per conoscenza alla mail ordinaria del Conservatore, richiesta per l'acquisizione dei titoli abilitativi inerenti i cespiti in Siracusa (cespiti n.i 2-3 e 4), con allegato provvedimento di autorizzazione del GE: successivamente la sottoscritta chiedeva personalmente notizie sullo stato della pratica sino all'insorgere dell'emergenza Covid-19.

In data 28-01-2020 ore 11.30 la sottoscritta, in conformità a quanto concordato per le vie brevi con l'avv.to Messina Stella n.q. di custode del bene, si recava presso il cespite n. 3 sito in Siracusa (SR) Via Spagna n. 8, ove consentito l'accesso dal custode, effettuava le operazioni di ispezione e ricognizione dei luoghi, rilevazione fotografica e metrica, con chiusura della seduta alle ore 12.30.

In data 31-01-2020 la sottoscritta trasmetteva richiesta del 29-01-2020 all'amministratore del Condominio Spagna), in merito agli eventuali oneri e vincoli condominiali gravanti sul cespite 5 in Florida (lastrico solare). In data 06-04-2020 la sottoscritta, non avendo ricevuto alcuna risposta, sollecitava l'istanza del 29-01-2020, chiedendo altresì la disponibilità della documentazione edilizio-urbanistica. Con lettera del 29-01-2020, raccomandata con ricevuta di ritorno AR n.ro 14991248655-0 del 31-01-2020 indirizzata all'amministratore del Condominio SPAGNA, la sottoscritta chiedeva che con riferimento a ciascuno dei cespiti venissero indicati:

- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.*

In data 06-04-2020, con mail ordinaria preceduta da chiamata telefonica, la sottoscritta sollecitava la risposta alla richiesta del 29-30/01/2020, chiedendo altresì

*" 1) se esistono vincoli alla destinazione d'uso per i cespiti oggetto del procedimento,*

*2) se l'annessione al cespite 2 (negoziato ubicato a piano terra) del portico, che dalla documentazione catastale*

*appare essere condominiale, è stata autorizzata dal Condominio e con eventuali oneri e prescrizioni,*

*3) se il Condominio è in possesso della copia dei titoli abilitativi edilizi ( non rintracciati presso l'archivio comunale ed in attesa di risposta da parte della Conservatoria di Siracusa) così elencabili secondo gli accertamenti eseguiti*

- *concessione edilizia n. 142 del 15/06/2004, non rintracciata nel relativo faldone n.ro 12608 perché prelavata da personale d'ufficio in data 12-02-20114;*
- *concessione edilizia n. 41 del 25/02/2008;*
- *autorizzazione edilizia n. 7348 del 17/11/2008. "*

In data 13-04-2020 l'amministratore rispondeva con mail ordinaria solo con riguardo all'anno 2019, rappresentando di non avere documentazione per rispondere in merito agli anni precedenti e di un contenzioso in atto con la precedente amministrazione condominiale, ed indicando il legale rappresentante il condominio Spagna.



In data 14-04-2020 la sottoscritta chiedeva altresì copia dell'atto di citazione al fine di comprendere se la causa nei confronti della precedente amministrazione possa interferire con la procedura in oggetto, nonché l'indicazione degli oneri con riferimento agli **ultimi due anni** e riferiti **separatamente a ciascun cespite**.

Con mail ordinaria del 14-04-2020 l'attuale amministratore del Condominio, mettendo in copia la sottoscritta, trasmetteva la richiesta all'avv.to rappresentante il Condominio nel contenzioso con la precedente amministrazione.

In data 15-04-2020 la sottoscritta con pec al legale del Condomino reiterava le richieste, con termine di 7gg dalla notifica.

In data 05-04-2020 la sottoscritta inoltrava, tramite mail ordinaria, richiesta al condominio Girasole (presso l'amministratore), in merito agli eventuali oneri e vincoli condominiali gravanti sul cespite 5 in Florida (lastrico solare): l'amministratore rispondeva con mail ordinaria del 06-04-2020, rappresentando che l'immobile de quo risulta essere lastrico solare calpestabile a copertura dell'intero fabbricato e che pertanto non è inserito nelle tabelle millesimali, né contribuisce a nessuna spesa condominiale, che né lui né i condomini erano a conoscenza della proprietà esclusiva, che il condomino ha eseguito su detto lastrico solare negli ultimi anni lavori di manutenzione al piano calpestio quantificati complessivamente in 1.000,00 euro a causa di infiltrazioni d'acqua verificatesi negli appartamenti sottostanti (dimostrabili con fatture di intervento), che non sussistono vincoli specifici sul bene in oggetto se non quanto prescritto all'art. 3 del regolamento condominiale (allegato alla risposta) di seguito riportato integralmente.

#### Art.3

**DESTINAZIONE DELLE PROPRIETÀ INDIVIDUALI** - È vietata qualsiasi attività dei condomini nelle proprietà esclusive, che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini o con il decoro dell'edificio e con la sicurezza e con il normale uso delle parti comuni. A tutti i condomini è tassativamente vietato il sovraccarico eccessivo dei locali, balconi e terrazze, la costruzione di giardini pensili che pregiudichino l'impermeabilizzazione, l'uso smodato di radio, televisori, strumenti musicali, nonché l'esercizio di attività promananti odori, rumori, scuotimenti, fumo eccedenti la normale tollerabilità. Ciascun condomino è responsabile per i danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione e riparazione di enti e impianti nella sua proprietà esclusiva.

In ragione della superiore risposta da parte del condominio Girasole, correlata alle risultanze delle ispezioni ipo-catastali eseguite in data 16-12-2019 ed aggiornate in data 14.15-04-2020, la sottoscritta procedeva ad ulteriori ispezioni. Verificava che l'accettazione all'eredità trascritta il 06-03-2013 ai n.ri 3684/2771 **non contempla alcuno dei beni oggetto del pignoramento, ivi compreso il cespite 5**. Individuata la trascrizione di atto di donazione n.ri 12682/17075 del 10.11.2017 a favore di terzi avente ad oggetto il cespite 5 (NCEU Florida F. 19 P.IIa 2466 sub 20), rivedeva ed acquisiva le note di trascrizione dei passaggi di proprietà inerenti il bene, la cui trascrizione, riportata nella certificazione notarile, era stata verificata in precedenza tramite l'acquisizione delle ispezioni ipotecare per soggetto. Individuata la nota di trascrizione dell'atto di provenienza del bene oggetto delle trascrizione del 10.11.2017, ovvero la trascrizione n.ri 634/762 del 18.01.2001, verificava che nella sezione D la terrazza di copertura era indicata, anche se non chiaramente, come una delle parti in comproprietà, senza però che la stessa fosse tra gli immobili della

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



sezione B. In pari data, sentito il custode nominato, la sottoscritta chiedeva copia degli atti del 2001 e del 2017 al notaio rogante Santangelo di Floridia, con sollecito pec del 24.04.2020: lo studio notarile trasmetteva gli atti il 28-04-2020.

Con riguardo all'istanza pec del 14-01-2020 all'Agenzia delle Entrate,

- in data 15-04-2020 la sottoscritta sollecitava l'istanza tramite mail ordinaria diretta al Conservatore;
- in data 20-04-2020 la sottoscritta sollecitava l'istanza pec del 14-01-2020 all'Agenzia delle Entrate, tramite pec al Servizio;
- in data 22-04-2020 la sottoscritta veniva contattata telefonicamente dal Direttore dell'UPT Agenzia Entrate di SR, che chiedeva disponibilità di raggiungere l'ufficio per la consultazione dei faldoni nel rispetto dei protocolli covid-19, nonché chiarimenti in ordine alla documentazione richiesta in copia, ed a cui la sottoscritta rispondeva rappresentando che allo stato le disposizioni del GE (Prot. 14-04-2020 n. 0000605.I), è di acquisizione telematica di atti di pubblici uffici, e quindi di poter fornire sia tramite mail che mediante contatto telefonico indicazioni sulla documentazione da restituire solo per via telematica, chiedendo pertanto di tentare questo approccio con riserva di eventuale spostamento a data successiva, se strettamente necessaria la consultazione cartacea mediante contatto diretto;
- in data 22-04-2020 la sottoscritta trasmetteva tramite mail ordinaria al Direttore dell'UPT chiarimenti in ordine alla documentazione da rilasciare per via telematica (notifica di lettura del 22-04-2020);
- in data 22-04-2020 la sottoscritta, nel tentativo di rintracciare la documentazione edilizio-urbanistica presso altro ufficio del Comune di Siracusa, inviava richiesta al SUAP di Siracusa tramite pec e tramite mail ordinaria al responsabile dell'ufficio, di acquisizione della documentazione in possesso dell'ufficio in merito all'attività produttiva denominata [redacted] precedentemente allocata nel bene in oggetto, nel tentativo di poter ottenere documentazione sulla regolarità edilizio-urbanistica del bene,
- in data 22-04-2020 la sottoscritta richiedeva all'ufficio archivio ulteriore controllo con riferimento alla medesima attività produttiva denominata [redacted];
- in data 23-04-2020 il responsabile del SUAP di Siracusa contattava la sottoscritta per le vie brevi rappresentando che la regolarità edilizio-urbanistica è competente il SUE ovvero il Servizio Edilizia Privata al quale occorre fare riferimento, forniva chiarimenti in merito all'insediamento delle attività all'interno del bene avvenuta nell'anno 2015-2016 e, con mail ordinaria di pari data trasmetteva alla sottoscritta la documentazione in possesso dell'ufficio (che si allega alla presente) al fine di poter acquisire dalla stessa eventuali informazioni utili al mandato da espletare,
- in data 23-04-2020 l'ufficio archivio rispondeva che nulla risulta con riferimento alla denominazione dell'attività, e dopo la ulteriore esplicitazione fornita dalla scrivente tramite mail ordinaria di pari data a seguito delle indicazioni fornite dal responsabile del SUAP, l'ufficio chiariva che il servizio a cui fare riferimento è quello dell'Edilizia Privata in quanto l'archivio consente la ricerca sino all'anno 2007;
- in conseguenza della consultazione della documentazione trasmessa dal SUAP ed allegata all'ultima istanza di insediamento dell'attività prot. del 09-05-2016 nella quale è indicata l'autorizzazione di agibilità n. 172/2011 rilasciata in data 24-11-2011 in testa a [redacted], la sottoscritta desunto

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



che nessuna pratica edilizia è stata posta in essere per l'insediamento dell'attività, pur rilevando che la proprietà indicata nell'istanza presso il SUAP è la [REDACTED]

[REDACTED], riteneva non necessario procedere oltre nella richiesta di verifiche presso gli uffici competenti anche in ordine ad ulteriori titoli edilizi oltre quelli già individuati pur se non disponibili,

- in data 27-04-2020 la sottoscritta riceveva mail da parte del Conservatore di Siracusa (Agenzia delle Entrate) nella quale chiedeva un incontro presso l'ufficio per giorno 28-04-2020 alle ore 11.30-12.00, alla quale la sottoscritta rispondeva con mail ordinaria dello stesso giorno ribadendo che, come già anticipato al Direttore, non è possibile il contatto diretto per come disposto dal GE (ultimo provvedimento del 23-04-2020) fino al 11.05.2020, reinoltrando la mail ed i relativi allegati già trasmessa al Direttore, rappresentando altresì di essere disponibile al contatto telefonico,
- in data 27-04-2020 la sottoscritta veniva contattata per le vie brevi dal Conservatore che rimandava la sottoscritta ad appuntamento telefonico per giorno 28-04-2020 in tarda mattinata;
- in data 28-04-2020 la sottoscritta non riceveva alcuna chiamata.

In data 30-04-2020 la sottoscritta era costretta a chiedere ulteriore proroga fino al **15.09.2020** e al fine di poter relazionare compiutamente si rendono necessari ulteriori tempi, al momento non facilmente determinabili per lo stato di emergenza, specie con riguardo ai cespiti 2-3 e 4, per la mancata trasmissione della documentazione edilizio-urbanistica da parte dell'Agenzia delle Entrate, Servizi Ipotecari, a fronte della richiesta pec 14.01.2020 e dei successivi solleciti, nonché per la incompleta risposta da parte del Condominio a seguito della richiesta del 31.01.2020 e dei successivi solleciti. Il GE autorizzava la chiesta proroga con provvedimento del 04.05.2020.

Con riguardo ai cespiti 2-3 e 4,

- in data 20.08.2020, dopo numerosi successivi solleciti specie alla ripresa delle attività fuori studio dal 12.05.2020, previo contatto diretto con l'ufficio reso possibile soltanto nelle date del 16.07.2020 e del 12.08.2020, come da verbale di accesso agli atti del 20.08.2020, sono stati rilasciati a fronte dell'ulteriore produzione dell'attestazione Prot. n. 023223 del 27.11.2019 da parte del Comune di Siracusa di mancato reperimento dei titoli abilitativi edilizi richiesti con istanza del 01.07.2019 Prot. Gen. 102805, in copia informo i seguenti documenti:

- ✓ **concessione edilizia n. 142/04 del 15.06.2004** con allegati elaborati grafici numero 4 e relazione tecnica, avente ad oggetto la *costruzione di un edificio per civile abitazione in via Spagna (lotto 2)*, comprendente i cespiti pignorati 2-3 e 4, in testa a [REDACTED] autorizzato dal richiedente [REDACTED];
- ✓ **concessione edilizia n. 41/08 del 25.02.2008**, variante alla concessione edilizia n. 140/04 del 15.06.2004 con allegati elaborati grafici numero n. 3 e relazione tecnica, avente ad oggetto *le modifiche al lotto 1 (non comprendente i beni pignorati ed edificato con la concessione edilizia n. 140/04), comprese le modifiche al piano cantinato unificato con il piano cantinato del lotto anche del lotto 2*, costruito con la predetta concessione edilizia 142/04 comprendente i cespiti pignorati 2-3 e 4;



- alla data odierna 07-09-2020, nonostante i numerosi solleciti, nessuna ulteriore risposta è pervenuta alla scrivente, che pertanto può solo per quanto risposto dall'attuale amministratore indicare gli **oneri condominiali relativi all'anno 2019 scaduti e non pagati**.

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 (documenti acquisiti o prodotti a seguito delle rilevazioni effettuati in loco).

### 3) PUNTO 1. CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

Effettuato immediato rapido esame della documentazione agli atti, la verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., depositata agli atti, è consistita nell'ispezione e nella ricognizione di dati ed informazioni di tipo catastale e di pubblicità immobiliare, procedendo come già - dettagliato al paragrafo 2) :

- acquisendo presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Siracusa la seguente documentazione identificativa catastale dei beni pignorati:
  - estratti di mappa catastale wegis (NCT Melilli F. 88 All. B p.IIa 4029, NCT Siracusa F. 32 p.IIa 2794 , NCT Floridia F. 19 allegato B P.IIa 2466)
  - visure storico catastali (NCEU Melilli F. 88 P.IIa 4029 sub 5, NCEU Siracusa F. 32 P.IIa 2794 sub 8-5 e 6, NCEU Floridia F. 19 P.IIa 2466 sub 20);
  - microfilmature ai fabbricati (partita n. 3560 di Melilli);
  - elaborato planimetrico catastale (NCEU Melilli F. 88 P.IIa 4029, NCEU Siracusa F. 32 P.IIa 2794, NCEU Floridia F. 19 P.IIa 2466);
  - planimetrie catastali (NCEU Melilli F. 88 P.IIa 4029 sub 5, NCEU Siracusa F. 32 P.IIa 2794 sub 8-5 e 6, NCEU Floridia F. 19 P.IIa 2466 sub 20);
- consultando in data 17-06-2019, ad esito della istanza Prot. SR0041458/2019 presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, la busta n.ro 3560 di Melilli (cespite n. 1\_NCEU Melilli F. 88 P.IIa 4029 sub 5), la busta n.ro 8182 di Floridia (cespite n. 5\_NCEU Floridia F. 19 P.IIa 2466 sub 20),
- ispezioni ipotecarie telematiche per soggetto
  - dal 2008 del bene in Melilli (cespite 1) ed erede dal 2011 degli altri beni (cespiti 2-3-4-5), dall'impianto al 16-12-2019, e poi dal 16-12-2019 al 04-05-2020,
  - dell'area edificabile in Floridia dal 1991 (cespite 5) e dell'area edificabile a Siracusa degli altri beni (cespiti 2-3-4),
  -
- ispezioni ipotecarie telematiche per immobile dal 1990
  - NCEU Melilli F. 88 P.IIa 4029 sub 5 ed F. 89 P.IIa 443 sub 5 (cespite 1),
  - NCEU SR F. 32 P.IIa 2974 sub 8-5 e 6 (cespiti 2-3-4),
  - NCEU Floridia F. 19 P.IIa 2466 sub 20 (cespite 5),



- ispezioni ipotecarie di note specifiche (NRP=Numero Registro Particolare)
  - NRP 591 del 1980 (lottizzazione p.Illa 2466 NCT Floridia F. 19/cespite 5),
  - NRP 2115 del 2004 (atto di provenienza della p.Illa 2974 NCT SR F. 32/cespiti 2-3 e 4 al [redacted] [redacted]);
  - NRP 2771 del 2013 (accettazione tacita eredità in morte di [redacted] avente ad oggetto altro bene non oggetto del presente procedimento);
  - NRP 7245 del 2012 (denuncia di successione in morte di [redacted]);
  - NRP 7454 del 2014 (accettazione tacita eredità a favore di [redacted] avente ad oggetto altri beni non oggetto del presente procedimento);
  - NRP 9198 del 1996 (provenienza al [redacted] per la quota di 1/2 della p.Illa 2466 ex 1936 NCT Floridia F. 19);
  - NRP 9826 del 2005 (cessione al Comune di Floridia riguardante altri beni non oggetto del presente procedimento);
  - NRP 16277 del 1991 (provenienza al [redacted] per la quota di 1/1 in regime di comunione legale della p.Illa 2466 ex 1936 NCT Floridia F. 19);
  - NRP 634 del 2001 (vendita a terzi di appartamento NCEU Floridia F. 19 P.Illa 2466 sub 18, con le seguenti ulteriori informazioni nel quadro/Sezione D

**“ E' COMPRESA NELLA VENDITA LA COMPROMIETÀ PROPORZIONALE DELLE AREE INEDIFICATE CIRCOSTANTI L'EDIFICIO, TRANNE LE AREE LIMITROFE E DI PERTINENZA DEGLI APPARTAMENTI A PIANO TERRA, DELL'INGRESSO, DELL'ASCENSORE, DEL VANO PER COMANDI ASCENSORE, DELLE SCALE E RELATIVO COPRISCALA, DELL'ANTENNA CENTRALIZZATA, DELLA TERRAZZA DI COPERTURA DELL'EDIFICIO E DEI CORPI COMUNE PER LEGGE O PER DESTINAZIONE, SALVO QUANTO INFRA. LA PARTE VENDITRICE SI RISERVA: A) LA PROPRIETÀ DEI GARAGES INVENDUTI UBICATI NEL PIANO CANTINATO; B) IL DIRITTO DI ESEGUIRE, FINO A QUANDO NON AVRA ULTIMATO LA VENDITA DELL'INTERO EDIFICIO, TUTTE LE OPERE INNOVATIVE E MODIFICATIVE (PURCHE NON VENGANO STRAVOLTE LE LINEE ESSENZIALI DELL'EDIFICIO), COMPRESSE L'APERTURA DI LUCI E VEDUTE, LA COSTRUZIONE DI NUOVI BALCONI, LA REALIZZAZIONE DI ACCESSI ED OGNI ALTRA OPERA SENZA BISOGNO DI AUTORIZZAZIONE ALCUNA E SENZA ESSERE TENUTA A CORRISPONDERE COMPENSO ALCUNO; C) LA FACOLTA DI FARE APPORRE, NELLE PARTI CONDOMINIALI, INSEGNE ANCHE LUMINOSE ED IMPIANTI TECNOLOGICI, ANCHE A SERVIZIO ESCLUSIVO DI SINGOLE UNITA IMMOBILIARI.”**);

- NRP 1607 del 2019 (altro pignoramento in danno alla debitrice [redacted] ed a favore della CRIAS avente ad oggetto altro bene, NCT Floridia F. 21 P.Illa 1141 in C.da Vignarelli (zona artigianale) del Comune di Floridia;
- NRP 2507 del 2019 (domanda giudiziale – esecuzione in forma specifica - avente ad oggetto altri beni non oggetto del presente procedimento),
- NRP 4642 del 2016 (domanda giudiziale – riduzione donazione - avente ad oggetto il cespite 1\_NCEU Melilli F. 88 P.Illa 4029 sub 5 ex F. 89 P.Illa 443 sub 5),
- NRP 4894 del 2008 (concessione edilizia n. 41/2008 inerente la p.Illa 464 NCT SR F. 32),
- NRP 10675 del 2004 (concessione edilizia n. 142/2004 inerente la p.Ille 2265-2267 NCT SR F. 32),

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



- NRP 12682 del 2017 (donazione alla debitrice inerente il cespite 1\_NCEU Melilli F. 88 P.Ila 4029 sub 5),
- NRP 13529 del 2012 (donazione appartamento NCEU Floridia F. 19 P.Ila 2466 sub 18 con quota sul cespite 5\_NCEU Floridia F. 19 P.Ila 2466 sub 20);
- NRP 17209 del 2011 (rettifica atto di provenienza del 2004 al Giarratana Santo p.Ila 2794 NCT SR F. 32\_espiti 2-3-4);
- NRP 11847 del 2013 in capo a [REDACTED],
- NRP 14152 del 2009 in capo a [REDACTED],
- NRP 3233 del 2010 in capo a [REDACTED] (compravendita di altro bene facente parte del complesso in Siracusa NCEU Sr F. 32 P.Ila 2794 sub 14),
- NRP 449 del 2000,
- NRP 1396 del 1996,
- NRP 2772 del 20013,
- NRP 7455 del 2014,
- NRP 9675 del 2015,
- NRP 9676 del 2015,
- NRP 9677 del 2015,
- NRP 9678 del 2015,
- NRP 3642 del 2020.

Da tutti i superiori accertamenti, è stato possibile verificare quanto segue.

Avuto riguardo al cespite 1, censito nel NCEU di Melilli al F. 88 all. B P.Ila 4029 sub 5

- è stato oggetto di accertamento e classamento d'ufficio eseguito il 11-09-1942, scheda n. 1631 Melilli 108/9bis zona censuaria unica, con variazione di intestazione prima a

- [REDACTED] e poi solo a [REDACTED] con Domanda di Voltura n.ro 2849/1967 (atto di compravendita del 06-06-1967 in Notaio Salvatore Pandolfini); poi a [REDACTED] per la quota di 1/1 per effetto della nota di voltura n. 3014/1967 (atto di compravendita del 07-08-1967 in Notaio Salvatore Pandolfini);

quale abitazione a piano terra e primo, indirizzo Via Mentana 16, NCEU F. 89 P.Ila 443/5, cat. A/2, classe I, con le seguenti caratteristiche

- UT n. 3,
- beni in comunione corte n. 439,
- vani utili 1, vani catastali 1.00
- accessori diretti: ingresso, tre camerini, - 4 vani utili, vani catastali 1.33
- accessori complementari: locale deposito 1 vani utili, vani catastali 0.25
- ragguaglio -----
- complessivamente 2,58vani catastali
- per dipendenze esclusive: terrazza = +5% di 2,58vani catastali ovvero 0.12 vani catastali
- consistenza totale 2,70, arrotondata al mezzo vano

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



- è stato trasferito alla sig.ra [redacted] per atto di donazione del 16-09-2008 rep. 77123 in Notaio Giuseppe Santangelo, trascritto al n.ro 14516 del 2008, voltura del 18-09-2008, con identificativo NCEU Melilli F. 89 P.Ila 443 sub 5;
- con variazione del 03-09-2008 prot. SR0163560 in atti dal 03-09-2008 è stata denunciata redistribuzione interna e ristrutturazione;
- con variazione del 18-12-2008 prot. SR0264145 in atti dal 18-12-2008 è stata modificato l'identificativo (numero del mappale) in NCEU Melilli F. 89 P.Ila **4029** sub 5 per allineamento mappe,
- con variazione del 07-08-2012 prot. SR0146377 in atti dal 07-08-2012 è stata modificato l'identificativo (numero del foglio di mappa) in NCEU Melilli F. **88** P.Ila 4029 sub 5 per allineamento mappe.

Avuto riguardo ai **cespiti 2-3 e 4**, censiti nel NCEU di SR al F. 32 P.Ila 2794 sub 8-5 e 6.

- l'area edificata, in maggiore estensione, era in testa a [redacted], per atto di acquisto del 23-07-1991 in Notaio Antonino Pantano di Sr rep.261717, trascritto il 02-08-1991 ai n.ri 13035/10370, contro



- l'area di 1.338mq identificata dalla p.Ila 2794, derivante dal frazionamento n. 1476 del 18-09-2003 prot. SR108670 in atti dal 18-09-2003, delle p.Ile 2266 e 2267, era pervenuta al sig. [redacted] con atto di permuta del 28-12-04 in Notaio Giuseppe Minniti rep. 51319 per ½ contro [redacted] e [redacted], trascritto a Sr il 25-01-2005 ai n.ri 2115-2116/1257-1258 e successiva nota in rettifica del 02-12-2011 n.ri 23168-23167/17209-17208;

- a seguito dell'edificazione con tipo mappale e frazionamento del 12-05-2008 prot. SR0082932, la p.Ila 2794 veniva frazionata con una superficie di 1.200mq e trasferita all'ente urbano,
  - le unità immobiliari ovvero i cespiti 2-3 e 4 venivano catastati il 22-05-2008 con Prot. n. SR0085364 per costruzione di nuova costruzione;
  - con variazione del 04-02-2010 Prot. n. SR0021956 in atti dal 04-02-2010 veniva modificato il classamento di tutti i cespiti,
  - con variazione del 26-02-2009 Prot. n. SR0048418 in atti dal 26-02-2009 i solo i cespiti 3 e 4 ( sub 5 e 6) venivano modificati con la causale di "migliore rappresentazione grafica" (n. 2247.1/2009);
  - con variazione prot. SR0085364 in atti dal 27-04-2012 veniva registrata la denuncia di successione volume n. 9990 n. 471 del 12-04-2012 in morte di [redacted], con la precisazione che "l'eredità è devoluta a favore erede n. 1 la coniuge, i figli rinunciano all'eredità con atto n. [redacted]"
- Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



1976 del 27-12-2011 da verbale del Tribunale di Siracusa”, dovendo rilevare che, diversamente da quanto desumibile dalla certificazione notarile agli atti, l'accettazione all'eredità trascritta il 06-03-2013 ai n.ri 3684/2771 **non contempla alcuno dei beni oggetto del pignoramento, ivi compresi i cespiti 8-5 e 6.**

Avuto riguardo al **cespite 5, censito nel NCEU di Floridia al F. 19 all. B P.IIa 2466 sub 20,**

- l'area edificabile (p.IIa 1936) di 910mq viene acquistata dal sig. [REDACTED] per ½ con atto rep. 64813 del 07-12-1991 in Notaio Francesco Grasso trascritto a SR il 18-12-1991 ai n.ri 16227/20526, e per ½ con atto rep. 35295 del 16-07-1996 in Notaio Santangelo Egidio trascritto a SR il 18-07-1996 ai n.ri 9198/11324;

- con tipo mappale del 02-08-1999 n. 1067/1999 la p.IIa 1936 viene soppressa e sostituita dalla p.IIa 2466 passata all'ente urbano, con una superficie di 970mq,

- il lastrico solare viene censito con costituzione del 11-09-1999 Prot. n. C02950/1999, per avvenuta edificazione sull'area urbana identificata alla p.IIa 2466,

- con variazione del 10-11-2015 Prot. n. SR0120946 in atti dal 10-11-2015 viene modificata la toponomastica da Via Gandhi snc piano 5 a Via Mahatma Gandhi snc piano 5,

- con variazione prot. SR0085364 in atti dal 27-04-2012 viene registrata la denuncia di successione volume n. 9990 n. 471 del 12-04-2012 in morte di [REDACTED], con la precisazione che "l'eredità è devoluta a favore erede n. 1 la coniuge, i figli rinunciano all'eredità con atto n. 1976 del 27-12-2011 da verbale del Tribunale di Siracusa.

Il confronto tra l'ispezione ipotecaria per immobile e l'ispezione per soggetto, diversamente da quanto desumibile dalla certificazione notarile agli atti, permette di osservare che:

- l'accettazione all'eredità trascritta il 06-03-2013 ai n.ri 3684/2771 **non contempla alcuno dei beni oggetto del pignoramento, ivi compreso il cespite 5,**

- risulta trascritto a Siracusa il 10/11/2017 ai n.ri 12682/17075 l'atto di donazione rep. 86311/28664 del 07.11.2017 ai rogiti del Notaio Egidio Santangelo di Floridia, a favore e contro altri soggetti estranei al presente procedimento, avente ad oggetto oltre che altro bene non oggetto del presente procedimento (appartamento al piano quarto del fabbricato riportato nel NCEU di Floridia al F. 19 P.IIa 2466 sub 18) anche la comproprietà proporzionale della **terrazza di copertura dell'edificio, censita nel NCEU di Floridia al F. 19 P.IIa 2466 sub 20,**

- risulta trascritto a Siracusa il 16/02/2000 ai n.ri 1536/2008 il primo atto di compravendita dei beni facenti parte del fabbricato comprendente il cespite 5, rep. 45039 del 15-02-2000 ai rogiti del Notaio Egidio Santangelo di Floridia, a favore altro soggetto estraneo al presente procedimento e contro [REDACTED] [REDACTED], avente ad oggetto appartamento a piano primo (NCEU di Floridia al F. 19 P.IIa 2466 sub 12) non oggetto del presente procedimento, con la specificazione nella sezione D della comproprietà delle parti comuni tra cui la **terrazza di copertura dell'edificio,**

- risulta trascritto a Siracusa il 18/01/2001 ai n.ri 634/762 l'atto di compravendita rep. 47722 del 17-01-2001 ai rogiti del Notaio Egidio Santangelo di Floridia, a favore altro soggetto estraneo al presente

---

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



procedimento e contro [REDACTED], avente ad oggetto appartamento a piano quarto (NCEU di Floridia al F. 19 P.IIa 2466 sub 18) non oggetto del presente procedimento, con la specificazione nella sezione D della comproprietà delle parti comuni tra cui la **terrazza di copertura dell'edificio**, senza inserirla tra le unità oggetto del trasferimento, pur se già dotata di identificazione autonoma (costituzione n. C02950 del 1999) nel NCEU di Floridia al F. 19 P.IIa 2466 sub 20 ed intestata al venditore.

In data 14-04-2020 la sottoscritta chiedeva tramite mail ordinaria al Notaio Santangelo di Floridia copia dei titoli rep. 47722 del 17-01-2001 e rep. 86311 del 07-11-2017: con pec del 24.04.2020 la sottoscritta reiterava e sollecitava al Notaio Santangelo la richiesta del 14-04-2020.

In data 28-04-2020 la sottoscritta riusciva a contattare telefonicamente lo studio notarile Santangelo che inviava tramite mail ordinaria di pari data la copia informale dei detti titoli, potendo verificare che **la terrazza di copertura dell'edificio è definita come parte condominiale**.

**In conclusione** sulla scorta dei superiori accertamenti, la documentazione ipo-catastale risulta affetta da carenze e discrasie, in quanto:

- indica che la trascrizione di accettazione tacita dell'eredità (trascrizione NRP 2771 del 2013) in morte di [REDACTED] nella quale è tra l'altro dato atto della rinuncia da parte dei figli, abbia ad oggetto i cespiti pignorati, mentre inerisce un solo bene (NCEU Floridia F. 19 P.IIa 2466 sub 5) non oggetto del presente procedimento;

- non indica tra le formalità pregiudizievoli l'annotazione NRP 449 del 22-03-2000 di frazionamento in quota dell'iscrizione NRP 1396 del 14-09-1996 avente ad oggetto il cespite 5;

- indica il diritto del debitore, con riguardo al cespite 5, come diritto di piena proprietà proveniente dalla successione in morte del sig. Giarratana Santo trascritta al NRP 7245 del 2012, e dall'accettazione tacita dell'eredità trascritta al NRP 2771 del 2013, la quale ultima come precedentemente detto non riguarda alcuni dei beni oggetto del procedimento;

- indica erroneamente la data dell'iscrizione NRP 1597 del 06-07-2016 avente ad oggetto il decreto ingiuntivo rep. 1559/2014, come iscrizione NRP 1597 del 06-07-2007, per probabile errore materiale.

Poiché le risultanze delle ispezioni effettuate hanno permesso di desumere che il cespite 5, terrazza di copertura o lastrico solare del fabbricato che lo comprende:

- è **stato oggetto di trasferimento in comproprietà proporzionale quale parte comune**, con atto di compravendita inerente il negozio di uno degli appartamenti facenti parte del fabbricato (atto rep. 47722 del 17-01-2001, trascritto al NRP 634 del 2001 inerente il bene riportato nel NCEU Floridia F. 19 P.IIa 2466 sub 18), dovendo però rilevare che nella rispettiva nota di trascrizione non è riportata nella sezione B l'identificazione catastale del terrazzo, e con atto di compravendita rep. 86311 del 07.11.2017, trascritto al NRP 12682 del 2017 rilevando che è riportata nella sezione B la relativa identificazione catastale;

- è stato gravato dal venditore e a proprio favore, come dall'atto prima richiamato, del **"diritto di eseguire tutte le opere innovative e modificative senza alterare le linee essenziali dell'edificio, fino al completamento della vendita dell'intero edificio, comprese l'apertura di luci e vedute, la costruzione di nuovi balconi, la realizzazione di accessi ed ogni altra opera senza bisogno di autorizzazione alcuna e**



senza essere tenuto a corrispondere alcun compenso”, vendita ultimata dopo la morte del venditore ed a cura della debitrice con i seguenti atti:

- vendita trascritta al NRP 2772 del 2013 avente ad oggetto il bene identificato nel NCEU Florida F. 19 P.IIa 2466 sub 5;
  - donazione trascritta al NRP 9675 del 2015 avente ad oggetto il garage identificato nel NCEU Florida F. 19 P.IIa 2466 sub 9;
  - donazione *con riserva di usufrutto* trascritta al NRP 9676 del 2015 avente ad oggetto i garage identificati nel NCEU Florida F. 19 P.IIa 2466 sub 3 e 6;
  - donazione trascritta al NRP 9678 del 2015 avente ad oggetto il garage identificato nel NCEU Florida F. 19 P.IIa 2466 sub 7;
  - vendita dell'usufrutto trascritta al NRP 3642 del 2020 avente ad oggetto il garage identificato nel NCEU Florida F. 19 P.IIa 2466 sub 3;
- rimanendo in capo alla Russo Marinella l'usufrutto del garage identificato nel NCEU Florida F. 19 P.IIa 2466 sub 6,

non risulta chiara quale sia la titolarità in capo alla debitrice eseguita, se il diritto di proprietà, il diritto di sopraelevazione o alcun diritto. La debitrice riceve il bene pignorato/cespite 5, secondo la denuncia di successione e la certificazione notarile agli atti, nel diritto di proprietà quale erede legittima non rinunciataria, ma con il primo atto di compravendita del 15.02.2000 rep. 45039 in Notaio Egidio Santangelo (NRP 1536 del 16.02.2000), come nell'atto di compravendita rep. 47722 del 17.02.2001 (NRP 634 del 18.01.2001), il diritto di proprietà del bene pignorato/cespite 5 viene trasferito nella quota proporzionale al condomino acquirente di uno degli appartamenti del fabbricato comprendente il bene quale lastrico solare, con la riserva da parte del venditore del “diritto di eseguite tutte le opere innovative e modificative” assimilabile al diritto di sopraelevazione, sulla decadenza del quale è possibile rilevare che la debitrice ha donato i beni, con una riserva di usufrutto su uno di questi ovvero sul sub 6.

#### 4) PUNTO 3. Quesito I) IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I PIGNORATI

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura, depositato in cancelleria il 14/10/2016 e notificato il 18/10/2016, a favore di **B.A.P.R. SOC. COOP. PA** in danno di  sui seguenti cespiti:

1. Fabbricato adibito ad abitazione sito nel Comune di Melilli alla via Mentana, 6 censito nel catasto Urbano di detto Comune al foglio 88 particella 4029 subalterno 5 classe A/3 consistenza 4,5vani;
2. Fabbricato sito in Siracusa nella Via Spagna s.n. censito nel catasto Urbano di detto Comune al foglio 32 particella 2794 subalterno 8 classe C/1 consistenza 36 metri quadri, piano terra;
3. Fabbricato sito in Siracusa alla Via Spagna s.n. censito nel catasto Urbano di detto Comune al foglio 32 particella 2794 subalterno 5 consistenza 24 metri quadri, piano S1;
4. Fabbricato sito in Siracusa alla Via Spagna s.n. censito nel catasto Urbano di detto Comune al foglio 32 particella 2794 subalterno 6 consistenza 23metri quadri, piano S1;
5. Fabbricato sito in Florida alla Via Gandhi s.n. censito nel catasto Urbano di detto Comune al foglio 19 particella 2466 subalterno 20, piano 5°;



raffrontato con la rispettiva nota di trascrizione del 04/11/2016 Registro Generale n.ro 17338 Registro Particolare n.ro 13092,

è possibile elencare i seguenti beni pignorati:

- cespite 1)** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'abitazione sita in Melilli (SR), indirizzo Via Mentana n. 6, censita nel NCEU di Melilli al F. 88 P.IIa 4029 sub 5, categoria A/3, consistenza 4,5vani;
- cespite 2)** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del negozio/bottega sito in Siracusa (SR), indirizzo Via Spagna s.n.c., piano Terra, censito nel NCEU di Siracusa al F. 32 P.IIa 2794 sub 8, categoria C/1, consistenza 36mq;
- cespite 3)** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del fabbricato sito in Siracusa (SR), indirizzo Via Spagna s.n.c., piano S1, censito nel NCEU di Siracusa al F. 32 P.IIa 2794 sub 5, consistenza 24mq;
- cespite 4)** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del fabbricato sito in Siracusa (SR), indirizzo Via Spagna s.n.c., piano S1, censito nel NCEU di Siracusa al F. 32 P.IIa 2794 sub 6, consistenza 23mq;
- cespite 5)** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del fabbricato sito in Floridia (SR), indirizzo Via Gandhi s.n.c., piano 5°, censito nel NCEU di Siracusa al F. 19 P.IIa 2466 sub 20.

#### 5) PUNTO 3. Quesito II) ACCERTAMENTO ESATTA RISPONDEZZA DATI PIGNORAMENTO E DATI CATASTALI

Raffrontati i dati del pignoramento con le risultanze catastali, è possibile affermare che vi è rispondenza tra i dati, ed i beni pignorati sono così più precisamente elencabili:

- cespite 1)** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'abitazione sita in Melilli (SR), indirizzo Via Mentana n. 6, piano Terra e piano Primo, censita nel NCEU di Melilli al F. 88 P.IIa 4029 sub 5, categoria A/3, classe 7, consistenza 4,5vani, superficie catastale 147mq (140mq escluse aree scoperte), rendita 336,99euro, in testa a
- cespite 2)** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del negozio/bottega sito in Siracusa (SR), indirizzo Via Spagna s.n.c., piano Terra, censito nel NCEU di Siracusa al F. 32 P.IIa 2794 sub 8, categoria C/1, classe 7, consistenza 36mq, superficie catastale 40mq, rendita 1.137,86euro, in testa a
- cespite 3)** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del garage sito in Siracusa (SR), indirizzo Via Spagna s.n.c., piano S1, censito nel NCEU di Siracusa al F. 32 P.IIa 2794 sub 5, categoria C/6, classe 3, consistenza 24mq, superficie catastale 28mq, rendita 123,95euro, in testa a
- cespite 4)** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del garage sito in Siracusa (SR), indirizzo Via Spagna s.n.c., piano S1, censito nel NCEU di Siracusa al F. 32 P.IIa 2794 sub 6, categoria C/6, classe 3, consistenza 23mq, superficie catastale 27mq, rendita 118,79euro, in testa a
- cespite 5)** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del lastrico solare sito in Floridia (SR), indirizzo Via Gandhi s.n.c., piano 5°, censito nel NCEU di Siracusa al F. 19 P.IIa 2466 sub 20, in testa a



## 6) PUNTO 3. Quesito III) FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI DI VENDITA

Sulla scorta delle risultanze ipo-catastali e dei sopralluoghi eseguiti, si formano ed identificano di seguito numero quattro lotti, mantenendo la costituzione del pignoramento, precisando che verrà indicato con un numero (1,2,3, etc) il lotto di vendita, 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.

### Lotto n° 1\_Fascicolo I

➡ quota di **1/1** del diritto di piena proprietà dell'**abitazione al piano terra e primo** di un *tipico aggregato di case* sito in Melilli (SR), con ingresso autonomo al punto geografico 37°10'45.1"N 15°07'32.5"E da corte con accesso dal civico 10 di Via Mentana (punto geografico 37°10'44.6"N 15°07'33.0"E), composto da una sola unità immobiliare:

- **Immobile 1-A** : **abitazione** censita nel NCEU del Comune di Melilli (SR) al F. 88 P.Illa 4029 sub 5, categoria A/3 abitazione di tipo economico, classe 7, consistenza 4,5 vani, 147mq totali - 140mq escluse aree scoperte, indirizzo Via Mentana n. 6, piano T-1.

### Lotto n° 2\_Fascicolo II

➡ quota di **1/1** del diritto di piena proprietà del **negozio/bottega al piano terra** di un *fabbricato plurifamiliare su cinque piani fuori terra* sito in Siracusa (SR), con accesso autonomo dal civico 10 di Via Spagna, punto geografico 37°05'16.6"N 15°16'52.5"E, composto da una sola unità immobiliare:

- **Immobile 2-A** : **negozio** censito nel NCEU di Siracusa al F. 32 P.Illa 2794 sub 8, categoria C/1, classe 7, consistenza 36mq, superficie catastale 40mq, rendita 1.137,86euro, indirizzo **Via Spagna s.n.c.**, piano Terra.

### Lotto n° 3\_Fascicolo III

➡ quota di **1/1** del diritto di piena proprietà di un **garage al piano interrato** di un *fabbricato plurifamiliare su cinque piani fuori terra* sito in Siracusa (SR), con ingresso comune agli altri garage del piano dal civico 8 di Via Spagna, punto geografico 37°05'15.6"N 15°16'52.6"E, interno 2, composto da una sola unità immobiliare:

- **Immobile 3-A** : **garage** censito nel NCEU di Siracusa al F. 32 P.Illa 2794 sub 5, categoria C/6, classe 3, consistenza 24mq, superficie catastale 28mq, rendita 123,95euro, indirizzo **Via Spagna s.n.c.**, piano S1, interno 2.

### Lotto n° 4\_Fascicolo IV

➡ quota di **1/1** del diritto di piena proprietà di un **garage al piano interrato** di un *fabbricato plurifamiliare su cinque piani fuori terra* sito in Siracusa (SR), con ingresso comune agli altri garage del piano dal civico 8 di Via Spagna, punto geografico 37°05'15.6"N 15°16'52.6"E, interno 3, composto da una sola unità immobiliare:

- **Immobile 4-A** : **garage** censito nel NCEU di Siracusa al F. 32 P.Illa 2794 sub 6, categoria C/6, classe 3, consistenza 23mq, superficie catastale 27mq, rendita 118,79euro, indirizzo **Via Spagna s.n.c.**, piano S1, interno 2.

### Lotto n° 5\_Fascicolo V

➡ quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del **lastrico solare** di un *fabbricato plurifamiliare su sei piani fuori terra* sito in Floridia (SR), con ingresso comune dal civico 6 di Via Gandhi, sito in **Floridia (SR)**, , punto geografico 37°04'58.4"N 15°09'49.0"E, composto da una sola unità immobiliare:

- **Immobile 5-A** : **lastrico solare** censito nel NCEU di Siracusa al F. 19 allegato B P.Illa 2466 sub 20, indirizzo **Via Gandhi s.n.c.**, piano 5°.

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



FASCICOLO I _LOTTO N.RO 1 - pag.nn. da 23 a 41
--

○ **Relazione di Stima LOTTO n° 1**

*pignorato nella quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà*

**abitazione al piano terra e primo** di un *tipico aggregato di case* sito in Melilli (SR), con ingresso autonomo dal punto geografico 37°10'44.6"N 15°07'33.0"E su corte con accesso dal civico 10 di Via Mentana al punto geografico 37°10'45.1"N 15°07'32.5"E, composto da una sola unità immobiliare:

- **Immobile 1-A : abitazione** censita nel NCEU del Comune di Melilli (SR) al F. 88 P.IIIa 4029 sub 5, categoria A/3 abitazione di tipo economico, classe 7, consistenza 4,5 vani, 147mq totali - 140mq escluse aree scoperte, indirizzo Via Mentana n. 6, piano T-1.

## 7) PUNTO 4. RELAZIONE DI STIMA

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

#### *Costituzione*

Il lotto è composto dalla quota di 1/1 del diritto di *piena proprietà* dell'**abitazione unifamiliare estesa a piano terra e a piano primo**, parte di un aggregato di case tipico del centro urbano di Melilli, con ingresso autonomo dal punto geografico 37°10'44.6"N 15°07'33.0"E, ubicato sul pianerottolo di arrivo di una rampa che dalla corte a Via Mentana con accesso al civico 10 (punto geografico 37°10'45.1"N 15°07'32.5"E) permette di superare il dislivello esistente per accedere al bene.

#### Elenco Unità Immobiliari facenti parte del lotto

Il lotto è formato da una sola unità immobiliare:

- **Unità Immobiliare 1 - Bene 1** – *abitazione* su due piani, piano terra e piano primo, individuata ed identificata nella TAV. N. 1\_Lotto 1 allegata alla presente relazione quale **Immobile 1-A**.

Il suddetto immobile ha una superficie lorda coperta a piano primo pari a 98,96mq, e a piano terra pari a 47,83mq, per un totale di **146,79mq**, dotato di un balcone a piano terra con superficie lorda coperta pari a mq 1,96mq, di due balconi a piano primo ciascuno con superficie lorda coperta pari a 1,26mq e di un terrazzo a piano primo con superficie lorda coperta pari a circa 18,00mq.

#### *Pertinenze*

Sono pertinenze e/o dipendenze dell'Immobile 1-A:

- il balcone a piano terra **A<sub>5</sub>**;
- i balconi a piano primo **A<sub>10-12</sub>**;
- il terrazzo a piano primo **A<sub>13</sub>**.

#### *Accessori: diretti e complementari*

Sono accessori diretti dell'Immobile 1-A: i vani ingresso **A<sub>1</sub>**, ripostiglio **A<sub>2</sub>**, disimpegno **A<sub>6</sub>**, corridoio **A<sub>7</sub>**, e servizio igienico **A<sub>9</sub>**.

Non sono individuabili accessori a servizio complementare.

#### *Parti Comuni*

- muri perimetrali;
- copertura;

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



- corte di accesso;
  - rampa all'interno della corte per l'ingresso al lotto;
- quanto per legge e destinazione.

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

### ***Tipologia del bene***

Il lotto è composto dalla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di un'**abitazione monofamiliare autonoma**, estesa al piano terra ed al piano primo di un aggregato di case costituente un unico organismo tipologico e strutturale, pur avendo porzioni accostate ad edifici vicini. Quindi, il lotto in oggetto è un'unità abitativa tipica del centro urbano di Melilli, ovvero uno spazio per la residenza di persone, ricavato all'interno di un edificio a prevalente destinazione residenziale, che, per quanto dalla relazione tecnica allegata alla concessione edilizia n. 675 del 2000, presenta al piano seminterrato due magazzini e la porzione di un ex cinematografo, ed al piano terra, oltre che abitazioni, un immobile destinato ad attività culturali e ricreative.

### ***Confini***

Il lotto confina, per come dallo stato dei luoghi confrontato con quanto desumibile dalla documentazione catastale e dall'elaborato planimetrico catastale: a sud- ovest con Cortile a Via Mentana, a sud-est con altra unità (NCEU Melilli F. 89 P.IIa 4029 sub 11), a nord-est a piano terra con altra unità (NCEU Melilli F. 89 P.IIa 4029 sub 2) e a piano primo in parte con via Bellini ed in parte con altra unità (NCEU Melilli F. 89 P.IIa 4029 sub 11), a nord-ovest con altra unità (NCEU Melilli F. 89 P.IIa 441).

### ***Dati Catastali***

Il lotto è censito nel NCEU del Comune di Melilli (SR) al F. 89 P.IIa 4029 sub 5, Zona censuaria 1, Categoria *A/3 abitazione di tipo economico*, classe 7, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 147m<sup>2</sup> – 140m<sup>2</sup> escluse aree scoperte, rendita 336,99euro, indirizzo Via Mentana 6, piano T-1, partita di provenienza 3560, in testa alla sig.ra  per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

### ***Conformità Catastale***

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione identificativa catastale del bene (visura catastale, elaborato planimetrico catastale e planimetria catastale) permette di individuare le seguenti **difformità**:

- 1)** diversa altezza utile interna a piano terra misurata pari a 4,10m e non a 4,05m;
- 2)** diversa altezza utile interna a piano primo misurata pari a 3,40m nei vani disimpegno A<sub>6</sub>, corridoio A<sub>7</sub>, camera A<sub>8</sub>, 2,96m nel servizio igienico A<sub>9</sub>, circa 4,20m (altezza media sottotrave) nel vano A<sub>11</sub>, e non a 2,70m;
- 3)** gradino nel servizio igienico.

Le superiori difformità, nel complesso, non sono soggette a denuncia di variazione, risultando ininfluenti sul classamento e sulla rendita.



### *Ubicazione*

Il bene è ubicato all'interno del centro storico del territorio comunale, ovvero all'interno dell'agglomerato urbano con carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

### *Accessi*

Il lotto ha un solo ingresso al punto geografico 37°10'44.6"N 15°07'33.0"E che, ubicato sul pianerottolo di arrivo della rampa all'interno della corte a Via Mentana al civico 10, si individua immediatamente dopo aver superato l'arco di accesso alla corte nella porta monumentale che caratterizza l'ingresso al bene.

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

Melilli è un comune collinare di circa 6.300 abitanti (13.304 contando anche quelli delle frazioni), sito nell'ex feudo Mezzamontagna sulle colline iblee dei Monti Climiti, a 310 metri sul livello del mare e a 22 chilometri a nord ovest della città di Siracusa. Caratterizzato da un clima tipicamente mediterraneo con inverni miti e piovosi ed estati calde e asciutte, elementi questi che hanno favorito l'esistenza di diverse specie vegetali, Melilli vanta sul proprio territorio la corposa presenza di corsi d'acqua, cave e grotte che hanno contribuito nei secoli passati all'insediamento nella regione di numerose popolazioni.

Lo sviluppo del territorio melilliese dal punto di vista edilizio è segnato da alcuni momenti: l'*epoca bizantina* quando esso era un piccolo agglomerato rurale nasce in epoca bizantina, nel XII secolo viene aggregato alla cittadina di demanio regio Augusta; le due ricostruzioni in seguito ai *devastanti terremoti del 1542 e del 1693*, dopo le quali, con il reale decreto del 27 agosto 1842 il Comune di Melilli diviene capoluogo di circondario di terza classe, con aggregato Villasmundo, fondato nel 1711; il bombardamento del 1943 con la distruzione di un intero quartiere (Santa Rosalia); l'*avvio dell'industrializzazione*, nel dopoguerra, trasformò il territorio di Melilli (metà del 1948 -1976) determinò la trasformazione della fascia costiera del territorio melilliese con l'installazione di tutte le industrie chimiche e petrolchimiche che si trovano oggi nella provincia di Siracusa.

Il centro storico di Melilli è ricco di palazzi sontuosi, indubbia testimonianza di un passato "nobile", in cui molte famiglie signorili vivevano nel centro ibleo. Molti di questi palazzi sono chiusi a causa dell'abbandono da parte di molti nuclei familiari proprietari. Palazzi signorili, alcuni dei quali sono susseguenti al terremoto del 1693 e quindi ricostruiti secondo i canoni architettonici del tempo, altri sono invece dell'Ottocento e del Novecento. Molti di questi palazzi sono ubicati lungo la Via Iblea, l'arteria principale di Melilli. Particolare per la sua facciata in stile barocco, la Chiesa di San Sebastiano, oggi la principale della città.

Nonostante la presenza dell'area industriale sul territorio di Melilli possa far presupporre che sia un argomento poco rilevante, è interessante considerare anche l'aspetto naturalistico del territorio. Il fiume Marcellino, che scorre sul territorio di Melilli, offre un incantevole ambiente naturale e un'antica necropoli; una menzione particolare va alle vicine saline di Augusta, un tempo importante risorsa economica fino alla fine della Seconda Guerra Mondiale.

Il Lotto 1 si trova ubicato nel centro storico di Melilli, individuato dal PRG vigente nel Comune di Melilli nella zona "**A – storico-ambientale**" ovvero all'interno di un agglomerato urbano che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, per la quale **il rilascio delle varie concessioni è**



**subordinato al preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti di Siracusa.** L'area altresì, per effetto del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa – regimi normativi 2019, è compresa all'interno del Paesaggio Locale 08 – *Monti Climiti*, non risultando sottoposta ad alcun livello di tutela.

Il lotto si raggiunge in auto il lotto dal Tribunale di Siracusa ubicato in Viale Santa Panagia a Siracusa, percorrendo circa 24,8km per un tempo di circa 27min, seguendo le sotto riportate indicazioni stradali:

1. Procedi in direzione sudest da Viale Santa Panagia verso Via Bulgaria
  2. Alla rotonda, prendi la 4<sup>a</sup> uscita e rimani su Viale Santa Panagia
  3. Alla rotonda prendi la 3<sup>a</sup> uscita e prendi Via Augusta
  4. Alla rotonda prendi la 1<sup>a</sup> uscita e prendi Viale Scala Greca
  5. Alla rotonda prendi la 2<sup>a</sup> uscita e prendi Contrada Targia
  6. Alla rotonda prendi la 2<sup>a</sup> uscita e prendi Contrada Spalla
  7. Alla rotonda, prendi la 1<sup>a</sup> uscita
  8. Alla rotonda, prendi la 2<sup>a</sup> uscita
  9. Prendi lo svincolo per Priolo/Augusta/Catania
  10. Entra in SS114
  11. Prendi l'uscita verso Melilli/Priolo-Gargallo
  12. Prosegui dritto
  13. Svolta leggermente a sinistra
  14. Svolta leggermente a destra
  15. Continua su SP95
- Svolta a destra e prendi Via Pertini
17. Svolta a sinistra e prendi Via la Torre
  18. Svolta a destra e prendi SP30
  19. Prosegui dritto su Via Monsignor Giardina
  20. Continua su Viale Kennedy
- Continua su Via Concerie. Guida in direzione di Via Mentana
21. Svolta a sinistra e prendi Via Concerie
  22. Svolta a destra
  23. Svolta a sinistra e prendi Via Medici
  24. Svolta tutto a destra per rimanere su Via Medici
  25. Svolta a sinistra verso Via Fonte
  26. Svolta a destra verso Via Fonte
  27. Svolta a sinistra e prendi Via Fonte
  28. Svolta a sinistra e prendi Via Mentana
- La destinazione è sulla sinistra.

La zona è completamente urbanizzata, risultando servita dalla rete idrica, fognante e di illuminazione pubbliche, nonché dalla linea telefonica e del metano. La rete stradale consente di spostarsi all'interno del tessuto urbano e verso la viabilità che porta sia ai centri urbani vicini che ai centri più lontani. Altresì la zona è dotata di tutti i servizi pubblici e privati primari e secondari, oltre che di monumenti e luoghi di interesse. La costruzione del fabbricato, comprendente il bene in oggetto, per quanto dalla documentazione storica catastale, risale al settembre del 1942 (primo accertamento d'ufficio del 11-09-1942), *con un'età pari almeno a circa settantotto anni*, con ristrutturazione ed opere di riparazione sismica in forza della concessione edilizia n. 675/2000 e variante n. 1035 del 2004.

La tipologia architettonica del bene rispecchia quelle caratteristiche rispondenti alle richieste del mercato attuale che spesso accorda la sua preferenza per beni di questo tipo.

Il bene gode del panorama del tessuto urbano.

---

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



Le edificazioni esistenti nell'intorno conferiscono alla zona un carattere architettonico di rispetto rendendo appetibile l'investimento immobiliare ai fini abitativi.

La qualità urbanistico-sociale e ambientale si può definire discreta date un'edilizia di discreto livello ed una popolazione di livello, apparentemente, corrispondente.

### **Descrizione Analitica del bene**

#### *- Tipologia , Morfologia e dimensioni*

La tipologia architettonica del fabbricato comprendente il bene in oggetto è di una casa a schiera residenziale ovvero di una unità edilizia associata: come tipicamente nei centri storici del siracusano, l'unità forma insieme alle altre unità, un isolato o una porzione dell'isolato, risultando quindi una delle unità immobiliari che, aggregate tra loro, costruiscono il tessuto urbano del centro storico della cittadina.

Edificato in aggregazione alle unità limitrofe, il bene risulta intercluso su due lati, ed in funzione del suo sviluppo su due livelli, presenta ingresso unico da corte su Via Mentana ed affaccio, oltre che sulla predetta corte, sulla via pubblica parallela denominata Via Bellini.

La tipologia architettonica del bene è quella di un'unità residenziale monofamiliare in schiera su due livelli, nata presumibilmente dall'aggregazione di due schiere con affacci su strade parallele. Morfologicamente infatti si presenta come aggregazione di una schiera su doppia linea: accorpamento di un piano terra e di un piano primo appartenenti a due cellule abitative, prospettanti su strade parallele. Dimensionalmente è riconducibile ad un **trivani**.

La morfologia e le dimensioni del bene sono desumibili dalla lettura dell'elaborato grafico TAV. n° 1 che rappresenta planimetricamente lo stato rilevato al momento del sopralluogo.

Il suddetto immobile ha una superficie lorda coperta a piano primo pari a **98,96mq**, e a piano terra pari a **47,83mq**, per un totale di **146,79mq**, dotato di un balcone a piano terra con superficie lorda coperta pari a mq 1,96mq, di due balconi a piano primo ciascuno con superficie lorda coperta pari a 1,26mq e di un terrazzo a piano primo con superficie lorda coperta pari a circa 18,00mq.

#### *- Composizione interna : vani utili e accessori*

La superficie risulta distribuita su due piani: al piano terra dal vano ingresso/vano scala **A<sub>1</sub>** si accede al vano **A<sub>4</sub>** con balcone **A<sub>5</sub>** o al sottoscala **A<sub>3</sub>** oppure, salita la prima rampa al vano ripostiglio **A<sub>2</sub>**; superate due rampe si arriva al piano primo immettendosi nel disimpegno **A<sub>6</sub>** dal quale si può accedere all'unico servizio igienico **A<sub>9</sub>** o si accede con soluzione di continuità al corridoio **A<sub>7</sub>** e da questo si entra nella camera **A<sub>8</sub>** dotata di balcone **A<sub>10</sub>** mentre a destra si accede al vano cucina/pranzo **A<sub>11</sub>** che gode dell'affaccio su strada dal balcone **A<sub>12</sub>** o dal terrazzo scoperto **A<sub>13</sub>**.

Tutti gli ambienti di vita, fatta eccezione del ripostiglio **A<sub>2</sub>** e del sottoscala **A<sub>3</sub>** a piano terra e del corridoio **A<sub>7</sub>** a piano primo che sono privi di aria e luce, prendono aria e luce direttamente dall'esterno.

Quindi l'immobile presenta **tre vani utili** e **tre vani accessori a servizio diretto**.

#### *- Tecnologia : strutture e finiture*

##### *Strutture*

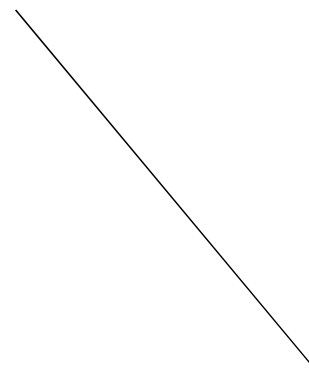


Come dall'esame a vista dello stato dei luoghi e dalla documentazione rintracciata, la tipologia costruttiva utilizzata per l'edificazione del fabbricato è muratura portante, solai di interpiano latero-cementizi, copertura a falde in struttura lignea con manto in coppi. I balconi prospicienti sulla corte a via Mentana sono in latero-cemento, mentre il balcone su via Bellini è in lastre di pietra su mensole modanate.

#### *Finiture*

Le facciate dell'unità in oggetto e dell'aggregato di cui è parte risultano intonacate e tinteggiate, con parapetti in ferro non tinteggiati.

La porta di ingresso al bene è un portale architettonico, in pietra intagliata e decorata con fregio centrale. Le aperture del bene relative al servizio igienico A<sub>9</sub>, al vano scala A<sub>1</sub> ed al vano cucina/pranzo A<sub>11</sub> al piano primo presentano cornici e stipiti in pietra, mentre le aperture del vano A<sub>4</sub> al piano terra e del vano A<sub>8</sub> a piano primo, sono predisposte per la posa in opera degli stipiti e delle cornici. L'apertura relativa al servizio igienico presenta altresì griglia di protezione in ferro.



Il vano ingresso/ vano scala è finito con mattonelle di ceramica posate a punta di diamante, mentre pedate e alzate sono marmo botticino e gli intradossi sono intonacati e finiti. Il parapetto delle rampe è in ferro con antiruggine (manca la verniciatura). Le pareti interne sono intonacate e finite (manca la tinteggiatura).

L'abitazione è pavimentata con mattonelle e battiscopa a becco di civetta in ceramica. Le pareti interne sono intonacate e finite: quelle del servizio igienico piastrellate fino a circa 2.10m.

Il bagno è dotato di lavabo a colonna, vaso igienico, bidet, vasca da bagno e piatto doccia.

I soffitti sono in latero-cemento intonacati e finiti nei vani ingresso A<sub>1</sub>, ripostiglio A<sub>2</sub>, camera A<sub>4</sub>, disimpegno A<sub>6</sub>, corridoio A<sub>7</sub>, camera A<sub>8</sub> e servizio igienico A<sub>9</sub>. Il soffitto in legno nel vano cucina/soggiorno A<sub>11</sub> è finito con travi e tavolato in legno verniciati a vista.

Gli infissi esterni sono in legno: le finestre e porte-finestre ad ante battenti, hanno vetro-camera e scuri, con predisposizione per le porte finestre dei vani A<sub>4</sub> ed A<sub>8</sub> di posa di persiane in loco. Davanzali e soglie in marmo. Gli stipiti sono in pietra solo nelle aperture d'ingresso, del vano scala A<sub>1</sub>, del servizio igienico A<sub>9</sub> e del vano cucina/soggiorno A<sub>11</sub>. Gli infissi interni sono porte in legno: due scorrevoli e due battenti.

Il terrazzo è pavimentato in marmette di cemento con battiscopa. I balconi sulla corte hanno calpestio con bordi in marmo e pavimento in ceramica, mentre il balcone sulla via Bellini ha calpestio in lastre di pietra.



Il parapetto del terrazzo, intonacato e finito, è in muratura con copertina in marmo. I parapetti dei balconi sono in ferro battuto.

- *Impianti*

Sono presenti, per quanto de visu, i seguenti impianti:

- idrico-fognante apparentemente completo (punti idrici e di scarico nel vano A4 a piano terra, nel servizio igienico A<sub>9</sub>, nella cucina/pranzo A<sub>11</sub> e nel terrazzo A<sub>13</sub> per il collegamento della caldaia a gas);
- igienico-sanitario incompleto, in quanto mancante del rubinetto doccia,
- acqua calda sanitaria incompleto in quanto mancante della caldaia,
- elettrico sottotraccia incompleto, osservando che il quadro elettrico si trova al piano primo (nel vano disimpegno A<sub>6</sub>), che buona parte dei punti luce sono costituiti da cavi pendenti dalle canalizzazioni dell'impianto (la fase di alimentazione risulta essere protetta da nastro isolante), che l'illuminazione è demandata ad un lampada per ambiente ciascuna montata su portalampada alimentata da cavi uscenti dalle canalizzazioni, che mancano alcune placche a copertura degli interruttori, che è presente luce emergenza nel disimpegno A<sub>6</sub> aperto sul vano scala A<sub>1</sub> e nel vano cucina/soggiorno A<sub>11</sub>, oltre che l'impianto d'antenna e l'impianto citofonico con citofono al piano primo (corridoio A<sub>7</sub>),
- predisposizione di impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori, con allocazione del collettore nel disimpegno A<sub>6</sub> (mancano i corpi scaldanti e la caldaia);
- predisposizione impianto antifurto.

L'approvvigionamento elettrico ed idrico, nonché lo smaltimento dei reflui avvengono mediante allaccio alle reti pubbliche: a piano terra nel vano scala sono presenti il contatore elettrico in apposito vano allacciato alla linea dell'abitazione, il contatore idrico in apposito vano.

La raccolta, il trasporto e lo smaltimento delle acque meteoriche avviene mediante canalizzazioni comuni che ne organizzano il percorso verso le caditoie comunali: dalle falde l'acqua viene riversata sul terrazzo del bene e da questo sulla via Bellini.

- *Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi*

Il bene appare *de visu*, nel complesso, in discrete condizioni di conservazione, non totalmente ultimato soprattutto dal punto di vista impiantistico per come evidenziato precedentemente (le pareti interne sono finite ma prive di tinteggiatura, sono incompleti gli impianti elettrico, igienico-sanitario, di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitari, antifurto), potendo osservare in particolare:

- *fenomeni di umidità* a piano terra nel vano ingresso sulla parete prospiciente sulla corte, oltre che sulla parete confinante con altra proprietà del vano A4, a piano primo in corrispondenza degli infissi esterni,
- *vegetazione infestante* sul calpestio del balcone e del terrazzo a piano primo (A<sub>11-12</sub>),
- *incrostazioni e macchie* sul pavimento del terrazzo A<sub>11</sub>,
- *macchie di umidità* sulla parete delimitante il terrazzo A<sub>11</sub> specie sulla copertura delle tracce per l'installazione della caldaia,
- *degrado dei frontalini* dei balconi prospicienti sulla corte,
- infissi esterni con fenomeni di *esfoliazione*,



- degrado del cornicione sommitale e delle cornici delle aperture,
- fenomeni di degrado sull'intonaco delle facciate esterne per umidità in corrispondenza dei pluviali,
- la soglia della porta-finestra del vano A8 a piano primo è più corta.

In ultimo si fa rilevare che è affetta da degrado anche la scala all'interno della corte che consente di accedere al bene.

#### *Eventuali Dotazioni e Pertinenze Condominiali*

- muri perimetrali;
- copertura;
- corte di accesso;
- rampa all'interno della corte per l'ingresso al lotto;

quanto per legge e destinazione.

### **Quesito III) INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo effettuato il bene era libero da occupanti.

### **Quesiti IV) e V) INDICAZIONE DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE**

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

▪ L'area di sedime del bene ricade nel PRG vigente nel Comune di Melilli nella zona **"A – storico-ambientale"** ovvero all'interno di un agglomerato urbano che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, per la quale **il rilascio delle varie concessioni è subordinato al preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti di Siracusa**. L'area altresì, per effetto del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa – regimi normativi 2019, è compresa all'interno del Paesaggio Locale 08 – *Monti Climiti*, non risultando sottoposta ad alcun livello di tutela.

#### ▪ domande giudiziali e altre trascrizioni

Oltre alle trascrizioni pregiudizievoli correlate al presente procedimento, risulta la **trascrizione del 12-04-216 n.ri 4642/6100**, contro la debitrice con riferimento al bene in oggetto sotto la precedente identificazione catastale ovvero NCEU Melilli F. 89 P.IIa 443 sub 5 [identificato nel NCEU Melilli al F. 89 P.IIa 4029 sub 5, dal 18-12-2008 con la causale "variazione identificativi per allineamento mappe del 18-12-2008 prot. SR0264145 in atti dal 18-12-2008 (n. 16993.1/2008)], **domanda giudiziale di riduzione donazione rep. 1/2016 del 03-12-2014 presso il Tribunale di Siracusa**.

#### ▪ atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Non risultanti dalla documentazione ipo-catastale agli atti del procedimento e dalle ispezioni ipotecarie acquisite telematicamente dalla scrivente.

#### ▪ altri pesi o limitazioni d'uso

- Regolarizzazione Catastale di cui al **Quesito II) PUNTO 4**: le difformità riscontrate in quanto ininfluenti con il classamento e con la rendita non sono soggette a denuncia.
- Regolarizzazione Urbanistica di cui al **Quesito VII) PUNTO 4**.

---

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



- Riacquisizione Agibilità di cui al Quesito **VI**) PUNTO 4.

***Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento del decreto di trasferimento***

1. Iscrizione del 06/07/2016 Registro Particolare 15977 Registro Generale 11348

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep.1559/2014 del 19/11/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

a favore di B.A.P.R. di Ragusa Soc. Coop. PA

contro

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra

✓ NCEU Melilli F. 89 P.LLA 4025 SUB 5.

L'iscrizione grava anche sugli altri beni oggetto di esecuzione

- Capitale di 57.294,59euro

- Montante di 90.000,00euro

**Costo di cancellazione**

- imposta ipotecaria=0,5% sul montante, con un minimo di 200,00euro

- imposta di bollo= 59,00euro

- tassa ipotecaria= 35,00euro

minimo=294,00euro, su 90.000,00euro= 450,00euro+59,00euro+35,00euro=**544,00euro**

*Si osserva che l'importo pari a 0,5% viene solitamente calcolato sul minor prezzo tra valore di aggiudicazione e montante.*

2. Trascrizione del 04/11/2016 Registro Particolare 13092 Registro Generale 17338

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE di Siracusa Rep. 3874 del 18/10/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di B.A.P.R. di Ragusa Soc. Coop. PA

contro

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra

✓ NCEU Melilli F. 89 P.LLA 4025 SUB 5.

**Costo di cancellazione = 294,00euro**

Costi di cancellazione : spese vive + spese tecniche

- spese vive: costi di cancellazione = **838,00euro**

- spese tecniche: prezzo di mercato pari a circa 50,00 euro x cancellazione=  
=50,00 eurox2=**100,00 euro**

**Totale costi di cancellazione= 938,00euro**

**Altre informazioni per l'acquirente**

- Esistenza di censi, livelli o usi civici

Dalla documentazione ipo-catastale agli atti, non risulta l'esistenza sul bene di censi, livello o usi civici.

- oneri condominiali

Non è istituito condominio.

- Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



Oltre alle trascrizioni pregiudizievoli correlate al presente procedimento, risulta la **trascrizione del 12-04-2016 n.ri 4642/6100**, contro la debitrice con riferimento al bene in oggetto sotto la precedente identificazione catastale ovvero NCEU Melilli F. 89 P.IIa 443 sub 5 [identificato nel NCEU Melilli al F. 89 P.IIa 4029 sub 5, dal 18-12-2008 con la causale "variazione identificativi per allineamento mappe del 18-12-2008 prot. SR0264145 in atti dal 18-12-2008 (n. 16993.1/2008)], **domanda giudiziale di riduzione donazione rep. 1/2016 del 03-12-2014 presso il Tribunale di Siracusa.**

#### **Quesito VI) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL/I BENE/I**

A seguito della istanza trasmessa con pec del 02-07-2019 al Comune di Melilli, veniva rilasciata in data 14-01-2020 la seguente documentazione:

- ✓ copia della **concessione edilizia n. 675 del 09-08-2000**, pratica edilizia n.ro 675 SISMA – in testa ai sig.ri   
 *avente ad oggetto l'esecuzione dei lavori di riparazione di cui all'art. 3 RIPARAZIONE* degli immobili siti in Melilli
  - in Via Mentana n. 6 in catasto al F. 89 p.IIa 443 sub 5,
  - in Via Mentana n. 11- Via Bellini n. 13 in catasto al F. 89 p.IIa 441 sub 5,
  - in Via Bellini n. 11 in catasto al F. 89 p.IIa 443 sub 2,

copia così composta:

- testo della concessione,
  - relazione tecnica,
  - rilievo dello stato di fatto,
  - progetto esecutivo su due tavole,
- ✓ copia della **concessione edilizia in variante n. 1035 del 10-06-2004**, pratica edilizia n.ro 675 SISMA – in testa ai sig.ri , *avente ad oggetto i lavori in variante (strutturale) al progetto approvato concessione edilizia n. 675 del 09/08/2000* sugli immobili siti in Melilli
    - in Via Mentana n. 6 in catasto al F. 89 p.IIa 443 sub 5,
    - in Via Mentana n. 11- Via Bellini n. 13 in catasto al F. 89 p.IIa 441 sub 5,
    - in Via Bellini n. 11 in catasto al F. 89 p.IIa 443 sub 2,

copia così composta:

- testo della concessione,
  - relazione tecnica descrittiva (elaborato B1),
  - progetto architettonico (tav. n. 1),
  - prospetti e sezioni (tav. n. 2)
- ✓ copia della **perizia di assestamento prot. n. 8800 del 18-04-2007** in variante al progetto di variante approvato con CE n. 1035 del 2004, ed allegata sia alla C.E.. 675 del 09-08-2000 sia alla C.E. in variante n. 1035 del 2004,

copia così composta:

---

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



- relazione tecnica (elaborato Y1);
- piante architettonico (tav. n. 1);
- prospetti e sezioni (tav. n. 2);
- ✓ copia dell'**autorizzazione di abitabilità prot. n. 018537 del 09.09.2010**, con dichiarazione di abitabilità dal 12.11.2009.

Inoltre, su sollecitazione della scrivente, in data 14-01-2020 veniva trasmessa pec di risposta di seguito riportata

**<< risposta accesso atti del 03/07/2019 prot. n. 14548**

in merito alla richiesta accesso atti pervenuta a questo ente in data 03/07/2019 prot. 14548 (procedura n. 394/2016 Registro Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Siracusa promosso da B.A.P.R. SOC. COOP. ARL contro , si comunica che agli atti di QUESTO UFFICIO non risulta nessuna procedura amministrativa e/o sanzionatoria nei confronti della sig.ra .  
Il Responsabile del V Settore >>.

Poiché la suddetta risposta risulta incompleta, a fronte della richiesta avanzata che indica la proprietà sin dal 1942, ancorché la procedura potrebbe essere stata attivata nei confronti di altro soggetto precedente proprietario (la debitrice è proprietaria dal 2008), la sottoscritta ha con pec del 20-04-2020 avanzato al Comune di Melilli, richiesta urgente di integrazione.

Con pec del 22-04-2020 il Comune di Melilli chiedeva alla sottoscritta il contatto telefonico al fine di fornire chiarimenti in ordine alla pec del 20-04-2020.

In data 22-04-2020 la sottoscritta contattava l'ufficio chiarendo l'istanza e chiedendo, se possibile la ritrasmissione della tavola illustrante lo stato di fatto allegata alla CE n. 675 del 2000 la cui copia cartacea rilasciata non risultava interamente leggibile: l'addetto rispondeva che nulla risulta in capo agli altri soggetti, riservandosi di trasmettere pec integrativa, e trasmetteva, previo invio da parte della sottoscritta di pdf rapido della tavola in proprio possesso, tramite mail ordinaria di pari data la medesima tavola in pdf.

*Verifica Regolarità Urbanistica*

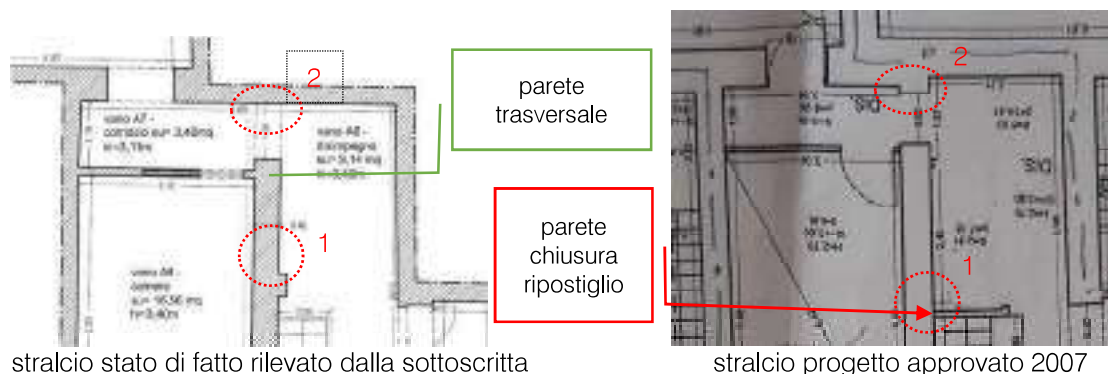
Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e restituito graficamente nella TAV. N. 1\_Lotto n. 1, prodotta dalla sottoscritta ed allegata alla presente relazione, e quanto dagli elaborati grafici allegati alla della **perizia di assestamento prot. n. 8800 del 18-04-2007** in variante al progetto di variante approvato con CE n. 1035 del 2004, è possibile osservare le seguenti difformità:

- 1) *modifiche sul prospetto* consistente nella realizzazione di apertura del vano scala A<sub>1</sub> prospiciente sulla corte a Via Mentana;
- 2) *differenza nelle altezze interne*  
a piano terra
  - nel vano A<sub>4</sub> misurata pari a 4,10m, in progetto pari a 4,05m,
 a piano primo
  - nei vani A<sub>6</sub> ed A<sub>8</sub> misurata pari a 3,40m, in progetto pari a 2,70m,
  - nel vano A<sub>7</sub> misurata pari a 3,11m, in progetto pari a 2,70m,
  - nel vano A<sub>9</sub> misurata pari a 2,96m(sopra il gradino), in progetto pari a 2,70m,
- 3) *modifiche interne* consistenti nell'eliminazione di parete a piano primo di chiusura del ripostiglio sottoindicata
- 4) *leggere differenze di lunghezze e superfici* dovute alle imprecisioni delle rilevazioni metriche eseguite;

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



- 5) diversa conformazione della parete trasversale consistente nella mancata rappresentazione in progetto del pilastro (1), e diverso attacco tra le pareti (2) come sotto evidenziate.



Va subito rilevato quanto segue.

riguardo alla difformità di cui al punto 1)

La finestra esisteva al momento del progetto approvato nel 2000 per come rappresentato sulla tavola relativa allo stato di fatto e poi allegata alla concessione edilizia n. 675 del 2000, potendo pertanto ritenere che la finestra in progetto da tamponare è di fatto stata conservata, come peraltro sembra attestare la vetustà delle cornici dell'apertura medesima.

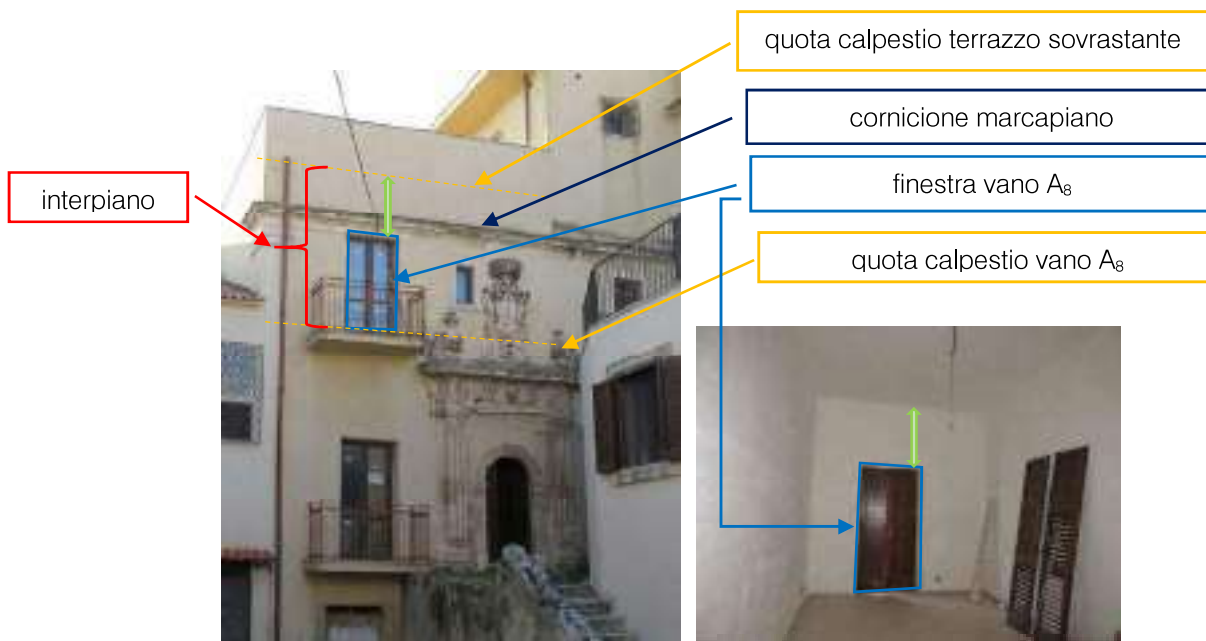
riguardo alla difformità di cui al punto 2)

Premesso che le differenze di altezza interna riscontrate emergono dal confronto dello stato rilevato dalla sottoscritta con quanto rappresentato sulle planimetrie dello stato di fatto allegato alla concessione edilizia n. 675 del 2000 e dello stato di progetto allegato sia alla c.e. n. 675/2000 sia alla variante c.e. n. 1035/2004 nonché alla perizia di assestamento prot. 8800 del 18-04-2007 allegata alle c.e. prima identificate, non risultando agli atti alcuna sezione sui vani interessati,

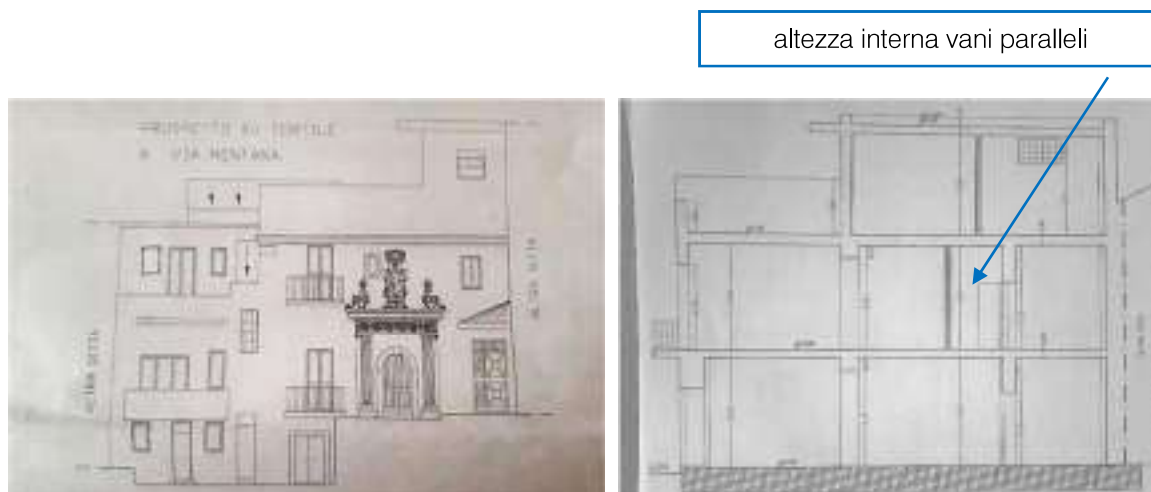
dato atto che la difformità nelle altezze interne implicherebbe l'aumento del volume urbanistico qualora essa determinasse un aumento delle altezze di interpiano (da calpestio a calpestio), potendo invece ridursi tale differenza alla mancata realizzazione di un controsoffitto,

analizzata la foto della facciata sulla corte, si desume che la quota di innesto del pluviale al servizio del terrazzo sovrastante il bene in oggetto, superiore al cornicione marcapiano che lambisce l'architrave della porta-finestra del vano A<sub>8</sub> a piano primo, corrisponde alla quota di calpestio del terrazzo,





dato atto che la porta-finestra è alta 2,30m e che quindi è già immediatamente percepibile che l'altezza interna non potrebbe essere pari a 2,70m, considerato che la facciata rappresentata sullo stato di fatto allegato alla c.e. n. 675 del 2000 riporta lo stato attuale,



stato di fatto allegato alla c.e. n. 675 del 2000

progetto approvato assestamento 2007 del 2000

considerato che sulla sezione interessante i vani paralleli di altro bene ed altra proprietà a quelli in oggetto sono rappresentati con altezza interna pari a 3,40m, ne discende che *le altezze interne indicate nel progetto approvato o sono frutto di un errore materiale o presumevano la realizzazione non eseguita di un controsoffitto, potendo in ogni caso escludersi variazioni di volume urbanistico.*

riguardo alla difformità di cui al punto 3)

Poiché l'attenta analisi della tavola rappresentativa delle piante della perizia di assestamento del 2007 mette in evidenza come siano state cancellate le pareti interne del vano ripostiglio di cui al progetto approvato nel 2004 pensato nell'attuale disimpegno, ne deriva che la conservazione di una delle pareti delimitanti il vano è un errore grafico del progettista.

riguardo alla difformità di cui al punto 5)

Il confronto tra la tavola rappresentativa dello stato di fatto allegato alla ce del 2000 e lo stato di progetto finale del 2007 permette di verificare che la parete trasversale mediana era poco spessa e caratterizzata dalla presenza di un pilastro: di fatto la parete risulta ispessita per uno spessore inferiore al **pilastro preesistente**, derivandone che presuntivamente trattasi di un errore grafico del progettista.



stralcio stato di fatto piano primo alle.to alla c.e. 675/2000  
Esistenza del certificato di agibilità del bene

stralcio prog. approvato piano primo 2007 all.to alla ce 2000

In risposta alla istanza trasmessa con pec del 02-07-2019 al Comune di Melilli, veniva rilasciata in data 14-01-2020 copia dell'**autorizzazione di abitabilità prot. n. 018537 del 09.09.2010**, con dichiarazione di abitabilità del bene dal 12.11.2009.

Considerate le difformità riscontrate e lo stato non ultimato, previa regolarizzazione edilizio/urbanistica e completamento dei lavori, si dovrà acquisire nuova agibilità (oggi SCA), con costi in via approssimativa stimabili pari a circa **2.000,00euro**.

*Certificato di destinazione urbanistica*

- Poiché il bene non è un terreno, la sottoscritta non ha proceduto alla richiesta di certificazione urbanistica. Dalla consultazione del PRG sul portale del comune è possibile desumere che l'area di sedime del bene ricade nel PRG vigente nel Comune di Melilli nella zona **"A – storico-ambientale"** ovvero all'interno di un agglomerato urbano che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, per la quale **il rilascio delle varie concessioni è subordinato al preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti di Siracusa**.
- Dalla consultazione del webgis sicilia si desume che l'area, per effetto del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa – regimi normativi 2019, è compresa all'interno del Paesaggio Locale 08 – *Monti Climiti*, non risultando sottoposta ad alcun livello di tutela.

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



### Quesito VII) CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA

Premesso che le opere eseguite in difformità all'ultimo titolo abilitativo edilizio rintracciato, per come argomentato al paragrafo in risposta al Quesito VI) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA sembrano per buona parte dovute ad errori materiali e/o grafici del tecnico redattore, eccezion fatta per la non eseguita chiusura dell'apertura del vano scala prevista, approvata ed autorizzata con la concessione edilizia n. 675 del 2000, con la concessione edilizia in variante n. 1035 del 2004 e poi nella perizia di assestamento del 2007, non si configurano come *variazioni essenziali* per come definite all'art. 12 della LR 16/2016, ma per effetto della mancata CHIUSURA dell'apertura, classificabile come variazione di prospetto su spazio pubblico (Ronco o Corte a Via Mentana), e della diversa rappresentazione della parete strutturale trasversale mediana,

considerato che l'immobile ricade nella zona omogenea A di cui al DM 1444/1968,

possono essere ritenute nel complesso come *opere eseguite in difformità* ai sensi dell'art. 14 della LR 16/2016.

Pertanto, atteso che le variazioni rispetto al titolo abilitativo edilizio per come esplicitato al al paragrafo in risposta al Quesito VI), non hanno comportato modifiche di volume, sagoma e superficie, potrà procedersi alla presentazione di richiesta di PdC in sanatoria ai sensi dell'art. 14 della LR 16/2016, allegando la documentazione tecnica ed amministrativa prevista per legge, con costi così stimabili:

- spese tecniche circa 2.000,00euro,
  - sanzione minima 516,00euro , sanzione massima 5.164,00euro (art. 37 co. 4.),
- si considera, in funzione delle difformità riscontrate, la sanzione pari a 1.000,00euro,
- diritti di segreteria e bolli pari a circa 100,00euro,

per un Totale pari a circa 3.100,00euro.

### Quesito VIII) ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE E/O DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Verificato tramite visura APE con i dati catastali identificativi del bene NCEU Melilli F. 88 P.IIa 4025 sub 5 (ex F. 89 P.IIa 443 sub 5) presso il SIENERGIA ovvero portale siciliano dell'energia, la presenza del bene nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati, oltre che nell'archivio del Catasto Impianti, considerato che la certificazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, tra le quali assoggettate alla prestazione energetica si individua la seguente:

E.1 (1)	abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;
---------	--

visto che il bene è un'abitazione adibita a residenza con carattere continuativo,

la sottoscritta ha, in esecuzione al mandato conferito, proceduto a redigere l'APE in conformità allo stato dei luoghi rilevato. In data 29/04/2020 la sottoscritta lo ha depositato presso SIENERGIA, giusta pec di

---

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



ricevimento CARICAMENTO APE di pari data - ID: 685989. L'attestato, allegato alla presente, certifica che il bene ricade, allo stato attuale, nella Classe Energetica Globale "F".

### Quesito IX) 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:

- l'area nel quale il bene si trova inserito ha destinazione prevalentemente residenziale, è ben servita da tutti i servizi primari e secondari pubblici e privati;
- la costruzione è in discreto stato di conservazione, dovendo essere eseguiti lavori di ultimazione per poter essere utilizzato (completamento impianto elettrico ed igienico-sanitario, eliminazione dei fenomeni di umidità, tinteggiatura delle pareti interne);
- i caratteri architettonici, tipologici e distributivi del bene in esame rispondono bene all'utilizzazione prevista;
- il mercato immobiliare attuale relativo a beni simili si può ritenere mediamente attivo;
- il bene si presentava al momento del sopralluogo libero da occupanti;
- il lotto presenta difformità catastali ed edilizio-urbanistiche da sanare per come dettagliato nei relativi paragrafi;
- l'area di sedime ricade nel PRG vigente nel Comune di Melilli nella zona **"A – storico-ambientale"** ovvero all'interno di un agglomerato urbano che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, per la quale **il rilascio delle varie concessioni è subordinato al preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti di Siracusa;**
- l'area, per effetto del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa – regimi normativi 2019, è compresa all'interno del Paesaggio Locale 08 – *Monti Climiti*, non risultando sottoposta ad alcun livello di tutela;
- i dati a disposizione per la valutazione del bene sono i valori rilevati nel mercato per beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per ubicazione, con diversità non importanti a seguito di una ricerca mirata svolta presso i siti internet dei borsini immobiliari e degli annunci immobiliari.

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

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



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:

- la relazione stabilita dalle indagini di mercato tra il bene oggetto di stima ed i beni simili presi a confronto è stata tale da comportare la necessità di ricorrere all'uso di coefficiente di differenziazione per ponderare il valore medio accertato in funzione dello stato non ultimato del bene;
- il valore derivato dalla stima sarà decurtato delle seguenti somme:
  - Regolarizzazione Edilizio-Urbanistica di cui al Quesito **VII)** PUNTO 4.
  - Acquisizione nuova Agibilità cui al Quesito **VI)** PUNTO 4.

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

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

Fonte	Quotazione valori di mercato	Quotazione valori di locazione
Borsino Immobiliare (abitazioni civili in buono stato)	567,00€/mq (fascia media)	1,7€/mqxmese
Immobiliare.it	640,00€/mq	3,93€/mqxmese
OMI Codice Zona B1 Microzona 1 Abitazioni Civili - Stato normale	Valore min=550,00€/mq Valore max=800,00€/mq <u>Valore medio=650,00€/mq</u>	Valore min=2,00€/mqxmese Valore max=2,9€/mqxmese <u>Valore medio=2,45€/mqxmese</u>
ANNUNCI IMMOBILIARI sul web nel raggio di 250mt	Annuncio immobiliare RIF 33661032-19, REMAX PLATINUM- Abitazione con accesso da cortile Via Palestro, 4 stato buono (ristrutturato) 625,00€/mq	Annuncio immobiliare RIF 33661032-29, REMAX PLATINUM- Casa indipendente Via Ronco Caronte, 11 stato buono (ristrutturato) 350,00€/mese/164mq=2,13€/mqxmese
	Annuncio immobiliare RIF 33661049-6, REMAX PLATINUM- Casa indipendente Via Vittorino Emanuele Stato buono (ristrutturata) 642,86€/mq	Annuncio immobiliare RIF 33661032-29, REMAX PLATINUM- Casa indipendente Via Iblea, 104 stato discreto 250,00€/mese/62mq=4,03€/mqxmese

*-calcolo del valore ordinario medio;*

valore medio valore di mercato arrotondato	625,00€/mq
valore medio valore di locazione arrotondato	2,85€/mqxmese

*-ponderazione dei valori in funzione dello stato non ultimato del bene;*

valore medio valore di mercato arrotondato	625,00€/mqx0,95= <b>593,75€/mq</b>
valore medio valore di locazione arrotondato	2,85€/mqxmese x0,95= <b>2,71€/mqxmese</b>

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



-calcolo del valore finale mediante il procedimento di stima scelto detraendo le somme eventualmente necessarie alla regolarizzazione del bene e contabilizzate nei propri paragrafi di riferimento.

La fase documentale è stata l'elaborazione della relazione scritta e la elencazione e raccolta delle allegazioni di cui al punto 9) 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.

#### ▪ Calcolo della Superficie Commerciale

La superficie commerciale verrà di seguito calcolata secondo le "Istruzioni del Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" valutando quanto più obiettivamente possibile le variabili della realtà locale secondo quanto indicato dalle Agenzie Immobiliari utilizzate come fonti di informazione.

#### Immobile 1-A

Superficie Commerciale = **a+b**

**a)** superficie vani principali e accessori diretti al lordo dei muri, con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

##### superficie a)

PIANO TERRA=47,73mq (compresa la proiezioni orizzontale della scala di collegamento)

PIANO PRIMO=98,96mq – 4,98mq (superficie scala di collegamento già computata in proiezione orizzontale con il piano terra)= 93,98mq

totale = 47,73mq+93,98mq= **141,71mq**

**b)** superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento ed accessorie con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

##### superficie b)

- balconi= 1,96mq (A5)+1,26mq (A10)+1,26mq(A12)=4,48mq (superficie lorda coperta)

- terrazzo scoperto= 18,14mq (superficie lorda coperta),

totale=22,62mq

essendo comunicanti con i vani principali 30% di 22,62mq= 6,79mq

**Totale Superficie Commerciale = 141,71mq+6,79mq= 148,50mq**

#### STIMA VALORE DI MERCATO

Superficie Commerciale 148,50mq	Quotazione di mercato 593,75€/mq	Valore=88.171,87€
------------------------------------	-------------------------------------	-------------------

**Probabile Valore Venale arrotondato=88.000,00€**

diconsi ottantottomilaeuro/00.

Al netto delle seguenti decurtazioni:

- Regolarizzazione Edilizio-Urbanistica di cui al Quesito **VII)** PUNTO 4.

Oneri stimati approssimativamente pari a 3.100,00euro.

- Acquisizione Agibilità cui al Quesito **VI)** PUNTO 4.

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



Oneri stimati approssimativamente pari a 2.000,00euro.  
**Totale Oneri=5.100,00euro**

<b>Probabile Valore Venale Finale del LOTTO N° 1) = 88.000,00€ - 5.100,00€= 82.900,00€</b> diconsi ottantaduemilaenovecentoeuro/00 .
---

#### STIMA VALORE LOCATIVO

Superficie Commerciale 148,50mq	Quotazione di mercato 2,71€/mqxmese	Valore=402,43€xmese
------------------------------------	--	---------------------

**Probabile Valore Locativo =400,00€x mese**  
 diconsi quattrocentoeuro/00xmese.

#### Verifica congruità del valore come sopra determinato

Premesso che il valore minimo del canone di locazione è dato dal 10% del valore catastale calcolato sul valore catastale dell'immobile ovvero il valore calcolato con la rivalutazione della rendita secondo gli indici indicati dall'Agenzia delle Entrate, si procede alla verifica.

La rendita catastale dell'immobile è pari a 336,99€.

Rendita catastale rivalutata al 5% è pari a € 353,84

Moltiplicatore catastale 120 (abitazione secondaria)

Valore catastale immobile € 42.460,74

di cui il 10% è il valore locativo annuo lordo=4.246,07€xanno

Atteso che il valore dell'immobile da confrontare con il canone di locazione annuo dovrà essere pari all'85% dello stesso, in virtù della riduzione forfetaria del 15% disposta dal comma 4-bis dell'art. 37 del D.P.R. 917/86, si ha che:

$4.246,07€xanno \times 0,85 = 3.609,91€ /anno/12mesi = 300,76€ \times mese$  ,

ovvero il canone locativo determinato pari a **400,00€x mese** si può ritenere congruo risultando superiore al minimo fiscale.

#### **Quesito X) VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA**

VALUTAZIONE DELLA QUOTA (nel caso di quota indivisa)

Il bene risulta pignorato nell'intero.

#### **Quesito XI) INDICAZIONE DEL TERMINE DELL'USUFRUTTO E/O DEL DIRITTO DI SUPERFICIE NONCHE' INDICAZIONE DEL VALORE STIMATO DEL SOLO DIRITTO PIGNORATO**

E' pignorato il diritto di piena proprietà stimato al precedente Quesito **IX** .

---

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



FASCICOLO II _LOTTO N.RO 2 - pag.nn. da 42 a 64
---

- **Relazione di Stima LOTTO n° 2**  
*pignorato nella quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà*

negozio/bottega al piano terra di un *fabbricato plurifamiliare su cinque piani fuori terra* sito in Siracusa (SR), con accesso autonomo dal civico 10 di Via Spagna, punto geografico 37°05'16.6"N 15°16'52.5"E, composto da una sola unità immobiliare:

- **Immobile 2-A** : *negozio* censito nel NCEU di Siracusa al F. 32 P.IIa 2794 sub 8, categoria C/1, classe 7, consistenza 36mq, superficie catastale 40mq, rendita 1.137,86euro, indirizzo **Via Spagna s.n.c.**, piano Terra.

## 7) PUNTO 4. RELAZIONE DI STIMA

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

#### *Costituzione*

Il lotto è composto dalla quota di 1/1 del diritto di *piena proprietà* del **negozio** ovvero dell'*unica unità immobiliare a destinazione commerciale*, facente parte del *fabbricato residenziale* che, sito in Siracusa nella Via Spagna n. 10 angolo Via Bulgaria, si sviluppa su un piano interrato ospitante quattro box auto, il vano scala/ascensore e locali tecnici, su un piano terra occupato, oltre che dal bene in oggetto, dall'androne/vano scala comune, da tre box auto, e sui piani primo, secondo, terzo e quarto ospitanti due unità abitative per piano.

Il negozio ha accesso indipendente dal civico 8 di Via Spagna, risultano privo di comunicazione diretta con il vano scala comune del fabbricato: è l'unico locale dotato di vetrine, che si distingue ed individua per l'ubicazione all'angolo del fabbricato prospiciente sulla via pubblica e dotato di autonomo accesso.

#### Elenco Unità Immobiliari facenti parte del lotto

Il lotto è formato da una sola unità immobiliare:

- **Unità Immobiliare 1 - Bene 1** – *negozio* su un solo piano, piano terra, individuato ed identificato nella TAV. N. 1\_Lotto 2 allegata alla presente relazione quale **Immobile 2-A**.

Il suddetto immobile ha una superficie lorda coperta complessiva pari a circa **42,88m<sup>2</sup>** con affaccio su portico comune, di fatto chiuso ad uso esclusivo tramite parapetti in ferro verniciati e tende per esterno a rullo, con superficie lorda coperta pari a circa **17,34m<sup>2</sup>**.

#### *Pertinenze*

E' pertinenza e/o dipendenza di fatto esclusiva dell'Immobile 2-A:

- il portico comune contiguo.

#### *Accessori: diretti e complementari*

Sono accessori diretti dell'Immobile 2-A: antibagno e bagno **A<sub>3-4</sub>**, ripostiglio **A<sub>2</sub>**.

Non sono individuabili accessori a servizio complementare.



*Parti Comuni*

- corte identificato al sub 1, compreso il portico;
- scivola di accesso e area di manovra al cantinato al sub 2,
- androne/vano scala e corpo ascensore al sub 3,
- vano tecnico al sub 9,
- vano autoclave al sub 21,

quanto per legge e destinazione.

**Quesito II) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL/I BENE/I*****Tipologia del bene***

Il lotto è composto dalla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di un **negozio con accesso indipendente**, allocato al piano terra, in posizione d'angolo prospiciente su corte comune, di un *fabbricato plurifamiliare in linea su cinque elevazioni fuori terra ed un piano interrato*, denominato *Condominio Spagna*, che, costruito in lotto libero su tutti i lati, di cui uno prospiciente su via pubblica, è caratterizzato dall'aggregazione lineare di due unità immobiliari per piano, intorno ad un collegamento verticale, e da un'area condominiale aperta verso l'esterno. Quindi, il cespite in oggetto è un *locale commerciale* ovvero uno spazio all'interno di un edificio in cui sono presenti immobili adibiti ad uso residenziale, e, come di consueto è posizionato a pianterreno dell'edificio condominiale: è l'unico locale commerciale che, facendo parte di un fabbricato residenziale, di solito destinato per l'apertura di negozi, bar, ristoranti e qualsiasi altra attività aperta al pubblico, nel rispetto delle limitazioni imposte dalle amministrazioni condominiale e comunale.

***Confini***

Il lotto confina, per come dallo stato dei luoghi confrontato con quanto desumibile dalla mappa catastale, a nord-est con box censito nel NCEU di Siracusa al F. 32 P.Illa 2794 sub 7 e con vano tecnico censito nel NCEU di Siracusa al F. 32 P.Illa 2794 sub 9, a nord- ovest con androne/vano scala comune censito nel NCEU di Siracusa al F. 32 P.Illa 2794 sub 3, a sud-ovest con corte comune censito nel NCEU di Siracusa al F. 32 P.Illa 2794 sub 1 prospiciente sulla via pubblica denominata Via Spagna, a sud-est con portico e corte comune censiti nel NCEU di Siracusa al F. 32 P.Illa 2794 sub 1 prospicienti su via Spagna.

***Dati Catastali***

Il lotto è censito nel NCEU del Comune di Siracusa (SR) al F. 32 P.Illa 2794 sub 8, Zona censuaria 1, Categoria C/1 *negozio/bottega*, classe 7, Consistenza 36m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 40m<sup>2</sup>, rendita 1.137,86euro, indirizzo Via Spagna snc, piano Terra, in testa alla sig.ra

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Risultano dalla visura storico catastale le seguenti variazioni:

- costituzione protocollo SR0102478 del 22-05-2008 (n. 890.1 del 2008) in testa al sig.  ;
- nuova intestazione per registrazione prot. SR0085364 in atti dal 27-04-2012 della denuncia di successione vol. 9990 n. 471 del 12-04-2012 in morte di  (n. 4075.1/2012);

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



- variazione del classamento prot. SR0095584 in atti dal 09-04-2009 (n. 7396.1/2009) con annotazione di classamento e rendita validati (DM 701/94);
- variazione del 09-11-2015 con annotazione di inserimento in visura dei dati di superficie.

L'area di sedime del fabbricato comprendente il bene è censita nel NCEU di Siracusa al F. 32 P.IIa 2794 con indicazione in visura: Mappale Terreni Correlato NCT Siracusa F. 32 P.IIa 2794.

Tale area, censita quale ente urbano di 12are 00ca, partita 1, per quanto dalla visura storico catastale è stata oggetto delle seguenti variazioni:

- variazione della p.IIa 2968;
- frazionamento del 25-09-2008 prot. SR0180605 in atti dal 25-09-2008 (n. 180605.1/2008) della p.IIa 2794 di 13are38ca,
- tipo mappale del 12-05-2008 prot. SR0082932 in atti dal 12-05-2008 (n. 82932.1/2008) con il quale la p.IIa 2794 seminativo di 13are e 38ca è passata dal NCT al NCEU quale ente urbano,
- frazionamento del 18-09-2003 prot. SR0108670 in atti dal 18-09-2003 (n. 1476.1/2003) con il quale è nata la p.IIa 2794 seminativo di 13are e 38ca con soppressione delle p.IIe 2265-2267 e variazione delle p.IIe 2793 e 2795,
- variazione di intestazione a [redacted], per voltura in atti dal 26-01-2005 dell'atto di permuta rep. 51319 del 28-12-2004 in Notaio Giuseppe Minniti di Priolo G. , trascrizioni 1257-1258 del 2005 (la 1258 con rettifica della quota da  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà in regime di comunione legale ad  $\frac{1}{1}$  del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni), da [redacted] [redacted] per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno del diritto di piena proprietà;
- frazionamento del 14-06-1991 in atti dal 20-09-1993 (n. 1151.2/1991) con il quale è nata la p.IIa 2267 seminativo di 24are e 99ca con soppressione della p.IIa 1804 e variazione delle p.IIe 2266 e 2268,
- variazione di intestazione a [redacted] per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno del diritto di piena proprietà, per voltura in atti dal 23-04-2003 dell'atto di vendita rep. 26177 del 23-07-1991 in Notaio Pantano di Siracusa, trascrizione 3400 del 2003, da Figli nascituri maschi da [redacted] la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno del diritto di piena proprietà, [redacted] [redacted]
- variazione di intestazione a Figli nascituri maschi da [redacted] per la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di piena proprietà, [redacted] per  $\frac{2}{4}$ , [redacted] per usufrutto parziale, per voltura in atti dal 05-11-1993 della denuncia vol. 288 n. 2 del 02-01-1980 (n. 883.1/1980) ,
- frazionamento del 1979 n. 80 in atti dal 20-09-1993 con il quale è nata la p.IIa 1804 di 48are e 80ca dalla p.IIa 465, variata in 465, 1804 e 1803, proveniente dalla partita 22032 di 2ha 92are 24ca, intestata a Figli nascituri maschi da [redacted] per la quota di  $\frac{1}{4}$ , [redacted] per  $\frac{1}{4}$ , [redacted] per usufrutto parziale.



### Conformità Catastale

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione identificativa catastale del bene (visura catastale, planimetria catastale) permette di individuare le seguenti **difformità**:

- 1)** trasformazione del ripostiglio in cucina, potendo osservare lo scarico ed un punto idrico, nonché punto per alimentazione piano cottura, poste in essere dal precedente occupante in funzione delle proprie esigenze;
- 2)** annessione di fatto del portico comune con la realizzazione di parapetti in ferro e la chiusura con tende per esterno a rullo.

Poiché il contenuto della documentazione catastale è rappresentativo del diritto catastale, al fine di determinare la regolarizzazione delle difformità riscontrate, è necessario tener conto della legittimità edilizio-urbanistiche delle difformità medesime.

Dato atto che l'unica documentazione edilizio-urbanistica reperita sono:

presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari (Servizi Ipotecari dell'Agenzia delle Entrate)

- la **concessione edilizia n. 142/04 del 15.06.2004** avente in oggetto la costruzione dell'edificio comprendente il bene pignorato/cespite 2;

- la **concessione edilizia n. 41/08 del 25.02.2008** avente in oggetto la modifica dell'intero piano cantinato di due edifici di cui uno è l'edificio comprendente il bene pignorato de quo;

**non è stata reperita l'autorizzazione edilizia n. 7348 del 17.11.2008**, citata nel certificato di agibilità del bene pignorato;

il confronto tra lo stato dei luoghi e quanto dalla concessione edilizia consente di osservare le seguenti difformità:

- a)** fusione e cambio di destinazione d'uso del vano *A2 in locale ad uso commerciale ovvero in superficie residenziale* in luogo dei locali tecnici (enel ed autoclave), con destinazione a *superficie non residenziale* e, come tale, non rientrante nel calcolo della volumetria urbanistica, con annessione illegittima dal punto di vista del diritto urbanistico al bene pignorato (variazione correlata alla difformità catastale di cui al punto **1**));
- b)** spostamento della parete perimetrale esterna prospiciente sul portico comune verso l'esterno per circa 30cm (la parete sulla planimetria urbanistica ha una risega verso l'esterno pari a 70cm, mentre di fatto quest'ultima è pari a 105cm), con ampliamento di superficie utile del bene pignorato,
- c)** annessione di fatto del portico comune con la realizzazione di parapetti in ferro e la chiusura con tende per esterno a rullo (variazione correlata alla difformità catastale di cui al punto **2**));

considerato che l'autorizzazione edilizia è ammessa per interventi che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso, è possibile ritenere che le riscontrate variazioni a), b) e c) comportando variazioni ai parametri urbanistici rispetto al progetto approvato con la concessione edilizia n. 142/04, non possono essere state oggetto dell'autorizzazione edilizia,



è possibile affermare che le variazioni di che trattasi hanno determinato una variazione in violazione al vincolo urbanistico conformativo imposto dalla concessione edilizia, che ha imposto un limite alla proprietà.

Le dette variazioni illegittime non insanabili, in quando comportando l' aumento della volumetria assentita ed oltre la massima volumetria massima assentibile come di seguito verificato, dovendosi procedere alla rimessa in pristino in conformità:

- o volumetria massima realizzabile, secondo i dati di progetto, pari a 3.503,36mc,
- o volumetria assentita con la CE n. 142/04, 3.503,36mc,
- o volumetria in ampliamento oltre il volume assentito e max

( la verifica è fatta solo in relazione al piano terra ovvero al negozio, non avendo la verifica eseguita dalla sottoscritta interessato l'intero fabbricato comprendente il bene pignorato )

- per spostamento del muro verso il portico  $0,35\text{m} \times 5,19\text{m} \times 4,20\text{m} = 7,63\text{mc}$

- per annessine dei locali tecnici come superficie utile  $3,61\text{m} \times 1,60\text{m} \times 4,20\text{m} = 24,26\text{mc}$

totale volume in ampliamento  $31,89\text{mc} > 3\%$  dei  $150,02\text{mc}$  assentiti per il bene in oggetto =  $4,50\text{mc}$ .

Riguardo alla variazione di cui al superiore punto **1)**, trattandosi di modifica illegittima dal punto di vista edilizio-urbanistico e nello specifico nel mancato rispetto del diritto urbanistico concesso, l'annessione del vano è stata posta in essere legittimamente, configurandosi come ampliamento di superficie e volume oltre i limiti assentiti ed assentibili, dovrà procedersi al ripristino dei luoghi in conformità alla concessione edilizia n.142/2004, mediante opere che chiudano l'accesso dal bene in oggetto, ripristino l'accesso dall'androne e la destinazione d'uso a locali tecnici.

Riguardo alla variazione di cui al superiore punto **2)**, trattandosi di modifica illegittima dal punto di vista edilizio-urbanistico e nello specifico nel mancato rispetto del diritto urbanistico concesso, in quanto come dal confronto tra la planimetria catastale, l'elaborato planimetrico catastale ed il progetto allegato alla concessione edilizia n. 142/2004, permette di rilevare come **il portico è stato annesso al bene di fatto ma non di diritto**, dovendosi di conseguenza procedere al ripristino dei luoghi in conformità sia all'elaborato urbanistico che a quello catastale.

A seguito del ripristino dei luoghi, sarà necessario procedere alla regolarizzazione catastale presentando denuncia di variazione mediante procedura docfa, con costi omnicomprensivi stimatibili approssimativamente pari a circa **1.200,00euro**.

#### *Ubicazione*

Il bene è ubicato in Siracusa, al piano terra di un edificio condominiale situato nella Via Spagna ad angolo con la Via Bulgaria all'interno del quartiere Tyche, in una delle circoscrizioni più importanti e storiche della città greca di Siracusa, ricadendo però in una delle aree adiacenti al viale Santa Panagia, costituita prevalentemente dai primi insediamenti di edilizia economica e popolare.

#### *Accessi*

Il lotto allo stato attuale gode di un solo ingresso diretto ed autonomo dal civico 8 di via Spagna, dopo aver attraversato l'area condominiale che fa da filtro tra l'edificio e la strada pubblica.

---

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



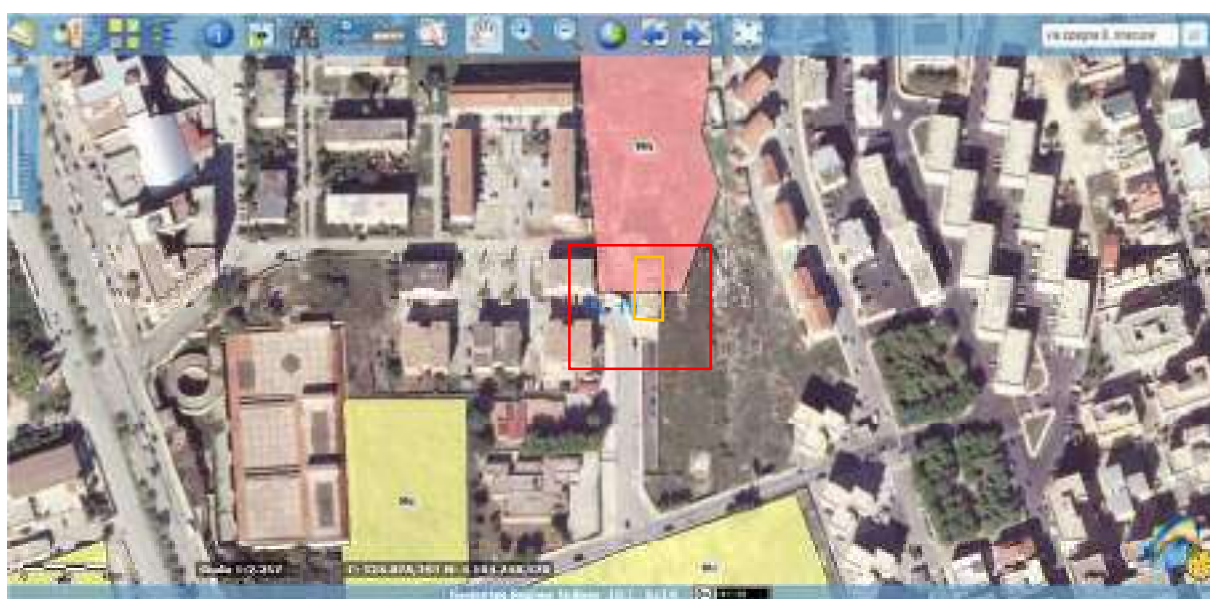
*Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona-servizi offerti-caratteristiche zone confinanti*

Siracusa sorge sul lato sud-orientale della Sicilia: il territorio è caratterizzato da colline e cavità naturali, nonché da due fiumi che lambiscono il lato sud-ovest della città, confinando per lo più con il mare, che la circonda nella sua quasi totalità. La costa è prevalentemente rocciosa e frastagliata, mostra diversi promontori, baie, piccole isole e penisole. La città si sviluppa in parte sull'isola di Ortigia e in parte sulla terraferma.

Il lotto in oggetto ricade all'interno del quartiere Tyche, la sesta circoscrizione cittadina in cui è suddivisa la città di Siracusa, situata nella zona nord-est del territorio, e quartiere residenziale storico dell'antica *polis*, le cui tracce archeologiche sono interamente coperte dalle costruzioni successive.

Dal punto di vista edilizio - urbanistico, la zona ricade nel vigente P.R.G. in una delle parti unitarie della città contemporanea e precisamente nella zona **B2.1 -Aree sature di edilizia economica e popolare da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici**, ovvero in una delle aree sono occupate dai primi insediamenti di edilizia economica e popolare realizzati dal secondo dopoguerra fino alla fine degli anni '70 sul concetto del quartiere autonomo. Questi insediamenti, caratterizzati dall'uso esclusivamente residenziale, si articolano generalmente attorno a spazi aperti comuni destinati a verde attualmente in stato di degrado e di abbandono. L'obiettivo del PRG vigente è quello di migliorare la qualità abitativa e urbana degli insediamenti attraverso il recupero degli spazi aperti degradati e la loro rivitalizzazione anche attraverso l'inserimento di attività commerciali di vicinato e di piccoli esercizi pubblici cui affidare la manutenzione degli stessi.

L'area di sedime del fabbricato comprendente il lotto, per effetto del Piano Paesaggistico – regimi normativi rettificata 2019, è compresa *in parte* all'interno del Paesaggio Locale 10 - Balza costiera urbanizzata di Siracusa, ed in parte all'interno del Contesto 10h – Paesaggio delle Mura Dionigiane ed aree archeologiche presenti nel contesto urbano - il giardino storico di Villa Reimann, sottoposta al livello di tutela 3.



Il lotto si raggiunge in auto il lotto dal Tribunale di Siracusa ubicato in Viale Santa Panagia a Siracusa, percorrendo circa 600m per un tempo di circa 8min:

- procedere in direzione sud-est su Viale Santa Panagia,
- alla rotonda prendere la seconda uscita su Via Ludovico Mazzanti,
- svoltare a sinistra su Via Spagna,

il fabbricato comprendente il bene, superata la scuola sulla sinistra, è il primo che si individua a destra ad angolo con la via Bulgaria. Il bene è il locale commerciale a piano terra all'angolo del fabbricato, con accesso indipendente.

La zona è completamente urbanizzata, risultando servita dalla rete idrica, fognante e di illuminazione pubbliche, nonché dalla linea telefonica e del metano. La rete stradale consente di spostarsi con facilità all'interno del tessuto urbano, e da questa verso la viabilità che porta sia ai centri urbani vicini che ai centri più lontani. Altresì la zona è dotata di tutti i servizi pubblici e privati primari e secondari.

La costruzione del fabbricato, comprendente il bene in oggetto, per quanto dalla documentazione identificativa catastale nonché dal certificato di agibilità, risale al 2008-2011, con un'età pari *almeno a circa dodici anni*.

La tipologia architettonica del bene rispecchia quelle caratteristiche rispondenti alle richieste del mercato attuale che spesso accorda la sua preferenza per beni di questo tipo.

Il bene gode del panorama del tessuto urbano caratterizzato da edilizia residenziale pubblica, aree verdi e da aree inedificate.

Le edificazioni esistenti nell'intorno conferiscono alla zona un carattere architettonico di sufficiente rispetto rendendo appetibile l'investimento immobiliare ai fini commerciali.

La qualità urbanistico-sociale e ambientale si può definire sufficiente data un'edilizia di sufficiente livello ed una popolazione di livello, apparentemente, corrispondente.

#### **Descrizione Analitica del bene**

##### **- Tipologia , Morfologia e dimensioni**

La tipologia architettonica dell'edificio ospitante il bene in oggetto è quella di un *fabbricato plurifamiliare in linea su cinque elevazioni fuori terra* che, unità edilizia autonoma è costituito da un vano *scala* che serve due appartamenti per piano. Costruito all'interno di un lotto libero su tutti i lati, il fabbricato risulta prospettare solo con un lato su via pubblica tramite area condominiale aperta verso l'esterno, e con affaccio su due lati con area condominiale.

Il bene è un *locale commerciale* all'interno di un edificio residenziale. Quest'ultimo presenta una morfologia tipica nel genere: costituito da un vano unico da destinare al commercio e da vani accessori, un ripostiglio ed un servizio igienico adatto alle persone diversamente abili con antibagno, posizionato al piano terra dell'immobile e provvisto aperture vetrate (vetrine), nasce per essere utilizzato da attività commerciali non solo per la vendita di prodotti, ma anche per la somministrazione oltre che per la vendita, come bar, ristoranti, pasticcerie, etc.



Dimensionalmente appartiene alla tipologia di immobili destinati alla “piccola distribuzione” e, come definiti in gergo urbanistico “esercizi commerciali di vicinato”.

La morfologia e le dimensioni del bene sono desumibili dalla lettura dell'elaborato grafico TAV. n° 1\_Lotto n. 2 che rappresenta planimetricamente lo stato rilevato al momento del sopralluogo.

La **superficie lorda coperta** del bene è pari a circa **42,88mq**, con **altezza utile interna** pari a circa **2,81m** nel vano principale **A<sub>1</sub>** (  $h_i=2,58m$  sotto controsoffitto ribassato), pari a circa **3,87m** nei vani accessori (bagno ed antibagno) non controsoffittati **A<sub>3-4</sub>**, pari a circa **3,81m** nel ripostiglio **A<sub>2</sub>**.

- *Composizione interna : vani utili e accessori*

La superficie risulta distribuita su di un unico piano, piano terra: dal vano principale, con accesso diretto dall'esterno, destinato all'attività commerciale **A<sub>1</sub>** si accede sulla sinistra direttamente al ripostiglio **A<sub>2</sub>** il cui pavimento è sollevato di circa 6cm rispetto al piano di calpestio del vano **A<sub>1</sub>**, o attraversato il vano nella profondità a sinistra si arriva al servizio igienico **A<sub>4</sub>** tramite il vano antibagno **A<sub>3</sub>**. Solo il vano **A<sub>1</sub>** prende aria e luce direttamente dall'esterno, il bagno è dotato di aerazione forzata. Quindi l'immobile presenta **un vano utili e tre vani accessori a servizio diretto**.

- *Tecnologia : strutture e finiture*

#### *Strutture*

Come dall'esame a vista dello stato dei luoghi, la tipologia costruttiva utilizzata per l'edificazione del fabbricato è cemento armato.

#### *Finiture*

Le facciate del fabbricato risultano intonacate e tinteggiate, con cornici in pietra alle aperture dei piani superiori al piano terra che risulta rivestito con pietrine di cemento sino a circa 50cm e superiormente, sino all'intradosso della trave di piano, con mattonelle di ceramica quadrate disposte a punta di diamante (la diversa finitura è separata da profili lineari di marmo, con lastre di marmo alle soglie, davanzali e stipiti delle aperture. Gli infissi esterni sono ai piani superiori finestre e porte-finestre dotate di persiane color marrone, al piano terra serrande metalliche a chiusura delle unità destinate a box. L'unità in oggetto, oltre alle serrande metalliche, presenta vetrate in alluminio anodizzato color bronzo, dotata solo quella di ingresso di persiane sul lato interno.

L'area condominiale individuata sulla scorta dell'elaborato planimetrico catastale, non è interamente recintata: parte è liberamente accessibile dall'esterno, ivi compresa la parte che consente l'accesso al lotto in oggetto, sono chiuse con parapetto in ferro la porzione porticata annessa al lotto in oggetto come pertinenza esclusiva e la porzione antistante l'unità destinata a garage contigua al lotto in oggetto, è chiusa poi con muro e sopralzo metallico l'area ospitante la scivola di accesso al piano cantinato. L'area risulta finita come i marciapiedi pubblici ovvero con pietrine di cemento stampato grigio a quadri ed orlatura in pietra lavica: in particolare si osserva che è stato realizzato in corrispondenza dell'angolo ove è allocato il lotto in oggetto, un marciapiede con orlatura in blocchi di cemento, ed il portico è stato pavimentato con lastre di marmo perimetrali e mattonelle di ceramica.



Il locale è pavimentato con mattonelle di ceramica e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il servizio igienico ha pareti piastrellate fino a circa 2.00m, mentre l'antibagno ha piastrellata solo la parete dietro il lavabo fino a circa 1.80m. Nel servizio igienico sono presenti un vaso per diversamente abili dotato di maniglione e campanello, piatto doccia con predisposizione impiantistica per un bidet. L'antibagno è dotato di lavabo a colonna e di scaldacqua elettrico. I soffitti sono intonacati e tinteggiati: il vano principale risulta controsoffittato, con porzione più bassa sulla ex zona di lavoro in corrispondenza della quale si osserva la realizzazione di paraschizzi con mattonelle di ceramica. Nel ripostiglio è presente un piano di lavoro con lastra di marmo su pareti in muratura, con paraschizzi con mattonelle di ceramica.

Gli infissi interni sono porte ad ante battenti finitura legno.

#### - *Impianti*

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, fognante, igienico-sanitario. E' presente un condizionatore a parete (split) nel vano principale. Per l'acqua calda sanitaria è presente uno scaldacqua elettrico nell'antibagno. Sono altresì presenti tubi e collegamenti, in parte sottotraccia, per alimentazione del piano cottura sia nel ripostiglio, ove sono presenti anche punto idrico e punto di scarico, sia nel vano principale. L'approvvigionamento elettrico ed idrico, nonché lo smaltimento dei reflui avvengono mediante allaccio alle reti pubbliche.

La raccolta, il trasporto e lo smaltimento delle acque meteoriche avviene mediante canalizzazioni condominiali che ne organizzano il percorso verso le caditoie comunali.

#### - *Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi*

Il bene appare *de visu*, nel complesso, in discrete condizioni di conservazione, pur evidenziando lo stato di abbandono del locale a seguito delle operazioni di dismissione dell'attività commerciale prima insediata: le operazioni di smantellamento non sono state ultimate.

Inoltre sono osservabili fenomeni di umidità sulla parte bassa delle pareti in corrispondenza degli infissi esterni.

#### *Eventuali Dotazioni e Pertinenze Condominiali*

- corte identificato al sub 1, compreso il portico;
- scivola di accesso e area di manovra al cantinato al sub 2,
- androne/vano scala e corpo ascensore al sub 3,
- vano tecnico al sub 9,
- vano autoclave al sub 21.

### **Quesito III) INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo effettuato il bene era libero da occupanti.



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

▪ L'area di sedime del fabbricato comprendente il lotto, per effetto del Piano Paesaggistico – regimi normativi rettifica 2019, è compresa *in parte* all'interno del Paesaggio Locale 10 - Balza costiera urbanizzata di Siracusa, ed in parte all'interno del Contesto 10h – Paesaggio delle Mura Dionigiane ed aree archeologiche presenti nel contesto urbano - il giardino storico di Villa Reimann, sottoposta al livello di tutela 3.

▪ domande giudiziali e altre trascrizioni

Non risultanti dalla documentazione ipo-catastale agli atti del procedimento e dalle ispezioni ipotecarie acquisite telematicamente dalla scrivente.

▪ atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Non risultanti dalla documentazione ipo-catastale agli atti del procedimento e dalle ispezioni ipotecarie acquisite telematicamente dalla scrivente.

▪ altri pesi o limitazioni d'uso

- Regolarizzazione Catastale di cui al Quesito **II)** PUNTO 4.
- Regolarizzazione Urbanistica di cui al Quesito **VII)** PUNTO 4, con ripristino della conformazione del bene secondo la concessione edilizia, consistente nella riduzione della superficie di fatto del bene (Slorda di fatto **42,88mq**, superficie lorda assentita pari a **35,72mq**).
- Acquisizione Agibilità di cui al Quesito **VI)** PUNTO 4;
- oneri condominiali scaduti e non pagati ( vd **Altre informazioni per l'acquirente**);
- servitù attiva di passaggio sulla corsia condominiale al piano interrato a favore del fabbricato limitrofo (NCEU Sr F. 32 P.IIa 3193);

***Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento del decreto di trasferimento***

1. Iscrizione del 06/12/2005 Registro Particolare 10072 Registro Generale 30736  
Pubblico Ufficiale SANTANGELO EGIDIO Rep.69042/19519 del 05/12/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
a favore di B.A.P.R. di Ragusa Soc. Coop. PA  
contro   
relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra  
il fabbricato in corso di costruzione in Siracusa p.IIa 2794 foglio 32  
- Capitale 600.000,00euro  
- Montante 900.000,00euro, durata 14anni.

- **Annotazione del 02/04/2009 Registro Particolare 763 Registro Generale 6931**  
Pubblico Ufficiale SANTANGELO EGIDIO Rep.77367/22702 del 10/11/2008  
ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
a favore di B.A.P.R. di Ragusa Soc. Coop. PA  
contro

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



relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra

✓ NCEU Siracusa F. 32 P.LLA 2794 SUB 8.

L'iscrizione grava anche sugli altri beni oggetto di esecuzione

- Capitale di 20.400,00euro

- Montante di 30.600,00euro

**Costo di cancellazione = 35,00eurox2 (iscrizione ed annotazione) = 70,00euro**

**2. Iscrizione del 06/07/2016 Registro Particolare 15977 Registro Generale 11348**

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep.1559/2014 del 19/11/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

a favore di B.A.P.R. di Ragusa Soc. Coop. PA

contro

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra

✓ NCEU Siracusa F. 32 P.LLA 2794 SUB 8.

L'iscrizione grava anche sugli altri beni oggetto di esecuzione

- Capitale di 57.294,59euro

- Montante di 90.000,00euro

**Costo di cancellazione**

- imposta ipotecaria=0,5% sul montante, con un minimo di 200,00euro

- imposta di bollo= 59,00euro

- tassa ipotecaria= 35,00euro

minimo=294,00euro, su 90.000,00euro= 450,00euro+59,00euro+35,00euro=**544,00euro**

*Si osserva che l'importo pari a 0,5% viene solitamente calcolato sul minor prezzo tra valore di aggiudicazione e montante.*

**3. Trascrizione del 04/11/2016 Registro Particolare 13092 Registro Generale 17338**

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE di Siracusa Rep. 3874 del 18/10/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di B.A.P.R. di Ragusa Soc. Coop. PA

contro

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra

✓ NCEU Siracusa F. 32 P.LLA 2794 SUB 8.

**Costo di cancellazione = 294,00euro**

Costi di cancellazione : spese vive + spese tecniche

- spese vive: costi di cancellazione = **908,00euro**

- spese tecniche: prezzo di mercato pari a circa 50,00 euro x cancellazione=  
=50,00 eurox4=**200,00 euro**

**Totale costi di cancellazione= 1.108,00euro**

**Altre informazioni per l'acquirente**

▪ Esistenza di censi, livelli o usi civici

Dalla documentazione ipo-catastale agli atti, non risulta l'esistenza sul bene di censi, livello o usi civici.

▪ oneri condominiali

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



Con lettera del 29-01-2020, raccomandata con ricevuta di ritorno AR n.ro 14991248655-0 del 31-01-2020 indirizzata all'amministratore del Condominio SPAGNA, la sottoscritta chiedeva che con riferimento a ciascuno dei cespiti venissero indicati:

- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.*

In data 06-04-2020, con mail ordinaria preceduta da chiamata telefonica, la sottoscritta sollecitava la risposta alla richiesta del 29-30/01/2020, chiedendo altresì

“ 1) se esistono vincoli alla destinazione d'uso per i cespiti oggetto del procedimento,

2) se l'annessione al cespite 2 (negozi ubicato a piano terra) del portico, che dalla documentazione catastale

appare essere condominiale, è stata autorizzata dal Condominio e con eventuali oneri e prescrizioni,

3) se il Condominio è in possesso della copia dei titoli abilitativi edilizi ( non rintracciati presso l'archivio comunale ed in attesa di risposta da parte della Conservatoria di Siracusa) così elencabili secondo gli accertamenti eseguiti

- concessione edilizia n. 142 del 15/06/2004, non rintracciata nel relativo faldone n.ro 12608 perché prelavata da personale d'ufficio in data 12-02-20114;
- concessione edilizia n. 41 del 25/02/2008;
- autorizzazione edilizia n. 7348 del 17/11/2008. “

In data 13-04-2020 l'amministratore rispondeva con mail ordinaria solo con riguardo all'anno 2019, rappresentando di non avere documentazione per rispondere in merito agli anni precedenti e di un contenzioso in atto con la precedente amministrazione condominiale, ed indicando il legale rappresentante il condominio Spagna.

In data 14-04-2020 la sottoscritta chiedeva altresì copia dell'atto di citazione al fine di comprendere se la causa nei confronti della precedente amministrazione possa interferire con la procedura in oggetto, nonché l'indicazione degli oneri con riferimento agli **ultimi due anni** e riferiti **separatamente a ciascun cespite**.

L'attuale amministratore del Condominio, mettendo in copia la sottoscritta, trasmetteva con mail ordinaria del 14-04-2020 la richiesta all'avv.to rappresentante il Condominio nel contenzioso con la precedente amministrazione.

In data 15-04-2020 la sottoscritta con pec al legale del Condominio reiterava le richieste, con termine di 7gg dalla notifica.

Alla data odierna 09.09.2020 nessuna ulteriore risposta è pervenuta alla scrivente, che pertanto può solo per quanto risposto dall'attuale amministratore indicando gli **oneri condominiali relativi all'anno 2019 scaduti e non pagati**:

- per consumo acqua **-1.521,04euro** a carico di
- per spese ordinarie riferite al sub 8 (lotto 2), **-115,50euro**.



▪ Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dalla documentazione ipo-catastale agli atti, dalle ispezioni ipotecarie acquisite telematicamente dalla scrivente, segnalata la mancata risposta da parte dell'ufficio Abusivismo Edilizio del comune di Siracusa su istanza della sottoscritta, non risulta alcun procedimento giudiziario pendente sul bene pignorato, oltre al presente.

**Quesito VI) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL/I BENE/I**

A seguito della istanza trasmessa con pec del 14-06-2019 al Comune di Siracusa, indirizzata ai servizi Archivio, Edilizia Privata, Sanatoria Edilizia, Agibilità, Repressione Abusivismo Edilizio, con riferimento ai cespiti in Siracusa, Via Spagna snc, con indicazione delle proprietà dell'area di sedime e delle costruzioni sovrastanti per quanto dalla certificazione notarile agli atti, oltre che dei seguenti titoli abilitativi edilizi individuati dal personale del servizio Archivio su richiesta della sottoscritta in data antecedente all'istanza

- concessione edilizia n. 142 del 15/06/2004,
- concessione edilizia n. 140 del 12/02/2004 (erroneamente indicata in istanza con data 15/06/2004),

contenute nel faldone n. 12608 (per quanto da ricerca condotta dal personale d'ufficio), ma per le quali non risultava alcuna copia digitale,

- in data 25-06-2019 la sottoscritta consultava il faldone n. 12608, potendo appurare che all'interno non era presente nessuno dei titoli ma lettere di richiesta di prelevamento da parte del personale d'ufficio
  - per la concessione edilizia n. 142 del 15/06/2004, prelievo in data 28-10-2008,
  - per la concessione edilizia n. 140 del 12/02/2004;
- in data 02-07-2019 la sottoscritta riceveva brevi mano dal Servizio Agibilità copia del certificato di agibilità riportante il n. 172/2011 rilasciato il 24/11/2011 ad esito dell'istanza del 12-04-2011 presentata dal sig.  con riguardo all'edificio per civile abitazione e negozio siti in Siracusa Via Spagna n. 10 (int. da 1 a 8), n. 6/A, n. 8, n. 10/A, n. 10/B, n. 10/C e n. 4, nel quale venivano indicati i seguenti titoli abilitativi edilizi:
  - ✓ concessione edilizia n. 142 del 15/06/2004, non rintracciata nel relativo faldone n.ro 12608 perché prelavata da personale d'ufficio in data 12-02-20114;
  - ✓ autorizzazione edilizia n. 7348 del 17/11/2008;
- da ricerche d'ufficio negli archivi telematici dei servizi Edilizia Privata ed Archivio emergeva anche l'esistenza del seguente titolo abilitativo edilizio
  - ✓ concessione edilizia n. 41 del 25/02/2008;
- in data 03-12-2019 veniva rilasciata dal comune di Siracusa attestazione prot. 0232223 del 27/11/2019 con la quale si comunica l'impossibilità di reperimento dei titoli edilizi elencati al punto precedente,
- atteso il mancato reperimento presso il comune di competenza dei titoli abilitativi edilizi inerenti i cespiti 2-3 e 4 in Siracusa, verificato che risultano trascritti contro  la concessione edilizia n. 142 del 15/06/2004 e la concessione edilizia n. 41 de 25/02/2008, mentre non risulta trascritta

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



l'autorizzazione edilizia n. 7348 del 17/11/2008 (la trascrizione per le autorizzazioni edilizie non è dovuta), la sottoscritta con istanza del 16-12-2019 chiedeva al GE di essere autorizzata a richiedere ed acquisire copia dei titoli e relativi elaborati presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare,

- in data 24-12-2019 il GE autorizzava la sottoscritta a procedere alla richiesta ed acquisizione dei titoli edilizi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare,
- in data 14-01-2020 con pec di pari data la sottoscritta, previo colloquio con il Conservatore presso l'ufficio, trasmetteva istanza l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare per l'acquisizione dei titoli edilizi,
- in data 15-04-2020 la sottoscritta sollecitava l'istanza pec del 14-01-2020 all'Agenzia delle Entrate, tramite mail ordinaria diretta al Conservatore;
- in data 20-04-2020 la sottoscritta sollecitava l'istanza pec del 14-01-2020 all'Agenzia delle Entrate, tramite pec al Servizio;
- in data 22-04-2020 la sottoscritta veniva contattata telefonicamente dal Direttore dell'UPT Agenzia Entrate di SR, che chiedeva disponibilità di raggiungere l'ufficio per la consultazione dei faldoni nel rispetto dei protocolli covid-19, nonché chiarimenti in ordine alla documentazione richiesta in copia, ed a cui la sottoscritta rispondeva rappresentando che allo stato le disposizioni del GE (Prot. 14-04-2020 n. 0000605.I) è di acquisizione telematica di atti di pubblici uffici, e quindi di poter fornire sia tramite mail che mediante contatto telefonico indicazioni sulla documentazione da restituire solo per via telematica, chiedendo pertanto di tentare questo approccio con riserva di eventuale spostamento a data successiva, se strettamente necessaria la consultazione cartacea mediante contatto diretto;
- in data 22-04-2020 la sottoscritta trasmetteva tramite mail ordinaria al Direttore dell'UPT chiarimenti in ordine alla documentazione da rilasciare per via telematica (notifica di lettura del 22-04-2020);
- in data 22-04-2020 la sottoscritta, nel tentativo di rintracciare la documentazione edilizio-urbanistica presso altro ufficio del Comune di Siracusa, inviava richiesta al SUAP di Siracusa tramite pec e tramite mail ordinaria al responsabile dell'ufficio, di acquisizione della documentazione in possesso dell'ufficio in merito all'attività produttiva denominata Oasi del Panino precedentemente allocata nel bene in oggetto, nel tentativo di poter ottenere documentazione sulla regolarità edilizio-urbanistica del bene,
- in data 22-04-2020 la sottoscritta richiedeva all'ufficio archivio ulteriore controllo con riferimento alla medesima attività produttiva denominata Oasi del Panino;
- in data 23-04-2020 il responsabile del SUAP di Siracusa contattava la sottoscritta per le vie brevi rappresentando che la regolarità edilizio-urbanistica è competente il SUE ovvero il Servizio Edilizia Privata al quale occorre fare riferimento, forniva chiarimenti in merito all'insediamento delle attività all'interno del bene avvenuta nell'anno 2015-2016 e, con mail ordinaria di pari data trasmetteva alla sottoscritta la documentazione in possesso dell'ufficio (che si allega alla presente) al fine di poter acquisire dalla stessa eventuali informazioni utili al mandato da espletare,



- in data 23-04-2020 l'ufficio archivio rispondeva che nulla risultava con riferimento alla denominazione dell'attività, e dopo la ulteriore esplicitazione fornita dalla scrivente tramite mail ordinaria di pari data a seguito delle indicazioni fornite dal responsabile del SUAP, l'ufficio chiariva che il servizio a cui fare riferimento è quello dell'Edilizia Privata in quanto l'archivio consente la ricerca sino all'anno 2007;
- in conseguenza della consultazione della documentazione trasmessa dal SUAP ed allegata all'ultima istanza di insediamento dell'attività prot. del 09-05-2016 nella quale è indicata l'autorizzazione di agibilità n. 172/2011 rilasciata in data 24-11-2011 in testa a [redacted] la sottoscritta desunto che nessuna pratica edilizia è stata posta in essere per l'insediamento dell'attività, pur rilevando che la proprietà indicata nell'istanza presso il SUAP è la [redacted] [redacted], riteneva non necessario procedere oltre nella richiesta di verifiche presso gli uffici competenti in ordine ad ulteriori titoli edilizi oltre quelli già individuati pur se non disponibili,
- in data 27-04-2020 la sottoscritta riceveva mail da parte del Conservatore di Siracusa (Agenzia delle Entrate) nella quale chiedeva un incontro presso l'ufficio per giorno 28-04-2020 alle ore 11.30-12.00, alla quale la sottoscritta rispondeva con mail ordinaria dello stesso giorno ribadendo che, come già anticipato al Direttore, non è possibile il contatto diretto per come disposto dal GE (ultimo provvedimento del 23-04-2020) fino al 11.05.2020, reinoltrando la mail ed i relativi allegati già trasmessa al Direttore, rappresentando altresì di essere disponibile al contatto telefonico,
- in data 27-04-2020 la sottoscritta veniva contattata per le vie brevi dal Conservatore che rimandava la sottoscritta ad appuntamento telefonico per giorno 28-04-2020 in tarda mattinata;
- in data 28-04-2020 la sottoscritta non riceveva alcuna chiamata;
- in data 30-04-2020 la sottoscritta era costretta a chiedere ulteriore proroga fino al **15.09.2020**.

Solo in data 20.08.2020, dopo numerosi successivi solleciti specie alla ripresa delle attività fuori studio dal 12.05.2020, previo contatto diretto con l'ufficio reso possibile soltanto nelle date del 16.07.2020 e del 12.08.2020, come da verbale di accesso agli atti del 20.08.2020, sono stati rilasciati a fronte dell'ulteriore produzione dell'attestazione Prot. n. 023223 del 27.11.2019 da parte del Comune di Siracusa di mancato reperimento dei titoli abilitativi edilizi richiesti con istanza del 01.07.2019 Prot. Gen. 102805, in copia informo i seguenti documenti:

- ✓ **concessione edilizia n. 142/04 del 15.06.2004** con allegati elaborati grafici numero 4 e relazione tecnica, avente ad oggetto la *costruzione di un edificio per civile abitazione in via Spagna (lotto 2)*, comprendente i cespiti pignorati 2-3 e 4, in testa a [redacted] autorizzato dal richiedente [redacted]
- ✓ **concessione edilizia n. 41/08 del 25.02.2008**, variante alla concessione edilizia n. 140/04 del 15.06.2004 con allegati elaborati grafici numero n. 3 e relazione tecnica, avente ad oggetto *le modifiche al lotto 1 (non comprendente i beni pignorati ed edificato con la concessione edilizia n. 140/04), comprese le modifiche al piano cantinato unificato con il piano cantinato del lotto anche del lotto 2*, costruito con la predetta concessione edilizia 142/04 comprendente i cespiti pignorati 2-3 e 4.

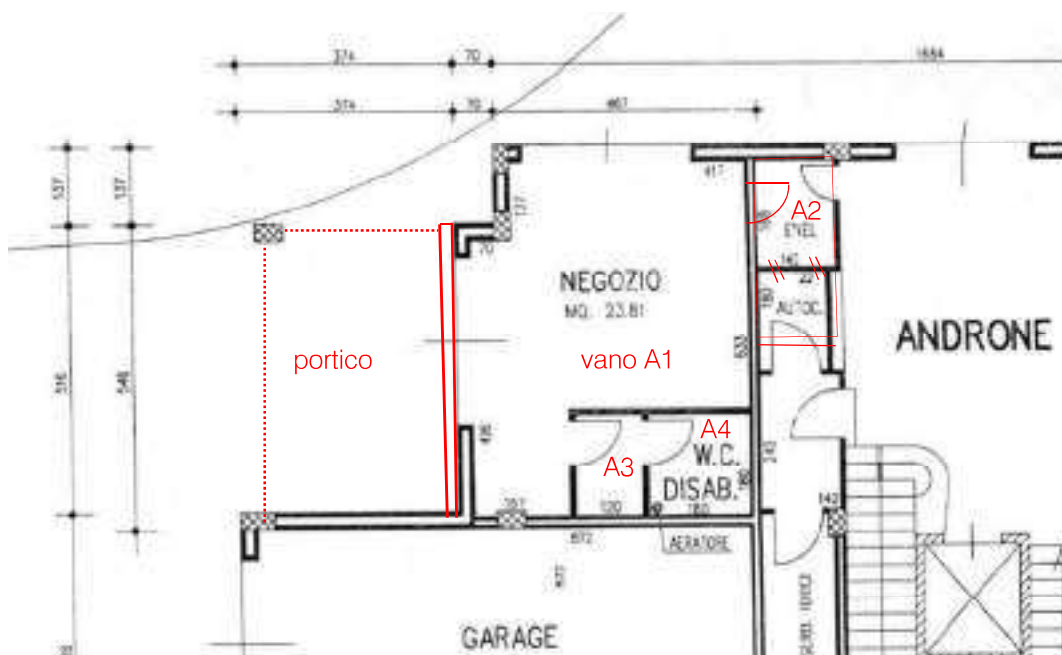


### Verifica Regolarità Urbanistica

Dato atto che, come precedentemente dettagliatamente illustrato, non è stato possibile reperire tutta la documentazione edilizio-urbanistica, non rinvenuta dal comune di Siracusa, e che presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sono state rintracciate ed acquisite in copia informale solo le concessioni edilizie (n.ri 142/04 e 41/08), **non risultando trascritta l'autorizzazione edilizia n. 7348 del 17.11.2008**, citata nel certificato di agibilità del bene pignorato,

dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e restituito graficamente nella TAV. N. 1\_Lotto n. 2\_cepitate n. 2, prodotta dalla sottoscritta ed allegata alla presente relazione, e quanto dall'elaborato grafico tav. n. 2 allegata alla concessione edilizia n. 142/04 (la concessione edilizia n. 41/2008 si riferisce al piano cantinato dove sono allocati i cespiti 3 e 4, ma non il cespite 2), è possibile osservare le seguenti difformità:

- a) fusione e cambio di destinazione d'uso dei locali tecnici (enel ed autoclave), compresi all'interno di parte comune ovvero di superficie non residenziale e non rientrante nel calcolo della volumetria urbanistica in quanto superficie non utile, con accorpamento al bene pignorato quale ampliamento della superficie utile destinata a retro (cucina);
- b) spostamento della parete perimetrale esterna prospiciente sul portico comune verso l'esterno per circa 30cm (la parete sulla planimetria urbanistica ha una risega verso l'esterno pari a 70cm, mentre di fatto quest'ultima è pari a 105cm), con ampliamento di superficie utile del bene pignorato,
- c) annessione di fatto del portico comune con la realizzazione di parapetti in ferro e la chiusura con tende per esterno a rullo;
- d) variazioni interne consistenti nello spostamento della parete tra antiwc/vano A<sub>3</sub> e vano A<sub>1</sub>.



Stralcio Tav. 2\_CE n. 142/2004, con indicazioni in rosso delle variazioni poste in essere.

Per quanto riguarda le variazioni descritte ai punti da **a)** a **e)**, considerato che l'autorizzazione edilizia è ammessa per interventi che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso, è possibile affermare che le dette variazioni poiché comportanti variazioni dei parametri urbanistici sono state poste in essere in violazione e difformità rispetto alla concessione edilizia e quindi illegittimamente.

Le variazioni interne di cui al punto **d)** in quanto eseguite in assenza della comunicazione di inizio lavori CIL, sono irregolari.

#### *Esistenza del certificato di agibilità del bene*

In risposta alla istanza del sottoscritto con pec del 14-06-2019, è stata rilasciata copia **dell'autorizzazione di agibilità n. 172/2011 rilasciata in data 24-11-2011.**

Considerate le difformità riscontrate, previa regolarizzazione edilizio/urbanistica, si dovrà acquisire agibilità (oggi SCA), con costi in via approssimativa stimabili pari a circa **2.500,00euro**.

#### *Certificato di destinazione urbanistica*

Poiché il bene non è un terreno, la sottoscritta non ha proceduto, in conformità al mandato, alla richiesta di certificazione urbanistica. Dalla consultazione del PRG sul portale del comune è possibile desumere che l'area ricade nel vigente P.R.G nella zona **B2.1 -Aree sature di edilizia economica e popolare da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici**, disciplinata dall'art. 17 delle NTA.

Dalla consultazione del webgis sicilia si desume che l'area di sedime del fabbricato comprendente il lotto, per effetto del Piano Paesaggistico – regimi normativi rettifica 2019, è compresa *in parte* all'interno del Paesaggio Locale 10 - Balza costiera urbanizzata di Siracusa, ed in parte all'interno del Contesto 10h – **Paesaggio delle Mura Dionigiane ed aree archeologiche presenti nel contesto urbano - il giardino storico di Villa Reimann**, sottoposta al livello di tutela 3.

### **Quesito VII) CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA**

Le variazioni descritte ai punti da **a)** a **c)** al paragrafo che sono classificabili come interventi di ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso con opere eseguite abusivamente. Esse non sono sanabili avendo comportato un aumento della volumetria assentita con il titolo abilitativo edilizio, ed oltre la massima volumetria consentita, come di seguito verificato:

- o volumetria massima realizzabile, secondo i dati di progetto, pari a 3.503,36mc,
- o volumetria assentita con la CE n. 142/04, 3.503,36mc,
- o volumetria in ampliamento oltre il volume assentito e max

( la verifica è fatta solo in relazione al piano terra ovvero al negozio, non avendo la verifica eseguita dalla sottoscritta interessato l'intero fabbricato comprendente il bene pignorato )

- per spostamento del muro verso il portico  $0,35\text{m} \times 5,19\text{m} \times 4,20\text{m} = 7,63\text{mc}$

- per annessine dei locali tecnici come superficie utile  $3,61\text{m} \times 1,60\text{m} \times 4,20\text{m} = 24,26\text{mc}$

totale volume in ampliamento  $31,89\text{mc} > 3\%$  dei  $150,02\text{mc}$  assentiti per il bene in oggetto =  $4,50\text{mc}$ .



Dovrà, pertanto, procedersi, al fine della regolarizzazione, alla presentazione di pratica edilizia in sanatoria, allegando la documentazione tecnica ed amministrativa prevista, con costi così stimabili:

- spese tecniche circa 2.500,00euro
- diritti pari a circa 600,00euro,
- oneri di demolizione e messa in pristino come da Computo Metrico Estimativo alla presente allegato pari a circa 9.282,20euro

Per un Totale pari a circa 12.382,20euro arrotondato pari a 12.400,00euro.

Va in ultimo precisato che per quando riguarda l'aspetto sanzionatorio, l'eliminazione delle opere abusive e il ripristino dello stato legittimo comporta la perdita del potere di applicazione di sanzioni pecuniarie, che non infatti alternative alla demolizione e messa in pristino.

Le variazioni interne di cui al punto **d)** sono regolarizzabili mediante presentazione di CIL in sanatoria su apposita modulistica con allegata la documentazione amministrativa unitamente agli elaborati grafici rappresentanti i lavori interni eseguiti, previo versamento di una sanzione pecuniaria pari a 1.000,00euro, con costi omnicomprensivi (spese tecniche, diritti, bolli, sanzione) approssimativamente stimabili pari a 2.500,00euro.

#### **Quesito VIII) ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE E/O DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Verificato tramite visura APE con i dati catastali identificativi del bene NCEU Siracusa F. 32 P.IIa 2794 sub 8 presso il SIENERGIA ovvero portale siciliano dell'energia, l'assenza del bene nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati, oltre che nell'archivio del Catasto Impianti, considerato che la certificazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, tra le quali assoggettate alla prestazione energetica si individua la seguente:

E.5	<b>Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili: quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni;</b>
-----	--

visto che il bene è censito nella categoria C/1 \_negozio/bottega,

la sottoscritta ha, in esecuzione al mandato conferito, proceduto a redigere l'APE in conformità allo stato dei luoghi rilevato. In data 29/04/2020 la sottoscritta lo ha depositato presso SIENERGIA, giusta pec di ricevimento CARICAMENTO APE di pari data - ID: 685990. L'attestato, allegato alla presente, certifica che il bene ricade, allo stato attuale, nella Classe Energetica Globale "D" . Si evidenzia che l'attestato è stato redatto con validità pari ad un anno solare (scadenza 24-04-2020) in mancanza della registrazione del libretto d'impianto nell'archivio elettronico del Catasto Impianti.



**Quesito IX) 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:

- l'area nel quale il bene si trova inserito ha destinazione prevalentemente residenziale, è ben servita da tutti i servizi primari e secondari pubblici e privati;
- la costruzione è in buono stato di conservazione;
- i caratteri architettonici, tipologici e distributivi del bene in esame rispondono bene all'utilizzazione prevista;
- il mercato immobiliare attuale relativo a beni simili si può ritenere molto attivo;
- il bene si presentava al momento del sopralluogo libero da occupanti;
- il lotto presenta difformità catastali ed edilizio-urbanistiche da sanare per come dettagliato nei relativi paragrafi;
- l'area di sedime ricade nel vigente P.R.G nella zona **B2.1 -Aree sature di edilizia economica e popolare da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici**, disciplinata dall'art. 17 delle NTA, e come dal webgis sicilia è compresa *in parte* all'interno del Paesaggio Locale 10 - Balza costiera urbanizzata di Siracusa, ed in parte all'interno del Contesto 10h – **Paesaggio delle Mura Dionigiane ed aree archeologiche presenti nel contesto urbano - il giardino storico di Villa Reimann**, sottoposta al livello di tutela 3;
- i dati a disposizione per la valutazione del bene sono i valori rilevati nel mercato per beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche e per ubicazione, con diversità non importanti a seguito di una ricerca mirata svolta presso i siti internet delle agenzie immobiliari, che si occupano della vendita di immobili della 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:

- la relazione stabilita dalle indagini di mercato tra il bene oggetto di stima ed i beni simili presi a confronto è stata tale da comportare la necessità di ricorrere all'uso di coefficienti di differenziazione o di merito per ponderare i valori di riferimento in funzione dello stato dei luoghi;
  - il valore derivato dalla stima sarà decurtato delle seguenti somme:
    - Regularizzazione Catastale di cui al Quesito **II)** PUNTO 4.
    - Regularizzazione Edilizio-Urbanistica di cui al Quesito **VII)** PUNTO 4.
    - Acquisizione Agibilità di cui al Quesito **VI)** PUNTO 4.
    - oneri condominiali scaduti e non pagati relativi all'anno 2019
      - per consumo acqua **-1.521,04euro** a carico di ;
      - per spese ordinarie riferite al sub 8 (lotto 2), **-115,50euro**
- totale 1.636,54euro.**

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

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

Fonte	Quotazione valori di mercato	Quotazione valori di locazione
ANNUNCI IMMOBILIARI sul web	Annuncio immobiliare RIF 1128 PROGETTO IMMOBILIARE Angolo via italia – via antonello da messina stato buono 1.333,33€/mq	Annuncio immobiliare RIF 2988, STIMA IMMOBILIARE- stato buono 600,00€/mese/40mq= 15,00€/mqxmese
	Annuncio immobiliare RIF NV730 AFFITTA SI VENDE Stato ristrutturato 1.750,00€/mq	Annuncio immobiliare RIF EK-78936179 PRIVATO 590,00€/mese/44mq= 13,11€/mqxmese
Borsino immobiliare	2.312,00€/mq (fascia media per negozi in ottimo stato)	14,70€/mq (fascia media per negozi in ottimo stato)
OMI Codice Zona D2 Microzona 4 negozi - Stato ottimo	Valore min=1.500,00€/mq Valore max=2.200,00€/mq Calcolo Valore ordinario, <u>valore medio=1.850,00€/mq</u>	Valore min=9,00€/mqxmese Valore max=15,00€/mqxmese <u>Valore medio=12,00€/mqxmese</u>

*-calcolo del valore ordinario medio;*

valore medio valore di mercato	1.811,33€/mq
valore medio valore di locazione	13,70€/mqxmese

*-ponderazione dei valori in funzione dello stato del bene;*

valore medio valore di mercato arrotondato	1.800,00€/mqx0,95= <b>1.710,00€/mq</b>
valore medio valore di locazione arrotondato	13,70€/mqxmese x0,95= <b>13,00€/mqxmese</b>



*-calcolo del valore finale mediante il procedimento di stima scelto detraendo le somme eventualmente necessarie alla regolarizzazione del bene e contabilizzate nei propri paragrafi di riferimento.*

La fase documentale è stata l'elaborazione della relazione scritta e la elencazione e raccolta delle allegazioni di cui al punto 9) 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.

In particolare, poiché le risultanze degli accertamenti della regolarità edilizio-urbanistica è emerso che lo stato attuale del bene pignorato non è coerente con il diritto di proprietà spettante secondo quanto stabilito dalla concessione edilizia ad edificare (sono parte del bene superfici destinate urbanisticamente a superfici non residenziali ( non utile ai fini commerciali e/o residenziali) come illustrato graficamente nella tavola riportante lo stato dei luoghi, Tav. N° 1 \_Lotto n. 2, si procederà alla valutazione del bene sommando il valore di mercato del bene stimato secondo la legittima configurazione ovvero con riferimento alla superficie commerciale ripristinata in conformità al titolo abilitativo edilizio, ed il valore del diritto di uso limitato/temporaneo con una durata pari a dieci (10) con riferimento alla parte del bene annessa illegittimamente ma concretamente utilizzata.

#### **▪ Calcolo della Superficie Commerciale**

La superficie commerciale verrà di seguito calcolata secondo le "Istruzioni del Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" valutando quanto più obiettivamente possibile le variabili della realtà locale secondo quanto indicato dalle Agenzie Immobiliari utilizzate come fonti di informazione.

#### **Immobile 2-A**

Superficie Commerciale = superficie lorda coperta dei vani principali e accessori diretti, a cui sommare la superficie ponderata di pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte) e di pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.).

#### Calcolo superficie commerciale allo stato attuale

- superficie lorda coperta= 42,88mq
- 20% del portico pari a 16,48mq= 3,28mq
- totale **46,16mq**

#### Calcolo superficie commerciale a seguito della messa in pristino

- superficie lorda coperta= **35,72mq**

#### Calcolo superficie commerciale della porzione annessa al bene assimilata al diritto di uso

- superficie lorda coperta= 46.16mq-35,72mq= **8,19mq**

---

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



❖ **STIMA VALORE DI MERCATO DEL BENE allo stato attuale =**

valore di mercato Vm sul bene ripristinato + valore di mercato del diritto di superficie Vds rispetto al bene allo stato attuale

**Vm VALORE DI MERCATO BENE RIPRISTINATO**

Superficie Commerciale 35,72mq	Quotazione di mercato 1.710,00€/mq	Valore=61.081,20€
-----------------------------------	---------------------------------------	-------------------

**Probabile Valore Venale arrotondato=61.000,00€**

diconsi sessantunomilaeuro/00.

**VdU VALORE DEL DIRITTO DI USO temporaneo per la durata di 10anni**

In FORMULA  $Vdu = R \times (q^n - 1) / r \times q^n$

R: reddito netto annuo netto

$q = 1 + r$

r=saggio di capitalizzazione=7,2% ( desunto dal borsino immobiliare per negozi nella medesima zona)

n= durata diritto supposto pari a 10 anni (tale per assimilazione a quanto indicato per gli immobili totalmente abusivi)

calcolo R= 13,00euro/mesex8,19mq (superficie commerciale annessa)=

=106,47euro/mesex12mesi=1.277,64euro/annui - spese in detrazione (Michieli) 34,5%=

= 836,85euro/annui

$VdU = 836,85euro/annui \times ((1 + 0,072)^{10} - 1) / 0,072 \times (1 + 0,072)^{10} =$

= 836,35euro/annui x 1,004/0,144= **5.832,87euro**

Valore del bene: Vm+VdU= 61.000,00€+5.832,87euro=**66.832,87euro**

Al netto delle seguenti decurtazioni:

- Regolarizzazione Catastale di cui al Quesito **II)** PUNTO 4.  
Oneri stimati approssimativamente pari a **1.200,00euro.**
  - Regolarizzazione Edilizio-Urbanistica di cui al Quesito **VII)** PUNTO 4.  
Oneri stimati approssimativamente pari a **2.500,00euro+12.400,00euro=14.900,00euro**
  - Acquisizione Agibilità cui al Quesito **VI)** PUNTO 4.  
Oneri stimati approssimativamente pari a **2.500,00euro.**
  - Oneri condominiali scaduti e non pagati per l'anno 2019  
pari a **1.636,54euro**
- Totale Oneri=20.236,54euro.**

**Probabile Valore Venale Finale del LOTTO N° 2) = 66.832,87€ - 20.236,54€= 46.596,33€**

arrotondato=**46.600,00€**, diconsi quaranseimilaeseicentoeuro/00.



## ❖ STIMA VALORE LOCATIVO

Superficie Commerciale 46,16mq	Quotazione di mercato 13,00€/mqxmese	Valore=600,08€xmese
-----------------------------------	---	---------------------

**Probabile Valore Locativo arrotondato= 600,00€x mese**  
diconsi seicentoeuro/00xmese.

Verifica congruità del valore come sopra determinato

Premesso che il valore minimo del canone di locazione è dato dal 10% del valore catastale calcolato sul valore catastale dell'immobile ovvero il valore calcolato con la rivalutazione della rendita secondo gli indici indicati dall'Agenzia delle Entrate, si procede alla verifica.

La rendita catastale dell'immobile è pari a 1.137,86€.

Rendita catastale rivalutata al 5% è pari a € 1.194,75

Moltiplicatore catastale 40,8

Valore catastale immobile € 48.745,92

di cui il 10% è il valore locativo annuo lordo=4.874,59€xanno

Atteso che il valore dell'immobile da confrontare con il canone di locazione annuo dovrà essere pari all'85% dello stesso, in virtù della riduzione forfetaria del 15% disposta dal comma 4-bis dell'art. 37 del D.P.R. 917/86, si ha che:

$4.874,59€xanno \times 0,85 = 4.143,40€ /anno/12mesi = 345,28€ \times mese$  ,

ovvero il canone locativo determinato pari a **600,00€x mese** si può ritenere congruo risultando superiore al minimo fiscale.

**Quesito X) VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA**

VALUTAZIONE DELLA QUOTA (nel caso di quota indivisa)

Il bene è pignorato nell'intero del diritto di piena proprietà.

**Quesito XI) INDICAZIONE DEL TERMINE DELL'USUFRUTTO E/O DEL DIRITTO DI SUPERFICIE  
NONCHE' INDICAZIONE DEL VALORE STIMATO DEL SOLO DIRITTO PIGNORATO**

E' pignorato il diritto di piena proprietà stimato al precedente Quesito **IX** .



**FASCICOLO III\_LOTTO N.RO 3 - pag.nn. da 65 a 82**○ **Relazione di Stima LOTTO n° 3**

*pignorato nella quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà*

**garage al piano interrato** di un *fabbricato plurifamiliare su cinque piani fuori terra* sito in Siracusa (SR), con accesso dal civico 4 di Via Spagna, interno 2, punto geografico 37°05'15.6"N 15°16'52.6"E, composto da una sola unità immobiliare:

- **Immobile 3-A** : **garage** censito nel NCEU di Siracusa al **F. 32 P.IIa 2794 sub 5**, categoria C/6, classe 3, consistenza 24mq, superficie catastale 28mq, rendita 123,95euro, indirizzo **Via Spagna s.n.c.**, piano S1, interno 2.

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

Il lotto è composto dalla quota di 1/1 del diritto di *piena proprietà* di **una delle tre unità immobiliari non residenziali destinate a box auto**, allocate al piano interrato di un **fabbricato residenziale** che, sito in Siracusa nella Via Spagna n. 10 angolo Via Bulgaria, si sviluppa su un piano interrato ospitante quattro box auto, il vano scala e locali tecnici, un piano terra occupato da un negozio (cespite 2 – lotto 2 oggetto del presente procedimento) e da tre box auto oltre che dall'androne/vano scala comune, e sui piani primo, secondo terzo e quarto ospitanti due unità abitative per piano.

Il box auto è accessibile sia dalla rampa di ingresso al piano cantinato del fabbricato al civico 4 di Via Spagna, sia dal vano scala comune al civico 10 di Via Spagna: è il secondo box che si individua sulla destra sulla corsia di distribuzione del piano.

Elenco Unità Immobiliari facenti parte del lotto

Il lotto è formato da una sola unità immobiliare:

- **Unità Immobiliare 1 - Bene 1** – *garage* su un solo piano, piano interrato, individuato ed identificato nella TAV. N. 1\_Lotto 3 allegata alla presente relazione quale **Immobile 3-A**.

Il suddetto immobile ha una superficie lorda coperta complessiva pari a circa **26,00m<sup>2</sup>** con affaccio sulla corsia condominiale.

**Pertinenze**

Non è individuabile alcuna pertinenza o dipendenza esclusiva.

**Accessori: diretti e complementari**

Non sono individuabili accessori diretti o a servizio complementare.

**Parti Comuni**

- corte identificato al sub 1, compreso il portico;
- scivola di accesso e area di manovra al cantinato al sub 2,
- androne/vano scala e corpo ascensore al sub 3,

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



- vano tecnico al sub 9,
  - vano autoclave al sub 21,
- quanto per legge e destinazione.

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

### *Tipologia del bene*

Il lotto è composto dalla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di un **garage** allocato al piano interrato, accessibile sia da cancello al civico 4 di Via Spagna mediante il superamento di rampa scoperta che consente il superamento del dislivello tra la quota stradale e la quota del piano di appartenenza del bene, sia dal vano scala comune al civico 10 di Via Spagna, ha ingresso prospiciente sulla corsia condominiale. Fa parte di un *fabbricato plurifamiliare in linea su cinque elevazioni fuori terra ed un piano interrato*, denominato *Condominio Spagna*, che, costruito in lotto libero su tutti i lati, di cui uno prospiciente su via pubblica, è caratterizzato dall'aggregazione lineare di due unità immobiliari per piano, intorno ad un collegamento verticale, e da un'area condominiale aperta verso l'esterno. Pertanto, il cespite in oggetto è un *immobile a destinazione non residenziale* ovvero uno spazio riservato al parcheggio coperto all'interno di un edificio residenziale.

### *Confini*

Il lotto confina, per come dallo stato dei luoghi confrontato con quanto desumibile dalla documentazione catastale, ad ovest con corsia condominiale censita nel NCEU di Siracusa al F. 32 P.Illa 2794 sub 2, a nord con altro edificio censito nel NCEU di Siracusa al F. 32 P.Illa 3193 (i due fabbricati sono di fatto fusi), ad est con terreno censito nel NCT di Siracusa al F. 32 P.Illa 2795, a sud con altro box auto censiti nel NCEU di Siracusa al F. 32 P.Illa 2794 sub 6 (cespite 4 – lotto 4 del presente procedimento).

### *Dati Catastali*

Il lotto è censito nel NCEU del Comune di Siracusa (SR) al F. 32 P.Illa 2794 sub 5, Zona censuaria 1, Categoria C/6 *Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)*, classe 3, Consistenza 24m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 28m<sup>2</sup>, rendita 123,95euro, indirizzo Via Spagna snc, piano S1, interno 2, in testa alla sig.ra  per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Risultano dalla visura storico catastale le seguenti variazioni:

- costituzione protocollo SR0102478 del 22-05-2008 (n. 890.1 del 2008) in testa al sig.  ;
- nuova intestazione per registrazione prot. SR0085364 in atti dal 27-04-2012 della denuncia di successione vol. 9990 n. 471 del 12-04-2012 in morte di ;
- variazione del 26-02-2009 prot. SR0102478 in atti dal 26-02-2009 con la causale migliore rappresentazione grafica (n. 2247.1/2009);
- variazione del classamento prot. SR0021956 in atti dal 04-02-2010 (n. 962.1/2010) con annotazione di classamento e rendita validati (DM 701/94);
- variazione del 09-11-2015 con annotazione di inserimento in visura dei dati di superficie.



L'area di sedime del fabbricato comprendente il bene è censita nel NCEU di Siracusa al F. 32 P.IIa 2794 con indicazione in visura: Mappale Terreni Correlato\_NCT Siracusa F. 32 P.IIa 2794.

Tale area, censita quale ente urbano di 12are 00ca, partita 1, per quanto dalla visura storico catastale è stata oggetto delle seguenti variazioni:

- variazione della p.IIa 2968;
- frazionamento del 25-09-2008 prot. SR0180605 in atti dal 25-09-2008 (n. 180605.1/2008) della p.IIa 2794 di 13are38ca,
- tipo mappale del 12-05-2008 prot. SR0082932 in atti dal 12-05-2008 (n. 82932.1/2008) con il quale la p.IIa 2794 seminativo di 13are e 38ca è passata dal NCT al NCEU quale ente urbano,
- frazionamento del 18-09-2003 prot. SR0108670 in atti dal 18-09-2003 (n. 1476.1/2003) con il quale è nata la p.IIa 2794 seminativo di 13are e 38ca con soppressione delle p.IIe 2265-2267 e variazione delle p.IIe 2793 e 2795,
- variazione di intestazione a [redacted] per voltura in atti dal 26-01-2005 dell'atto di permuta rep. 51319 del 28-12-2004 in Notaio Giuseppe Minniti di Priolo G. , trascrizioni 1257-1258 del 2005 (la 1258 con rettifica della quota da  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà in regime di comunione legale ad  $\frac{1}{1}$  del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni), da [redacted] 12-1948) e [redacted] per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno del diritto di piena proprietà;
- frazionamento del 14-06-1991 in atti dal 20-09-1993 (n. 1151.2/1991) con il quale è nata la p.IIa 2267 seminativo di 24are e 99ca con soppressione della p.IIa 1804 e variazione delle p.IIe 2266 e 2268,
- variazione di intestazione a [redacted] per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno del diritto di piena proprietà, per voltura in atti dal 23-04-2003 dell'atto di vendita rep. 26177 del 23-07-1991 in Notaio Pantano di Siracusa, trascrizione 3400 del 2003, da Figli nascituri maschi da [redacted] per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno del diritto di piena proprietà, [redacted] vedova [redacted] per usufrutto parziale,
- variazione di intestazione a Figli nascituri maschi da [redacted] per la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di piena proprietà, [redacted] per  $\frac{2}{4}$ , [redacted] per usufrutto parziale, per voltura in atti dal 05-11-1993 della denuncia vol. 288 n. 2 del 02-01-1980 (n. 883.1/1980) ,
- frazionamento del 1979 n. 80 in atti dal 20-09-1993 con il quale è nata la p.IIa 1804 di 48are e 80ca dalla p.IIa 465, variata in 465, 1804 e 1803, proveniente dalla partita 22032 di 2ha 92are 24ca, intestata a Figli nascituri maschi da [redacted] per la quota di  $\frac{1}{4}$ , [redacted] per  $\frac{1}{4}$ , [redacted] per usufrutto parziale.

#### Conformità Catastale

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione identificativa catastale del bene (visura catastale, planimetria catastale) permette di individuare le seguenti **difformità**:

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



- 1) realizzazione di cavedio;
- 2) diversa altezza utile interna pari a circa 2,82m e non a 3,00m.

Le superiori difformità sono ininfluenti sul classamento e sulla rendita e, pertanto, non risultano soggetti a denuncia di variazione.

#### *Ubicazione*

Il bene è ubicato in Siracusa, al piano interrato di un edificio condominiale situato nella Via Spagna ad angolo con la Via Bulgaria all'interno del quartiere Tyche, in una delle circoscrizioni più importanti e storiche della città greca di Siracusa, ricadendo però in una delle aree adiacenti al viale Santa Panagia, costituita prevalentemente dai primi insediamenti di edilizia economica e popolare.

#### *Accessi*

Il lotto allo stato attuale gode di un ingresso comune ed indiretto dal civico 4 di via Spagna, dopo aver attraversato la rampa condominiale a cielo aperto racchiusa all'interno di uno spazio recintato, o dal civico 10 di Via Spagna tramite il vano scala comune.

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

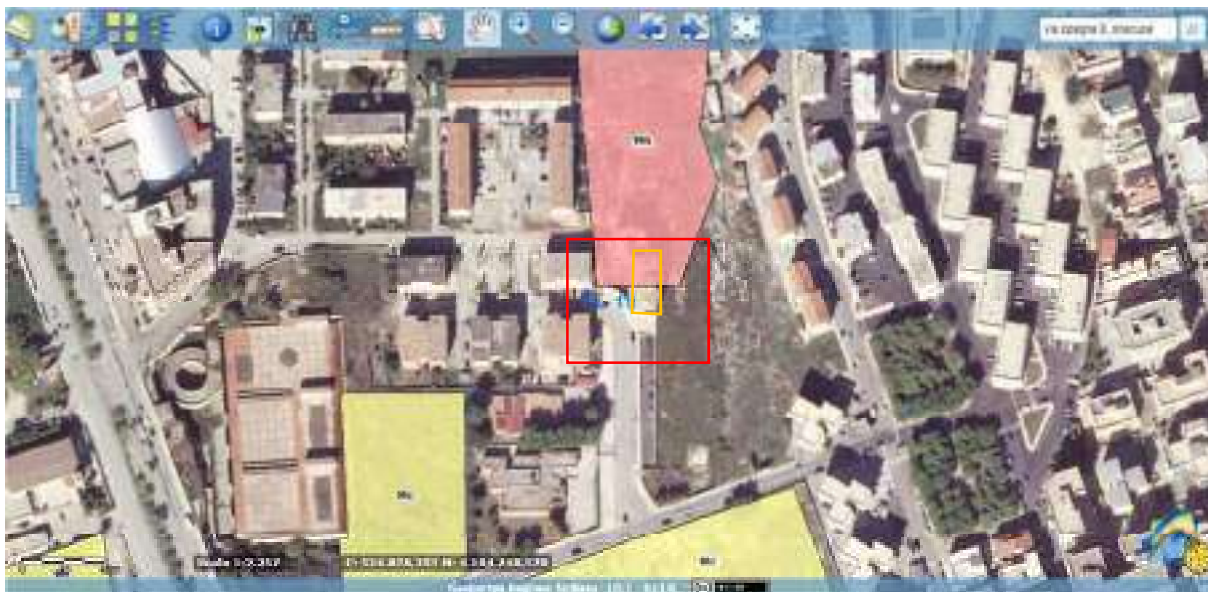
Siracusa sorge sul lato sud-orientale della Sicilia: il territorio è caratterizzato da colline e cavità naturali, nonché da due fiumi che lambiscono il lato sud-ovest della città, confinando per lo più con il mare, che la circonda nella sua quasi totalità. La costa è prevalentemente rocciosa e frastagliata, mostra diversi promontori, baie, piccole isole e penisole. La città si sviluppa in parte sull'isola di Ortigia e in parte sulla terraferma.

Il lotto in oggetto ricade all'interno del quartiere Tyche, la sesta circoscrizione cittadina in cui è suddivisa la città di Siracusa, situata nella zona nord-est del territorio, e quartiere residenziale storico dell'antica *polis*, le cui tracce archeologiche sono interamente coperte dalle costruzioni successive.

Dal punto di vista edilizio - urbanistico, la zona ricade nel vigente P.R.G. in una delle parti unitarie della città contemporanea e precisamente nella zona **B2.1 -Aree sature di edilizia economica e popolare da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici**, ovvero in una delle aree sono occupate dai primi insediamenti di edilizia economica e popolare realizzati dal secondo dopoguerra fino alla fine degli anni '70 sul concetto del quartiere autonomo. Questi insediamenti, caratterizzati dall'uso esclusivamente residenziale, si articolano generalmente attorno a spazi aperti comuni destinati a verde attualmente in stato di degrado e di abbandono. L'obiettivo del PRG vigente è quello di migliorare la qualità abitativa e urbana degli insediamenti attraverso il recupero degli spazi aperti degradati e la loro rivitalizzazione anche attraverso l'inserimento di attività commerciali di vicinato e di piccoli esercizi pubblici cui affidare la manutenzione degli stessi.

L'area di sedime del fabbricato comprendente il lotto, per effetto del Piano Paesaggistico – regimi normativi rettificata 2019, è compresa *in parte* all'interno del Paesaggio Locale 10 - Balza costiera urbanizzata di Siracusa, ed in parte all'interno del Contesto 10h – **Paesaggio delle Mura Dionigiane ed aree archeologiche presenti nel contesto urbano - il giardino storico di Villa Reimann**, sottoposta al livello di tutela 3.





Il lotto si raggiunge in auto il lotto dal Tribunale di Siracusa ubicato in Viale Santa Panagia a Siracusa, percorrendo circa 600m per un tempo di circa 8min:

- procedere in direzione sud-est su Viale Santa Panagia,
- alla rotonda prendere la seconda uscita su Via Ludovico Mazzanti,
- svoltare a sinistra su Via Spagna,

il fabbricato comprendente il bene, superata la scuola sulla sinistra, è il primo che si individua a destra ad angolo con la via Bulgaria. Il bene è il secondo box auto al piano interrato che si raggiunge a destra o dal cancello al civico 4 di Via Spagna, attraversata la scivola e dopo aver superato il cancello di accesso al piano nonché il vano scala, o tramite il vano scala comune al civico 10 di Via Spagna fino ad arrivare al piano interrato e prendendo la corsia condominiale svoltando a destra.

La zona è completamente urbanizzata, risultando servita dalla rete idrica, fognante e di illuminazione pubbliche, nonché dalla linea telefonica e del metano. La rete stradale consente di spostarsi con facilità all'interno del tessuto urbano, e da questa verso la viabilità che porta sia ai centri urbani vicini che ai centri più lontani. Altresì la zona è dotata di tutti i servizi pubblici e privati primari e secondari.

La costruzione del fabbricato, comprendente il bene in oggetto, per quanto dalla documentazione identificativa catastale nonché dal certificato di agibilità, risale al 2008-2011, con un'età pari *almeno a circa dodici anni*.

La tipologia architettonica del bene rispecchia quelle caratteristiche rispondenti alle richieste del mercato attuale che spesso accorda la sua preferenza per beni di questo tipo.

Il bene gode del panorama del tessuto urbano caratterizzato da edilizia residenziale pubblica, aree verdi e da aree inedificate.

Le edificazioni esistenti nell'intorno conferiscono alla zona un carattere architettonico di sufficiente rispetto rendendo appetibile l'investimento immobiliare.

La qualità urbanistico-sociale e ambientale si può definire sufficiente date un'edilizia di sufficiente livello ed una popolazione di livello, apparentemente, corrispondente.

---

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



### **Descrizione Analitica del bene**

#### *- Tipologia , Morfologia e dimensioni*

La tipologia architettonica dell'edificio ospitante il bene in oggetto è quella di un *fabbricato plurifamiliare in linea su cinque elevazioni fuori terra* che, unità edilizia autonoma è costituito da un vano *scala* che serve due appartamenti per piano. Costruito all'interno di un lotto libero su tutti i lati, il fabbricato risulta prospettare solo con un lato su via pubblica tramite area condominiale aperta verso l'esterno, e con affaccio su due lati con area condominiale.

Il bene è un *immobile non residenziale destinato ad autorimessa* all'interno di un edificio residenziale. Quest'ultimo presenta una morfologia tipica nel genere: costituito da un vano unico da destinare al parcheggio.

La morfologia e le dimensioni del bene sono desumibili dalla lettura dell'elaborato grafico TAV. n° 1\_Lotto n. 3 che rappresenta planimetricamente lo stato rilevato al momento del sopralluogo.

La **superficie lorda coperta** del bene pari a circa **26mq**, con **altezza utile interna** pari a circa **2,82m**.

#### *- Composizione interna : vani utili e accessori*

La superficie risulta distribuita su di un unico piano, piano interrato e sviluppata in un unico vano **A<sub>1</sub>** al quale si accede dalla corsia condominiale.

#### *- Tecnologia : strutture e finiture*

##### *Strutture*

Come dall'esame a vista dello stato dei luoghi, la tipologia costruttiva utilizzata per l'edificazione del fabbricato è cemento armato.

##### *Finiture*

Le facciate del fabbricato risultano intonacate e tinteggiate, con cornici in pietra alle aperture dei piani superiori al piano terra che risulta rivestito con pietrine di cemento sino a circa 50cm e superiormente, sino all'intradosso della trave di piano, con mattonelle di ceramica quadrate disposte a punta di diamante (la diversa finitura è separata da profili lineari di marmo, con lastre di marmo alle soglie, davanzali e stipiti delle aperture. Gli infissi esterni sono ai piani superiori finestre e porte-finestre dotate di persiane color marrone, al piano terra serrande metalliche a chiusura delle unità destinate a box. L'unità commerciale al piano terra, in posizione d'angolo, oltre alle serrande metalliche, presenta vetrate in alluminio anodizzato color bronzo. L'unità in oggetto è dotata di porta basculante in metallo.

L'area condominiale individuata sulla scorta dell'elaborato planimetrico catastale, non è interamente recintata: parte è liberamente accessibile dall'esterno, ivi compresa la parte che consente l'accesso locale commerciale a piano terra, sono chiuse con parapetto in ferro la porzione porticata annessa al lotto in oggetto come pertinenza esclusiva e la porzione antistante l'unità destinata a garage è chiusa poi con muro e sopralzo metallico l'area ospitante la scivola di accesso al piano cantinato. L'area risulta finita come i marciapiedi pubblici ovvero con pietrine di cemento stampato grigio a quadri ed orlatura in pietra lavica: in particolare si osserva che è stato realizzato in corrispondenza dell'angolo ove è allocato il locale



commerciale, un marciapiede con orlatura in blocchi di cemento, ed il portico è stato pavimentato con lastre di marmo perimetrali e mattonelle di ceramica.

Il locale ha pavimento in battuto di cemento liscio e giuntato. Assente il battiscopa. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate.

- *Impianti*

Sono presenti gli impianti elettrico. L'approvvigionamento elettrico avviene mediante allaccio alle reti pubbliche.

- *Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi*

Il bene appare *de visu*, nel complesso, in sufficienti condizioni di conservazione, pur osservando fenomeni di umidità sulla parte bassa delle pareti.

Si evidenzia altresì la presenza di suppellettili ed attrezzature presumibilmente in uso del precedente locatario del lotto 2.

*Eventuali Dotazioni e Pertinenze Condominiali*

- corte identificato al sub 1, compreso il portico;
- scivola di accesso e area di manovra al cantinato al sub 2,
- androne/vano scala e corpo ascensore al sub 3,
- vano tecnico al sub 9,
- vano autoclave al sub 21.

**Quesito III) INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo effettuato il bene era libero da occupanti.

**Quesiti IV) e V) INDICAZIONE DI FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE**

*Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente*

▪ L'area di sedime del fabbricato comprendente il lotto, per effetto del Piano Paesaggistico – regimi normativi rettificata 2019, è compresa *in parte* all'interno del Paesaggio Locale 10 - Balza costiera urbanizzata di Siracusa, ed in parte all'interno del Contesto 10h – **Paesaggio delle Mura Dionigiane ed aree archeologiche presenti nel contesto urbano - il giardino storico di Villa Reimann**, sottoposta al livello di tutela 3.

▪ domande giudiziali e altre trascrizioni

Dalla documentazione ipo-catastale agli atti del procedimento e dalle ispezioni ipotecarie acquisite telematicamente dalla scrivente, risulta trascritta domanda giudiziale, esecuzione in forma specifica, ai n.ri 13529/17047 del 22-10-2012 contro la debitrice.

▪ atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Non risultanti dalla documentazione ipo-catastale agli atti del procedimento e dalle ispezioni ipotecarie acquisite telematicamente dalla scrivente.

▪ altri pesi o limitazioni d'uso

---

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



- Regularizzazione Urbanistica di cui al Quesito **VII**) PUNTO 4.
- Acquisizione Agibilità di cui al Quesito **VI**) PUNTO 4;
- oneri condominiali scaduti e non pagati ( vd *Altre informazioni per l'acquirente*);
- servitù attiva di passaggio sulla corsia condominiale al piano interrato a favore del fabbricato limitrofo (NCEU Sr F. 32 P.Ila 3193).

***Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento del decreto di trasferimento***

1. Iscrizione del 06/12/2005 Registro Particolare 10072 Registro Generale 30736  
Pubblico Ufficiale SANTANGELO EGIDIO Rep.69042/19519 del 05/12/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
a favore di B.A.P.R. di Ragusa Soc. Coop. PA  
contro   
relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra  
il fabbricato in corso di costruzione in Siracusa p.Ila 2794 foglio 32
    - Capitale 600.000,00euro
    - Montante 900.000,00euro, durata 14anni.
  - Annotazione del 20/11/2008 Registro Particolare 3401 Registro Generale 28952  
Pubblico Ufficiale SANTANGELO EGIDIO Rep.77367/22702 del 10/11/2008  
ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
a favore di B.A.P.R. di Ragusa Soc. Coop. PA  
contro   
relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra
    - ✓ NCEU Siracusa F. 32 P.LLA 2794 SUB 5.
 L'iscrizione grava anche sugli altri beni oggetto di esecuzione
    - Capitale di 8.000,00euro
    - Montante di 12.000,00euro
- Costo di cancellazione = 35,00eurox2 (iscrizione ed annotazione)=70,00euro**

2. Iscrizione del 06/07/2016 Registro Particolare 15977 Registro Generale 11348  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep.1559/2014 del 19/11/2014  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
a favore di B.A.P.R. di Ragusa Soc. Coop. PA  
contro   
relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra
  - ✓ NCEU Siracusa F. 32 P.LLA 2794 SUB 5.
 L'iscrizione grava anche sugli altri beni oggetto di esecuzione
  - Capitale di 57.294,59euro
  - Montante di 90.000,00euro

**Costo di cancellazione**

- imposta ipotecaria=0,5% sul montante, con un minimo di 200,00euro
- imposta di bollo= 59,00euro

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



- taxa ipotecaria= 35,00euro

minimo=294,00euro, su 90.000,00euro= 450,00euro+59,00euro+35,00euro=**544,00euro**

Si osserva che l'importo pari a 0,5% viene solitamente calcolato sul minor prezzo tra valore di aggiudicazione e montante.

**3.** Trascrizione del 04/11/2016 Registro Particolare 13092 Registro Generale 17338

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE di Siracusa Rep. 3874 del 18/10/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di B.A.P.R. di Ragusa Soc. Coop. PA

contro

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra

✓ NCEU Siracusa F. 32 P.LLA 2794 SUB 5.

**Costo di cancellazione = 294,00euro**

Costi di cancellazione : spese vive + spese tecniche

- spese vive: costi di cancellazione = **908,00euro**

- spese tecniche: prezzo di mercato pari a circa 50,00 euro x cancellazione=

=50,00 eurox4=**200,00 euro**

**Totale costi di cancellazione= 1.108,00euro**

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

- Esistenza di censi, livelli o usi civici

Dalla documentazione ipo-catastale agli atti, non risulta l'esistenza sul bene di censi, livello o usi civici.

- oneri condominiali

Con lettera del 29-01-2020, raccomandata con ricevuta di ritorno AR n.ro 14991248655-0 del 31-01-2020 indirizzata all'amministratore del Condominio SPAGNA, la sottoscritta chiedeva che con riferimento a ciascuno dei cespiti venissero indicati:

- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.*

In data 06-04-2020, con mail ordinaria preceduta da chiamata telefonica, la sottoscritta sollecitava la risposta alla richiesta del 29-30/01/2020, chiedendo altresì

" 1) se esistono vincoli alla destinazione d'uso per i cespiti oggetto del procedimento,

2) se l'annessione al cespite 2 (negoziato ubicato a piano terra) del portico, che dalla documentazione catastale

appare essere condominiale, è stata autorizzata dal Condominio e con eventuali oneri e prescrizioni,

3) se il Condominio è in possesso della copia dei titoli abilitativi edilizi ( non rintracciati presso l'archivio comunale ed in attesa di risposta da parte della Conservatoria di Siracusa) così elencabili secondo gli accertamenti eseguiti

- *concessione edilizia n. 142 del 15/06/2004, non rintracciata nel relativo faldone n.ro 12608 perché prelevata da personale d'ufficio in data 12-02-20114;*

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



- *concessione edilizia n. 41 del 25/02/2008;*
- *autorizzazione edilizia n. 7348 del 17/11/2008. “*

In data 13-04-2020 l'amministratore rispondeva con mail ordinaria solo con riguardo all'anno 2019, rappresentando di non avere documentazione per rispondere in merito agli anni precedenti e di un contenzioso in atto con la precedente amministrazione condominiale, ed indicando il legale rappresentante il condominio Spagna.

In data 14-04-2020 la sottoscritta chiedeva altresì copia dell'atto di citazione al fine di comprendere se la causa nei confronti della precedente amministrazione possa interferire con la procedura in oggetto, nonché l'indicazione degli oneri con riferimento agli **ultimi due anni** e riferiti **separatamente a ciascun cespite**.

L'attuale amministratore del Condominio, mettendo in copia la sottoscritta, trasmetteva con mail ordinaria del 14-04-2020 la richiesta all'avv.to rappresentante il Condominio nel contenzioso con la precedente amministrazione.

In data 15-04-2020 la sottoscritta con pec al legale del Condomino reiterava le richieste, con termine di 7gg dalla notifica.

Alla data odierna 11-09-2020 nessuna ulteriore risposta è pervenuta alla scrivente, che pertanto può solo per quanto risposto dall'attuale amministratore indicando gli **oneri condominiali relativi all'anno 2019 scaduti e non pagati**:

- per spese ordinarie riferite al sub 5 (lotto 3), **-67,02euro**,

potendo altresì desumere che le spese ordinarie mensili sono pari a  $67,02\text{euro}/12=5,58\text{euro/mese}$ .

- Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dalla documentazione ipo-catastale agli atti del procedimento e dalle ispezioni ipotecarie acquisite telematicamente dalla scrivente, risulta trascritta domanda giudiziale, esecuzione in forma specifica, ai n.ri 13529/17047 del 22-10-2012 contro la debitrice. Segnalando la mancata risposta da parte dell'ufficio Abusivismo Edilizio del comune di Siracusa su istanza della sottoscritta.

#### **Quesito VI) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL/I BENE/I**

A seguito della istanza trasmessa con pec del 14-06-2019 al Comune di Siracusa, indirizzata ai servizi Archivio, Edilizia Privata, Sanatoria Edilizia, Agibilità, Repressione Abusivismo Edilizio, con riferimento ai cespiti in Siracusa, Via Spagna snc, con indicazione delle proprietà dell'area di sedime e delle costruzioni sovrastanti per quanto dalla certificazione notarile agli atti, oltre che dei seguenti titoli abilitativi edilizi individuati dal personale del servizio Archivio su richiesta della sottoscritta in data antecedente all'istanza

- concessione edilizia n. 142 del 15/06/2004,
- concessione edilizia n. 140 del 12/02/2004 (erroneamente indicata in istanza con data 15/06/2004),

contenute nel faldone n. 12608 (per quanto da ricerca condotta dal personale d'ufficio), ma per le quali non risultava alcuna copia digitale,



- in data 25-06-2019 la sottoscritta consultava il faldone n. 12608, potendo appurare che all'interno non era presente nessuno dei titoli ma lettere di richiesta di prelievamento da parte del personale d'ufficio
  - per la concessione edilizia n. 142 del 15/06/2004, prelievo in data 28-10-2008,
  - per la concessione edilizia n. 140 del 12/02/2004;
- in data 02-07-2019 la sottoscritta riceveva brevi mano dal Servizio Agibilità copia del certificato di agibilità riportante il n. 172/2011 rilasciato il 24/11/2011 ad esito dell'istanza del 12-04-2011 presentata dal sig. Giarratana Santo con riguardo all'edificio per civile abitazione e negozio siti in Siracusa Via Spagna n. 10 (int. da 1 a 8), n. 6/A, n. 8, n. 10/A, n. 10/B, n. 10/C e n. 4, nel quale venivano indicati i seguenti titoli abilitativi edilizi:
  - ✓ concessione edilizia n. 142 del 15/06/2004, non rintracciata nel relativo faldone n.ro 12608 perché prelevata da personale d'ufficio in data 12-02-20114;
  - ✓ autorizzazione edilizia n. 7348 del 17/11/2008;
- da ricerche d'ufficio negli archivi telematici dei servizi Edilizia Privata ed Archivio emergeva anche l'esistenza del seguente titolo abilitativo edilizio
  - ✓ concessione edilizia n. 41 del 25/02/2008;
- in data 03-12-2019 veniva rilasciata dal comune di Siracusa attestazione prot. 0232223 del 27/11/2019 con la quale si comunica **l'impossibilità di reperimento dei titoli edilizi elencati al punto precedente**,
- atteso il mancato reperimento presso il comune di competenza dei titoli abilitativi edilizi inerenti i cespiti 2-3 e 4 in Siracusa, verificato che risultano trascritti contro  a concessione edilizia n. 142 del 15/06/2004 e la concessione edilizia n. 41 de 25/02/2008, mentre non risulta trascritta l'autorizzazione edilizia n. 7348 del 17/11/2008 (la trascrizione per le autorizzazioni edilizie non è dovuta), la sottoscritta con istanza del 16-12-2019 chiedeva al GE di essere autorizzata a richiedere ed acquisire copia dei titoli e relativi elaborati presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare,
- in data 24-12-2019 il GE autorizzava la sottoscritta a procedere alla richiesta ed acquisizione dei titoli edilizi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare,
- in data 14-01-2020 con pec di pari data la sottoscritta, previo colloquio con il Conservatore presso l'ufficio, trasmetteva istanza l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare per l'acquisizione dei titoli edilizi,
- in data 15-04-2020 la sottoscritta sollecitava l'istanza pec del 14-01-2020 all'Agenzia delle Entrate, tramite mail ordinaria diretta al Conservatore;
- in data 20-04-2020 la sottoscritta sollecitava l'istanza pec del 14-01-2020 all'Agenzia delle Entrate, tramite pec al Servizio;
- in data 22-04-2020 la sottoscritta trasmetteva tramite mail ordinaria al Direttore dell'UPT chiarimenti in ordine alla documentazione da rilasciare per via telematica (notifica di lettura del 22-04-2020);
- in data 22-04-2020 la sottoscritta inviava richiesta al SUAP di Siracusa tramite pec e tramite mail ordinaria al responsabile dell'ufficio, di acquisizione della documentazione in possesso dell'ufficio in



- merito all'attività produttiva denominata [redacted] precedentemente allocata nel bene in oggetto, nel tentativo di poter ottenere documentazione sulla regolarità edilizio-urbanistica del bene,
- in data 22-04-2020 la sottoscritta richiedeva all'ufficio archivio ulteriore controllo con riferimento alla medesima attività produttiva denominata [redacted];
  - in data 23-04-2020 il responsabile del SUAP di Siracusa contattava la sottoscritta per le vie brevi rappresentando che la regolarità edilizio-urbanistica è competente il SUE ovvero il Servizio Edilizia Privata al quale occorre fare riferimento, forniva chiarimenti in merito all'insediamento delle attività all'interno del bene avvenuta nell'anno 2015-2016 e, con mail ordinaria di pari data trasmetteva alla sottoscritta la documentazione in possesso dell'ufficio (che si allega alla presente) al fine di poter acquisire dalla stessa eventuali informazioni utili al mandato da espletare,
  - in data 23-04-2020 l'ufficio archivio rispondeva che nulla risulta con riferimento alla denominazione dell'attività, e dopo la ulteriore esplicitazione fornita dalla scrivente tramite mail ordinaria di pari data a seguito delle indicazioni fornite dal responsabile del SUAP, l'ufficio chiariva che il servizio a cui fare riferimento è quello dell'Edilizia Privata in quanto l'archivio consente la ricerca sino all'anno 2007;
  - in conseguenza della consultazione della documentazione trasmessa dal SUAP ed allegata all'ultima istanza di insediamento dell'attività prot. del 09-05-2016 nella quale è indicata l'autorizzazione di agibilità n. 172/2011 rilasciata in data 24-11-2011 in testa a [redacted], la sottoscritta desunto che nessuna pratica edilizia è stata posta in essere per l'insediamento dell'attività, pur rilevando che la proprietà indicata nell'istanza presso il SUAP è la [redacted] [redacted] riteneva non necessario procedere oltre nella richiesta di verifiche presso gli uffici competenti anche in ordine ad ulteriori titoli edilizi oltre quelli già individuati pur se non disponibili,
  - in data 28-04-2020 la sottoscritta non riceveva alcuna chiamata;
  - in data 30-04-2020 la sottoscritta era costretta a chiedere ulteriore proroga fino al **15.09.2020**.

Solo in data 20.08.2020, dopo numerosi successivi solleciti specie alla ripresa delle attività fuori studio dal 12.05.2020, previo contatto diretto con l'ufficio reso possibile soltanto nelle date del 16.07.2020 e del 12.08.2020, come da verbale di accesso agli atti del 20.08.2020, sono stati rilasciati a fronte dell'ulteriore produzione dell'attestazione Prot. n. 023223 del 27.11.2019 da parte del Comune di Siracusa di mancato reperimento dei titoli abilitativi edilizi richiesti con istanza del 01.07.2019 Prot. Gen. 102805, in copia informo i seguenti documenti:

- ✓ **concessione edilizia n. 142/04 del 15.06.2004** con allegati elaborati grafici numero 4 e relazione tecnica, avente ad oggetto la *costruzione di un edificio per civile abitazione in via Spagna (lotto 2)*, comprendente i cespiti pignorati 2-3 e 4, in testa a [redacted] autorizzato dal richiedente [redacted]
- ✓ **concessione edilizia n. 41/08 del 25.02.2008**, variante alla concessione edilizia n. 140/04 del 15.06.2004 con allegati elaborati grafici numero n. 3 e relazione tecnica, avente ad oggetto *le modifiche al lotto 1* (non comprendente i beni pignorati ed edificato con la concessione edilizia n. 140/04),



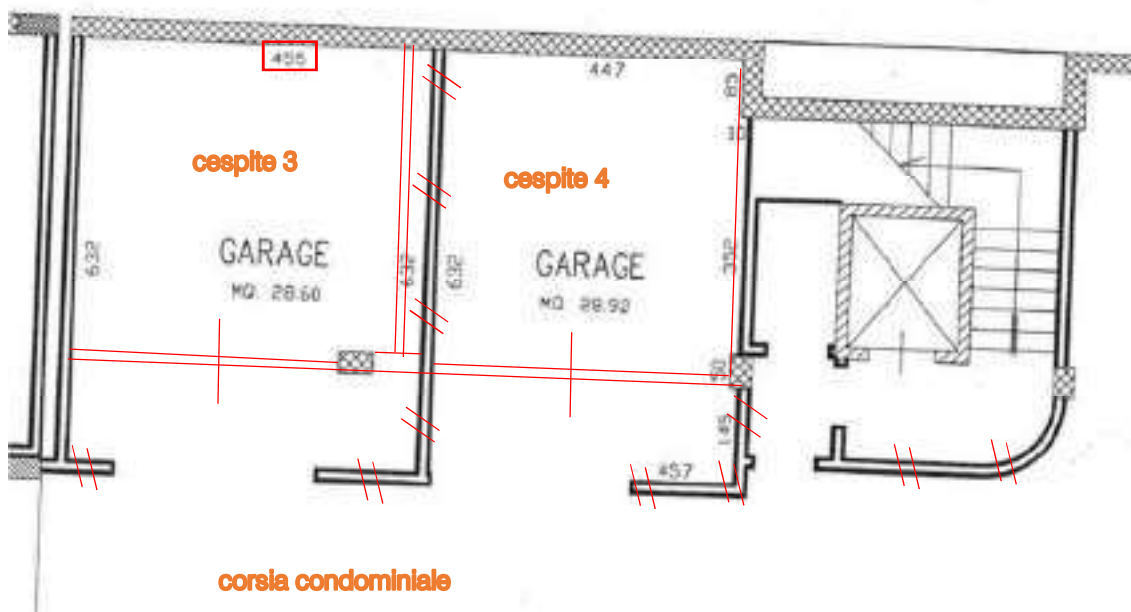
comprese le modifiche al piano cantinato unificato con il piano cantinato del lotto anche del lotto 2, costruito con la predetta concessione edilizia 142/04 comprendente i cespiti pignorati 2-3 e 4.

#### Verifica Regolarità Urbanistica

Dato atto che, come precedentemente dettagliatamente illustrato, non è stato possibile reperire tutta la documentazione edilizio-urbanistica, non rinvenuta dal comune di Siracusa, e che presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sono state rintracciate ed acquisite in copia informale solo le concessioni edilizie (n.ri 142/04 e 41/08), **non risultando trascritta l'autorizzazione edilizia n. 7348 del 17.11.2008**, citata nell'autorizzazione di agibilità del bene pignorato,

dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e restituito graficamente nella TAV. N. 1\_Lotto n. 3\_cepste n. 3, prodotta dalla sottoscritta ed allegata alla presente relazione, e quanto dall'elaborato grafico tav. n. 2 allegata alla concessione edilizia n. 41/08 inerente il piano cantinato dove sono allocati i cespiti 3 e 4, ma non il cespite 2, segnalata la errata trascrizione della dimensione della larghezza del garage 455cm misurata sulla detta tavola grafica pari a circa 530cm, è possibile osservare le seguenti difformità:

- a) variazioni interne planimetriche consistenti nell'ampliamento della corsia di distribuzione interna e nella riduzione della superficie utile del bene in oggetto per arretramento della parete tra corsia e bene per una dimensione misurata in sito pari 1,93m, ed uno spostamento della parete tra il bene in oggetto ed il limitrofo cespite 4;
- b) diversa altezza utile interna misurata pari a 2,82m piuttosto che 2,95m, dovuta al dislivello creato tra la corsia condominiale ed i garage.



Stralcio Tav. 2\_ CE 41/2008, con variazioni realizzate in rosso

Considerato che l'autorizzazione edilizia è ammessa per interventi che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso, potendo affermare che le dette variazioni potrebbero esserne state oggetto e quindi essere regolari.

Ai fini del presente procedimento, in assenza della documentazione attestante la legittimità delle opere eseguite in variazione rispetto all'atto concessorio rintracciato ed acquisito in copia (CE n. 41/2008), che si rileva non citato nell'autorizzazione di agibilità diversamente dall'autorizzazione edilizia ( n. 7348 del 17.11.208) invece richiamata espressamente, la sottoscritta ritiene opportuno porsi nella condizione più svantaggiosa ovvero di irregolarità nella realizzazione delle opere interne.

#### *Esistenza del certificato di agibilità del bene*

In risposta alla istanza del sottoscritto con pec del 14-06-2019, è stata rilasciata copia **dell'autorizzazione di agibilità n. 172/2011 rilasciata in data 24-11-2011.**

Rilevato che nell'autorizzazione non si dà atto della concessione edilizia n. 41 del 2008 con la quale è stato concesso il frazionamento del parcheggio in autorimesse singole o box-auto, tra cui il lotto in oggetto, considerate le difformità riscontrate rispetto alla concessione edilizia n. 41/2008, in assenza della possibilità di verifica dell'autorizzazione edilizia n. 7348 del 2008, la sottoscritta si pone nella condizione più svantaggiosa di irregolarità nell'esecuzione delle opere interne: previa regolarizzazione edilizio/urbanistica, si dovrà acquisire agibilità (oggi SCA), con costi in via approssimativa stimabili pari a circa **2.000,00euro.**

#### *Certificato di destinazione urbanistica*

Poiché il bene non è un terreno, la sottoscritta non ha proceduto, in conformità al mandato, alla richiesta di certificazione urbanistica. Dalla consultazione del PRG sul portale del comune è possibile desumere che l'area ricade nel vigente P.R.G nella zona **B2.1 -Aree sature di edilizia economica e popolare da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici**, disciplinata dall'art. 17 delle NTA.

Dalla consultazione del webgis sicilia si desume che l'area di sedime del fabbricato comprendente il lotto, per effetto del Piano Paesaggistico – regimi normativi rettifica 2019, è compresa *in parte* all'interno del Paesaggio Locale 10 - Balza costiera urbanizzata di Siracusa, ed in parte all'interno del Contesto 10h – **Paesaggio delle Mura Dionigiane ed aree archeologiche presenti nel contesto urbano - il giardino storico di Villa Reimann**, sottoposta al livello di tutela 3.

### **Quesito VII) CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA**

Le variazioni interne sono regolarizzabili mediante presentazione di CIL in sanatoria su apposita modulistica con allegata la documentazione amministrativa unitamente agli elaborati grafici rappresentanti i lavori interni eseguiti, previo versamento di una sanzione pecuniaria pari a 1.000,00euro, con costi omnicomprensivi (spese tecniche, diritti, bolli, sanzione) approssimativamente stimabili pari a **2.500,00euro.**



### Quesito VIII) ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE E/O DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Considerato che il lotto in oggetto è un box auto, ovvero appartiene ad una categoria di edifici esclusa dall'obbligo della certificazione energetica ai sensi dell'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, poiché l'utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, la sottoscritta non ha proceduto a redigere l'APE, in conformità al mandato conferito.

### Quesito IX) 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:

- l'area nel quale il bene si trova inserito ha destinazione prevalentemente residenziale, è ben servita da tutti i servizi primari e secondari pubblici e privati;
- la costruzione è in buono stato di conservazione;
- i caratteri architettonici, tipologici e distributivi del bene in esame rispondono bene all'utilizzazione prevista;
- il mercato immobiliare attuale relativo a beni similari si può ritenere molto attivo;
- il bene si presentava al momento del sopralluogo libero da occupanti;
- il lotto presenta difformità edilizio-urbanistiche da sanare per come dettagliato nei relativi paragrafi;
- l'area di sedime ricade nel vigente P.R.G nella zona **B2.1 -Aree sature di edilizia economica e popolare da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici**, disciplinata dall'art. 17 delle NTA, e come dal webgis sicilia è compresa *in parte* all'interno del Paesaggio Locale 10 - Balza costiera urbanizzata di Siracusa, ed in parte all'interno del Contesto 10h – **Paesaggio delle Mura Dionigiane ed aree archeologiche presenti nel contesto urbano - il giardino storico di Villa Reimann**, sottoposta al livello di tutela 3;
- i dati a disposizione per la valutazione del bene sono i valori rilevati nel mercato per beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche e per ubicazione, con diversità non importanti a seguito di una



ricerca mirata svolta presso i siti internet delle agenzie immobiliari, che si occupano della vendita di immobili della 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:

- la relazione stabilita dalle indagini di mercato tra il bene oggetto di stima ed i beni simili presi a confronto è stata tale da comportare la necessità di ricorrere all'uso di coefficienti di differenziazione o di merito per ponderare i valori di riferimento;
- il valore derivato dalla stima sarà decurtato delle seguenti somme:
  - Regularizzazione Edilizio-Urbanistica di cui al Quesito **VII**) PUNTO 4.
  - Acquisizione Agibilità di cui al Quesito **VI**) PUNTO 4.
  - oneri condominiali scaduti e non pagati relativi all'anno 2019
    - per spese ordinarie riferite al sub 5 (lotto 3), **-67,02euro**
    - totale 67,02euro**

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

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

Fonte	Quotazione valori di mercato	Quotazione valori di locazione
ANNUNCI IMMOBILIARI sul web	Annuncio immobiliare RIF UF80083 MORANA IMMOBILIARE Via Damone stato buono 682,00€/mq	Annuncio immobiliare RIF sr2019/224.3055, GABETTI- Via Carlo Forlanini stato buono 130,00€/mese/20mq=6,50€/mqxmese
	Annuncio immobiliare RIF sr2019/047.3055 GABETTI Stato buono 790,00€/mq	Annuncio immobiliare RIF EK-76964526 PRIVATO Viale Teracati 100,00€/mese/30mq=3,33€/mqxmese
Borsino immobiliare	673,00€/mq (fascia media per box in buono stato)	2,90€/mq (fascia media per box in buono stato)
OMI Codice Zona D2 Microzona 4 box - Stato normale	Valore min=750,00€/mq Valore max=1.000,00€/mq Calcolo Valore ordinario, <u>valore medio=875,00€/mq</u>	Valore min=3,20€/mqxmese Valore max=4,60€/mqxmese <u>Valore medio=3,9€/mqxmese</u>

-calcolo del valore ordinario medio;

valore medio valore di mercato	755,00€/mq
valore medio valore di locazione	4,43€/mqxmese

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



-ponderazione dei valori in funzione dello stato del bene;

valore medio valore di mercato arrotondato	$755,00\text{€}/\text{mq} \times 0,95 = 717,00\text{€}/\text{mq}$
valore medio valore di locazione arrotondato	$4,16\text{€}/\text{mq} \times \text{mese} \times 0,95 = 3,95\text{€}/\text{mq} \times \text{mese}$

-calcolo del valore finale mediante il procedimento di stima scelto detraendo le somme eventualmente necessarie alla regolarizzazione del bene e contabilizzate nei propri paragrafi di riferimento.

La fase documentale è stata l'elaborazione della relazione scritta e la elencazione e raccolta delle allegazioni di cui al punto 9) 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.

#### ▪ Calcolo della Superficie Commerciale

La superficie commerciale verrà di seguito calcolata secondo le "Istruzioni del Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" valutando quanto più obiettivamente possibile le variabili della realtà locale secondo quanto indicato dalle Agenzie Immobiliari utilizzate come fonti di informazione.

#### Immobile 3-A

Superficie Commerciale = superficie lorda coperta = **26mq**

### STIMA VALORE DI MERCATO

Superficie Commerciale 26,00mq	Quotazione di mercato 717,00€/mq	Valore = 18.642,00€
-----------------------------------	-------------------------------------	---------------------

**Probabile Valore Venale** arrotondato = **18.640,00€**

diconsi diciottomilaseicentoquarantaeuro/00.

Al netto delle seguenti decurtazioni:

- Regolarizzazione Edilizio-Urbanistica di cui al Quesito **VII**) PUNTO 4.  
Oneri stimati approssimativamente pari a **2.500,00euro.**
- Acquisizione Agibilità cui al Quesito **VI**) PUNTO 4.  
Oneri stimati approssimativamente pari a **2.000,00euro.**
- oneri condominiali scaduti e non pagati relativi all'anno 2019
  - per spese ordinarie riferite al sub 5 (lotto 3), **-67,02euro**

**Totale Oneri = 4.567,02euro**

**Probabile Valore Venale Finale del LOTTO N° 3) = 18.640,00€ - 4.567,00€ = 14.073,00€**

arrotondato pari a **14.000,00€**

diconsi quattordicimilaeuro/00 .



**STIMA VALORE LOCATIVO**

Superficie Commerciale 26,00mq	Quotazione di mercato 3,95€/mqxmese	Valore= 102,70€xmese
-----------------------------------	--	----------------------

**Probabile Valore Locativo arrotondato= 100,00€xmese**  
diconsi centoeuro/00xmese.

Verifica congruità del valore locativo come sopra determinato

Premesso che il valore minimo del canone di locazione è dato dal 10% del valore catastale calcolato sul valore catastale dell'immobile ovvero il valore calcolato con la rivalutazione della rendita secondo gli indici indicati dall'Agenzia delle Entrate, si procede alla verifica.

Rendita catastale rivalutata al 5%€ 130,15

Moltiplicatore catastale120

Valore catastale immobile€ 15.617,70

10% del valore catastale€ 1.561,77 pari al valore locativo annuo lordo

Atteso che il valore dell'immobile da confrontare con il canone di locazione annuo dovrà essere pari all'85% dello stesso, in virtù della riduzione forfetaria del 15% disposta dal comma 4-bis dell'art. 37 del D.P.R. 917/86, si ha che:

$1.561,77€ \times \text{anno} \times 0,85 = 1.327,50€ / \text{anno} / 12 \text{mesi} = 110,62€ \times \text{mese}$  ,

ovvero il canone locativo determinato pari a **100,00€x mese non è congruo** risultando inferiore al minimo fiscale pari a **110,62€ x mese**.

Ne segue che il canone congruo per il lotto in oggetto è di almeno **111,00€ x mese**.

**Quesito X) VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA**

VALUTAZIONE DELLA QUOTA (nel caso di quota indivisa)

Il bene è pignorato nell'intero del diritto di piena proprietà.

**Quesito XI) INDICAZIONE DEL TERMINE DELL'USUFRUTTO E/O DEL DIRITTO DI SUPERFICIE NONCHE' INDICAZIONE DEL VALORE STIMATO DEL SOLO DIRITTO PIGNORATO**

E' pignorato il diritto di piena proprietà stimato al precedente Quesito **IX)** .



FASCICOLO IV _LOTTO N.RO 4 - pag.nn. da 83 a 100
--

o **Relazione di Stima LOTTO n° 4**

*pignorato nella quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà*

**garage al piano interrato** di un *fabbricato plurifamiliare su cinque piani fuori terra* sito in Siracusa (SR), con accesso dal civico 4 di Via Spagna, interno 3, punto geografico 37°05'15.6"N 15°16'52.6"E, composto da una sola unità immobiliare:

- **Immobile 4-A** : **garage** censito nel NCEU di Siracusa al **F. 32 P.IIa 2794 sub 6**, categoria C/6, classe 3, consistenza 23mq, superficie catastale 27mq, rendita 118,79euro, indirizzo **Via Spagna s.n.c.**, piano S1, interno 3.

## 7) PUNTO 4. RELAZIONE DI STIMA

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

#### *Costituzione*

Il lotto è composto dalla quota di 1/1 del diritto di *piena proprietà* di **una delle tre unità immobiliari non residenziali destinate a box auto**, allocate al piano interrato di un **fabbricato residenziale** che, sito in Siracusa nella Via Spagna n. 10 angolo Via Bulgaria, si sviluppa su un piano interrato ospitante quattro box auto, il vano scala e locali tecnici, un piano terra occupato da un negozio (cespite 2 – lotto 2 oggetto del presente procedimento) e da tre box auto oltre che dall'androne/vano scala comune, e sui piani primo, secondo terzo e quarto ospitanti due unità abitative per piano.

Il box auto è accessibile sia dalla rampa di ingresso al piano cantinato del fabbricato al civico 4 di Via Spagna, sia dal vano scala comune al civico 10 di Via Spagna: è il primo box che si individua sulla destra sulla corsia di distribuzione del piano, dopo aver superato il corpo scala e l'ascensore.

#### Elenco Unità Immobiliari facenti parte del lotto

Il lotto è formato da una sola unità immobiliare:

- **Unità Immobiliare 1 - Bene 1** – *garage* su un solo piano, piano interrato, individuato ed identificato nella TAV. N. 1\_Lotto 4 allegata alla presente relazione quale **Immobile 4-A**.

Il suddetto immobile ha una superficie lorda coperta complessiva pari a circa **26,00m<sup>2</sup>** con affaccio sulla corsia condominiale.

#### *Pertinenze*

Non è individuabile alcuna pertinenza o dipendenza esclusiva.

#### *Accessori: diretti e complementari*

Non sono individuabili accessori diretti o a servizio complementare.

#### *Parti Comuni*

- corte identificato al sub 1, compreso il portico;
- scivola di accesso e area di manovra al cantinato al sub 2,
- androne/vano scala e corpo ascensore al sub 3,

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



- vano tecnico al sub 9,
  - vano autoclave al sub 21,
- quanto per legge e destinazione.

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

### *Tipologia del bene*

Il lotto è composto dalla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di un **garage** allocato al piano interrato, accessibile sia da cancello al civico 4 di Via Spagna mediante il superamento di rampa scoperta che consente il superamento del dislivello tra la quota stradale e la quota del piano di appartenenza del bene, sia dal vano scala comune al civico 10 di Via Spagna, ha ingresso prospiciente sulla corsia condominiale. Fa parte di un *fabbricato plurifamiliare in linea su cinque elevazioni fuori terra ed un piano interrato*, denominato *Condominio Spagna*, che, costruito in lotto libero su tutti i lati, di cui uno prospiciente su via pubblica, è caratterizzato dall'aggregazione lineare di due unità immobiliari per piano, intorno ad un collegamento verticale, e da un'area condominiale aperta verso l'esterno. Pertanto, il cespite in oggetto è un *immobile a destinazione non residenziale* ovvero uno spazio riservato al parcheggio coperto all'interno di un edificio residenziale.

### *Confini*

Il lotto confina, per come dallo stato dei luoghi confrontato con quanto desumibile dalla documentazione catastale, ad ovest con corsia condominiale censita nel NCEU di Siracusa al F. 32 P.IIa 2794 sub 2, a nord con altro garage censito nel NCEU di Siracusa al F. 32 P.IIa 2794 sub 5 (cespite 3 – lotto 3 del presente procedimento), ad est con terreno censito nel NCT di Siracusa al F. 32 P.IIa 2795, a sud con vano vano ascensore/vano scala censiti nel NCEU di Siracusa al F. 32 P.IIa 2794 sub 3.

### *Dati Catastali*

Il lotto è censito nel NCEU del Comune di Siracusa (SR) al F. 32 P.IIa 2794 sub 6, Zona censuaria 1, Categoria C/6 *Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)*, classe 3, Consistenza 23m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 27m<sup>2</sup>, rendita 118,79euro, indirizzo Via Spagna snc, piano S1, interno 3, in testa alla sig.ra  per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Risultano dalla visura storico catastale le seguenti variazioni:

- costituzione protocollo SR0102478 del 22-05-2008 (n. 890.1 del 2008) in testa al sig.  ;
- nuova intestazione per registrazione prot. SR0085364 in atti dal 27-04-2012 della denuncia di successione vol. 9990 n. 471 del 12-04-2012 in morte di
- variazione del 26-02-2009 prot. SR0102478 in atti dal 26-02-2009 con la causale migliore rappresentazione grafica (n. 2247.1/2009);
- variazione del classamento prot. SR0021956 in atti dal 04-02-2010 (n. 962.1/2010) con annotazione di classamento e rendita validati (DM 701/94);
- variazione del 09-11-2015 con annotazione di inserimento in visura dei dati di superficie.

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



L'area di sedime del fabbricato comprendente il bene è censita nel NCEU di Siracusa al F. 32 P.IIa 2794 con indicazione in visura: Mappale Terreni Correlato\_NCT Siracusa F. 32 P.IIa 2794.

Tale area, censita quale ente urbano di 12are 00ca, partita 1, per quanto dalla visura storico catastale è stata oggetto delle seguenti variazioni:

- variazione della p.IIa 2968;
- frazionamento del 25-09-2008 prot. SR0180605 in atti dal 25-09-2008 (n. 180605.1/2008) della p.IIa 2794 di 13are38ca,
- tipo mappale del 12-05-2008 prot. SR0082932 in atti dal 12-05-2008 (n. 82932.1/2008) con il quale la p.IIa 2794 seminativo di 13are e 38ca è passata dal NCT al NCEU quale ente urbano,
- frazionamento del 18-09-2003 prot. SR0108670 in atti dal 18-09-2003 (n. 1476.1/2003) con il quale è nata la p.IIa 2794 seminativo di 13are e 38ca con soppressione delle p.IIe 2265-2267 e variazione delle p.IIe 2793 e 2795,
- variazione di intestazione a Giarratana Santo (Florida, 23-03-1949), per voltura in atti dal 26-01-2005 dell'atto di permuta rep. 51319 del 28-12-2004 in Notaio Giuseppe Minniti di Priolo G. , trascrizioni 1257-1258 del 2005 (la 1258 con rettifica della quota da  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà in regime di comunione legale ad  $\frac{1}{1}$  del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni), da   per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno del diritto di piena proprietà;
- frazionamento del 14-06-1991 in atti dal 20-09-1993 (n. 1151.2/1991) con il quale è nata la p.IIa 2267 seminativo di 24are e 99ca con soppressione della p.IIa 1804 e variazione delle p.IIe 2266 e 2268,
- variazione di intestazione a  per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno del diritto di piena proprietà, per voltura in atti dal 23-04-2003 dell'atto di vendita rep. 26177 del 23-07-1991 in Notaio Pantano di Siracusa, trascrizione 3400 del 2003, da Figli nati maschi da  per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno del diritto di piena proprietà,
- variazione di intestazione a Figli nati maschi da  per la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di piena proprietà,  per  $\frac{2}{4}$ ,  per usufrutto parziale, per voltura in atti dal 05-11-1993 della denuncia vol. 288 n. 2 del 02-01-1980 (n. 883.1/1980) ,
- frazionamento del 1979 n. 80 in atti dal 20-09-1993 con il quale è nata la p.IIa 1804 di 48are e 80ca dalla p.IIa 465, variata in 465, 1804 e 1803, proveniente dalla partita 22032 di 2ha 92are 24ca, intestata a Figli nati maschi da  per la quota di  $\frac{1}{4}$ ,  per  $\frac{1}{4}$ ,  per usufrutto parziale.

#### Conformità Catastale

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione identificativa catastale del bene (visura catastale, planimetria catastale) permette di individuare le seguenti **difficoltà**:

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



- 1) diversa conformazione del perimetro interno, non essendo presente alcuna risega per pilastro né alcuna apertura (trattasi probabilmente di errore materiale di rappresentazione);
- 2) diversa altezza utile interna pari a circa 2,82m e non a 3,00m.

Le superiori difformità sono ininfluenti sul classamento e sulla rendita e, pertanto, non risultano soggetti a denuncia di variazione.

#### *Ubicazione*

Il bene è ubicato in Siracusa, al piano interrato di un edificio condominiale situato nella Via Spagna ad angolo con la Via Bulgaria all'interno del quartiere Tyche, in una delle circoscrizioni più importanti e storiche della città greca di Siracusa, ricadendo però in una delle aree adiacenti al viale Santa Panagia, costituita prevalentemente dai primi insediamenti di edilizia economica e popolare.

#### *Accessi*

Il lotto allo stato attuale gode di un ingresso comune ed indiretto dal civico 4 di via Spagna, dopo aver attraversato la rampa condominiale a cielo aperto racchiusa all'interno di uno spazio recintato, o dal civico 10 di Via Spagna tramite il vano scala comune.

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

Siracusa sorge sul lato sud-orientale della Sicilia: il territorio è caratterizzato da colline e cavità naturali, nonché da due fiumi che lambiscono il lato sud-ovest della città, confinando per lo più con il mare, che la circonda nella sua quasi totalità. La costa è prevalentemente rocciosa e frastagliata, mostra diversi promontori, baie, piccole isole e penisole. La città si sviluppa in parte sull'isola di Ortigia e in parte sulla terraferma.

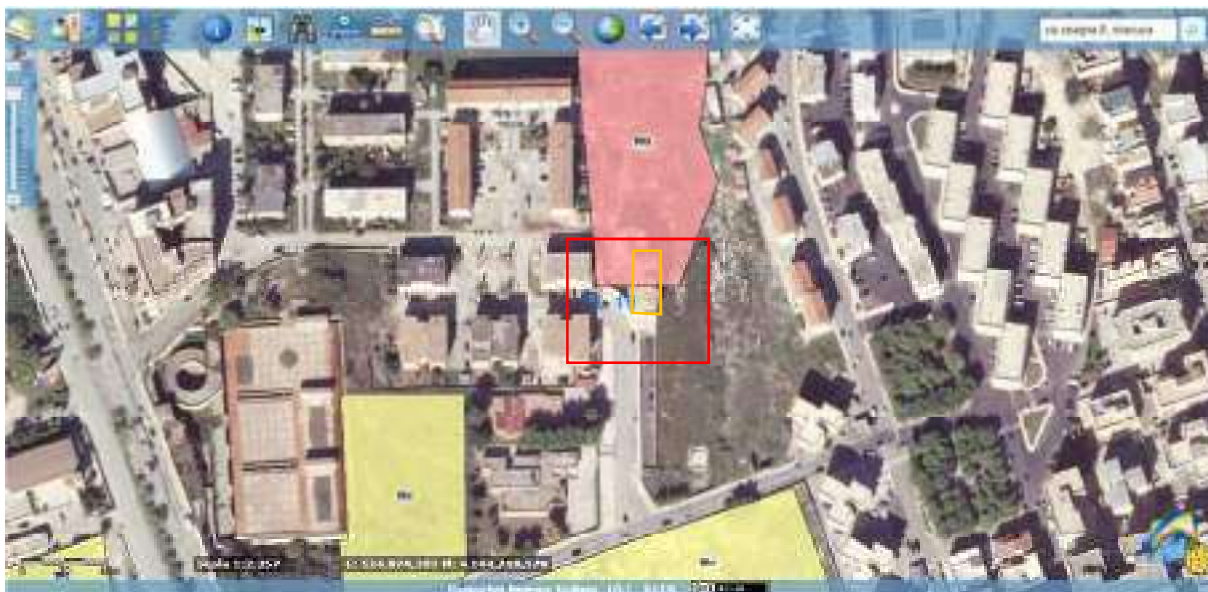
Il lotto in oggetto ricade all'interno del quartiere Tyche, la sesta circoscrizione cittadina in cui è suddivisa la città di Siracusa, situata nella zona nord-est del territorio, e quartiere residenziale storico dell'antica *polis*, le cui tracce archeologiche sono interamente coperte dalle costruzioni successive.

Dal punto di vista edilizio - urbanistico, la zona ricade nel vigente P.R.G. in una delle parti unitarie della città contemporanea e precisamente nella zona **B2.1 -Aree sature di edilizia economica e popolare da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici**, ovvero in una delle aree sono occupate dai primi insediamenti di edilizia economica e popolare realizzati dal secondo dopoguerra fino alla fine degli anni '70 sul concetto del quartiere autonomo. Questi insediamenti, caratterizzati dall'uso esclusivamente residenziale, si articolano generalmente attorno a spazi aperti comuni destinati a verde attualmente in stato di degrado e di abbandono. L'obiettivo del PRG vigente è quello di migliorare la qualità abitativa e urbana degli insediamenti attraverso il recupero degli spazi aperti degradati e la loro rivitalizzazione anche attraverso l'inserimento di attività commerciali di vicinato e di piccoli esercizi pubblici cui affidare la manutenzione degli stessi.

L'area di sedime del fabbricato comprendente il lotto, per effetto del Piano Paesaggistico – regimi normativi rettificata 2019, è compresa *in parte* all'interno del Paesaggio Locale 10 - Balza costiera urbanizzata di Siracusa, ed in parte all'interno del Contesto 10h – **Paesaggio delle Mura Dionigiane ed aree**



archeologiche presenti nel contesto urbano - il giardino storico di Villa Reimann, sottoposta al livello di tutela 3.



Il lotto si raggiunge in auto il lotto dal Tribunale di Siracusa ubicato in Viale Santa Panagia a Siracusa, percorrendo circa 600m per un tempo di circa 8min:

- procedere in direzione sud-est su Viale Santa Panagia,
- alla rotonda prendere la seconda uscita su Via Ludovico Mazzanti,
- svoltare a sinistra su Via Spagna,

il fabbricato comprendente il bene, superata la scuola sulla sinistra, è il primo che si individua a destra ad angolo con la via Bulgaria. Il bene è il primo box auto al piano interrato che si raggiunge a destra o dal cancello al civico 4 di Via Spagna, attraversata la scivola e dopo aver superato il cancello di accesso al piano nonché il vano scala, o tramite il vano scala comune al civico 10 di Via Spagna fino ad arrivare al piano interrato e prendendo la corsia condominiale svoltando a destra.

La zona è completamente urbanizzata, risultando servita dalla rete idrica, fognante e di illuminazione pubbliche, nonché dalla linea telefonica e del metano. La rete stradale consente di spostarsi con facilità all'interno del tessuto urbano, e da questa verso la viabilità che porta sia ai centri urbani vicini che ai centri più lontani. Altresì la zona è dotata di tutti i servizi pubblici e privati primari e secondari.

La costruzione del fabbricato, comprendente il bene in oggetto, per quanto dalla documentazione identificativa catastale nonché dal certificato di agibilità, risale al 2008-2011, con un'età pari *almeno a circa dodici anni*.

La tipologia architettonica del bene rispecchia quelle caratteristiche rispondenti alle richieste del mercato attuale che spesso accorda la sua preferenza per beni di questo tipo.

Il bene gode del panorama del tessuto urbano caratterizzato da edilizia residenziale pubblica, aree verdi e da aree inedificate.

Le edificazioni esistenti nell'intorno conferiscono alla zona un carattere architettonico di sufficiente rispetto rendendo appetibile l'investimento immobiliare.

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



La qualità urbanistico-sociale e ambientale si può definire sufficiente date un'edilizia di sufficiente livello ed una popolazione di livello, apparentemente, corrispondente.

### **Descrizione Analitica del bene**

#### *- Tipologia , Morfologia e dimensioni*

La tipologia architettonica dell'edificio ospitante il bene in oggetto è quella di un *fabbricato plurifamiliare in linea su cinque elevazioni fuori terra* che, unità edilizia autonoma è costituito da un vano scala che serve due appartamenti per piano. Costruito all'interno di un lotto libero su tutti i lati, il fabbricato risulta prospettare solo con un lato su via pubblica tramite area condominiale aperta verso l'esterno, e con affaccio su due lati con area condominiale.

Il bene è un *immobile non residenziale destinato ad autorimessa* all'interno di un edificio residenziale. Quest'ultimo presenta una morfologia tipica nel genere: costituito da un vano unico da destinare al parcheggio.

La morfologia e le dimensioni del bene sono desumibili dalla lettura dell'elaborato grafico TAV. n° 1\_Lotto n. 4 che rappresenta planimetricamente lo stato rilevato al momento del sopralluogo.

La **superficie lorda coperta** del bene pari a circa **26mq**, con **altezza utile interna** pari a circa **2,82m**.

#### *- Composizione interna : vani utili e accessori*

La superficie risulta distribuita su di un unico piano, piano interrato e sviluppata in un unico vano **A<sub>1</sub>** al quale si accede dalla corsia condominiale.

#### *- Tecnologia : strutture e finiture*

##### *Strutture*

Come dall'esame a vista dello stato dei luoghi, la tipologia costruttiva utilizzata per l'edificazione del fabbricato è cemento armato.

##### *Finiture*

Le facciate del fabbricato risultano intonacate e tinteggiate, con cornici in pietra alle aperture dei piani superiori al piano terra che risulta rivestito con pietrine di cemento sino a circa 50cm e superiormente, sino all'intradosso della trave di piano, con mattonelle di ceramica quadrate disposte a punta di diamante (la diversa finitura è separata da profili lineari di marmo, con lastre di marmo alle soglie, davanzali e stipiti delle aperture. Gli infissi esterni sono ai piani superiori finestre e porte-finestre dotate di persiane color marrone, al piano terra serrande metalliche a chiusura delle unità destinate a box. L'unità commerciale al piano terra, in posizione d'angolo, oltre alle serrande metalliche, presenta vetrate in alluminio anodizzato color bronzo. L'unità in oggetto è dotata di porta basculante in metallo.

L'area condominiale individuata sulla scorta dell'elaborato planimetrico catastale, non è interamente recintata: parte è liberamente accessibile dall'esterno, ivi compresa la parte che consente l'accesso locale commerciale a piano terra, sono chiuse con parapetto in ferro la porzione porticata annessa al lotto in oggetto come pertinenza esclusiva e la porzione antistante l'unità destinata a garage è chiusa poi con muro e sopralzo metallico l'area ospitante la scivola di accesso al piano cantinato. L'area risulta finita come i marciapiedi pubblici ovvero con pietrine di cemento stampato grigio a quadri ed orlatura in pietra



lavica: in particolare si osserva che è stato realizzato in corrispondenza dell'angolo ove è allocato il locale commerciale, un marciapiede con orlatura in blocchi di cemento, ed il portico è stato pavimentato con lastre di marmo perimetrali e mattonelle di ceramica.

Il locale ha pavimento in mattonelle di ceramica con battiscopa anch'esso in ceramica. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate.

- *Impianti*

Sono presenti gli impianti elettrico. L'approvvigionamento elettrico avviene mediante allaccio alle reti pubbliche.

- *Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi*

Il bene appare *de visu*, nel complesso, in buone condizioni di conservazione, pur osservando fenomeni di umidità sulla parte bassa delle pareti.

*Eventuali Dotazioni e Pertinenze Condominiali*

- corte identificato al sub 1, compreso il portico;
- scivola di accesso e area di manovra al cantinato al sub 2,
- androne/vano scala e corpo ascensore al sub 3,
- vano tecnico al sub 9,
- vano autoclave al sub 21.

### **Quesito III) INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo effettuato il bene era libero da occupanti.

### **Quesiti IV) e V) INDICAZIONE DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE**

*Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente*

▪ L'area di sedime del fabbricato comprendente il lotto, per effetto del Piano Paesaggistico – regimi normativi rettificata 2019, è compresa *in parte* all'interno del Paesaggio Locale 10 - Balza costiera urbanizzata di Siracusa, ed in parte all'interno del Contesto 10h – **Paesaggio delle Mura Dionigiane ed aree archeologiche presenti nel contesto urbano - il giardino storico di Villa Reimann**, sottoposta al livello di tutela 3.

▪ domande giudiziali e altre trascrizioni

Dalla documentazione ipo-catastale agli atti del procedimento e dalle ispezioni ipotecarie acquisite telematicamente dalla scrivente, risulta trascritta domanda giudiziale, esecuzione in forma specifica, ai n.ri 13529/17047 del 22-10-2012 contro la debitrice.

▪ atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Non risultanti dalla documentazione ipo-catastale agli atti del procedimento e dalle ispezioni ipotecarie acquisite telematicamente dalla scrivente.

▪ altri pesi o limitazioni d'uso



- Regolarizzazione Urbanistica di cui al Quesito **VII)** PUNTO 4.
- Acquisizione Agibilità di cui al Quesito **VI)** PUNTO 4;
- oneri condominiali scaduti e non pagati ( vd *Altre informazioni per l'acquirente*);
- servitù attiva di passaggio sulla corsia condominiale al piano interrato a favore del fabbricato limitrofo (NCEU Sr F. 32 P.Ila 3193).

***Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento del decreto di trasferimento***

1. Iscrizione del 06/12/2005 Registro Particolare 10072 Registro Generale 30736  
Pubblico Ufficiale SANTANGELO EGIDIO Rep.69042/19519 del 05/12/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
a favore di B.A.P.R. di Ragusa Soc. Coop. PA  
contro   
relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra  
il fabbricato in corso di costruzione in Siracusa p.Ila 2794 foglio 32
  - Capitale 600.000,00euro
  - Montante 900.000,00euro, durata 14anni.

**Annotazione del 20/11/2008 Registro Particolare 3401 Registro Generale 28952**

Pubblico Ufficiale SANTANGELO EGIDIO Rep.77367/22702 del 10/11/2008  
ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
a favore di B.A.P.R. di Ragusa Soc. Coop. PA  
contro   
relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra
 

- ✓ NCEU Siracusa F. 32 P.LLA 2794 SUB 6.

 L'iscrizione grava anche sugli altri beni oggetto di esecuzione
 

- Capitale di 7.200,00euro
- Montante di 10.800,00euro

**Costo di cancellazione = 35,00eurox2 (iscrizione ed annotazione) = 70,00euro**

2. Iscrizione del 06/07/2016 Registro Particolare 15977 Registro Generale 11348  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep.1559/2014 del 19/11/2014  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
a favore di B.A.P.R. di Ragusa Soc. Coop. PA  
contro   
relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra
  - ✓ NCEU Siracusa F. 32 P.LLA 2794 SUB 6.
 L'iscrizione grava anche sugli altri beni oggetto di esecuzione
  - Capitale di 57.294,59euro
  - Montante di 90.000,00euro

**Costo di cancellazione**

- imposta ipotecaria=0,5% sul montante, con un minimo di 200,00euro

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



- imposta di bollo= 59,00euro

- tasa ipotecaria= 35,00euro

minimo=294,00euro, su 90.000,00euro= 450,00euro+59,00euro+35,00euro=**544,00euro**

Si osserva che l'importo pari a 0,5% viene solitamente calcolato sul minor prezzo tra valore di aggiudicazione e montante.

**3.** Trascrizione del 04/11/2016 Registro Particolare 13092 Registro Generale 17338

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE di Siracusa Rep. 3874 del 18/10/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di B.A.P.R. di Ragusa Soc. Coop. PA

contro

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra

✓ NCEU Siracusa F. 32 P.LLA 2794 SUB 6.

**Costo di cancellazione = 294,00euro**

Costi di cancellazione : spese vive + spese tecniche

- spese vive: costi di cancellazione = **908,00euro**

- spese tecniche: prezzo di mercato pari a circa 50,00 euro x cancellazione=  
=50,00 eurox4=**200,00 euro**

**Totale costi di cancellazione= 1.108,00euro**

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

- Esistenza di censi, livelli o usi civici

Dalla documentazione ipo-catastale agli atti, non risulta l'esistenza sul bene di censi, livello o usi civici.

- oneri condominiali

Con lettera del 29-01-2020, raccomandata con ricevuta di ritorno AR n.ro 14991248655-0 del 31-01-2020 indirizzata all'amministratore del Condominio SPAGNA, la sottoscritta chiedeva che con riferimento a ciascuno dei cespiti venissero indicati:

- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.*

In data 06-04-2020, con mail ordinaria preceduta da chiamata telefonica, la sottoscritta sollecitava la risposta alla richiesta del 29-30/01/2020, chiedendo altresì

" 1) se esistono vincoli alla destinazione d'uso per i cespiti oggetto del procedimento,

2) se l'annessione al cespite 2 (negoziato ubicato a piano terra) del portico, che dalla documentazione catastale

appare essere condominiale, è stata autorizzata dal Condominio e con eventuali oneri e prescrizioni,

3) se il Condominio è in possesso della copia dei titoli abilitativi edilizi ( non rintracciati presso l'archivio comunale ed in attesa di risposta da parte della Conservatoria di Siracusa) così elencabili secondo gli accertamenti eseguiti

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



- concessione edilizia n. 142 del 15/06/2004, non rintracciata nel relativo faldone n.ro 12608 perché prelavata da personale d'ufficio in data 12-02-20114;
- concessione edilizia n. 41 del 25/02/2008;
- autorizzazione edilizia n. 7348 del 17/11/2008. “

In data 13-04-2020 l'amministratore rispondeva con mail ordinaria solo con riguardo all'anno 2019, rappresentando di non avere documentazione per rispondere in merito agli anni precedenti e di un contenzioso in atto con la precedente amministrazione condominiale, ed indicando il legale rappresentante il condominio Spagna.

In data 14-04-2020 la sottoscritta chiedeva altresì copia dell'atto di citazione al fine di comprendere se la causa nei confronti della precedente amministrazione possa interferire con la procedura in oggetto, nonché l'indicazione degli oneri con riferimento agli **ultimi due anni** e riferiti **separatamente a ciascun cespite**.

L'attuale amministratore del Condominio, mettendo in copia la sottoscritta, trasmetteva con mail ordinaria del 14-04-2020 la richiesta all'avv.to rappresentante il Condominio nel contenzioso con la precedente amministrazione.

In data 15-04-2020 la sottoscritta con pec al legale del Condomino reiterava le richieste, con termine di 7gg dalla notifica.

Alla data odierna 12.09.2020 nessuna ulteriore risposta è pervenuta alla scrivente, che pertanto può solo per quanto risposto dall'attuale amministratore indicando gli **oneri condominiali relativi all'anno 2019 scaduti e non pagati**:

- per spese ordinarie riferite al sub 6 (lotto 4), **-58,34euro**;

potendo altresì desumere che le spese ordinarie mensili sono pari a  $58,31\text{euro}/12=4,86\text{euro}/\text{mese}$

- Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dalla documentazione ipo-catastale agli atti del procedimento e dalle ispezioni ipotecarie acquisite telematicamente dalla scrivente, risulta trascritta domanda giudiziale, esecuzione in forma specifica, ai n.ri 13529/17047 del 22-10-2012 contro la debitrice. Segnalando la mancata risposta da parte dell'ufficio Abusivismo Edilizio del comune di Siracusa su istanza della sottoscritta.

#### **Quesito VI) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL/I BENE/I**

A seguito della istanza trasmessa con pec del 14-06-2019 al Comune di Siracusa, indirizzata ai servizi Archivio, Edilizia Privata, Sanatoria Edilizia, Agibilità, Repressione Abusivismo Edilizio, con riferimento ai cespiti in Siracusa, Via Spagna snc, con indicazione delle proprietà dell'area di sedime e delle costruzioni sovrastanti per quanto dalla certificazione notarile agli atti, oltre che dei seguenti titoli abilitativi edilizi individuati dal personale del servizio Archivio su richiesta della sottoscritta in data antecedente all'istanza

- concessione edilizia n. 142 del 15/06/2004,
- concessione edilizia n. 140 del 12/02/2004 (erroneamente indicata in istanza con data 15/06/2004),



contenute nel faldone n. 12608 (per quanto da ricerca condotta dal personale d'ufficio), ma per le quali non risultava alcuna copia digitale,

- in data 25-06-2019 la sottoscritta consultava il faldone n. 12608, potendo appurare che all'interno non era presente nessuno dei titoli ma lettere di richiesta di prelevamento da parte del personale d'ufficio
  - per la concessione edilizia n. 142 del 15/06/2004, prelievo in data 28-10-2008,
  - per la concessione edilizia n. 140 del 12/02/2004;
- in data 02-07-2019 la sottoscritta riceveva brevi mano dal Servizio Agibilità copia del certificato di agibilità riportante il n. 172/2011 rilasciato il 24/11/2011 ad esito dell'istanza del 12-04-2011 presentata dal sig. Giarratana Santo con riguardo all'edificio per civile abitazione e negozio siti in Siracusa Via Spagna n. 10 (int. da 1 a 8), n. 6/A, n. 8, n. 10/A, n. 10/B, n. 10/C e n. 4, nel quale venivano indicati i seguenti titoli abilitativi edilizi:
  - ✓ concessione edilizia n. 142 del 15/06/2004, non rintracciata nel relativo faldone n.ro 12608 perché prelevata da personale d'ufficio in data 12-02-20114;
  - ✓ autorizzazione edilizia n. 7348 del 17/11/2008;
- da ricerche d'ufficio negli archivi telematici dei servizi Edilizia Privata ed Archivio emergeva anche l'esistenza del seguente titolo abilitativo edilizio
  - ✓ concessione edilizia n. 41 del 25/02/2008;
- in data 03-12-2019 veniva rilasciata dal comune di Siracusa attestazione prot. 0232223 del 27/11/2019 con la quale si comunica **l'impossibilità di reperimento dei titoli edilizi elencati al punto precedente**,
- atteso il mancato reperimento presso il comune di competenza dei titoli abilitativi edilizi inerenti i cespiti 2-3 e 4 in Siracusa, verificato che risultano trascritti contro Giarratana Santo la concessione edilizia n. 142 del 15/06/2004 e la concessione edilizia n. 41 de 25/02/2008, mentre non risulta trascritta l'autorizzazione edilizia n. 7348 del 17/11/2008 (la trascrizione per le autorizzazioni edilizie non è dovuta), la sottoscritta con istanza del 16-12-2019 chiedeva al GE di essere autorizzata a richiedere ed acquisire copia dei titoli e relativi elaborati presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare,
- in data 24-12-2019 il GE autorizzava la sottoscritta a procedere alla richiesta ed acquisizione dei titoli edilizi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare,
- in data 14-01-2020 con pec di pari data la sottoscritta, previo colloquio con il Conservatore presso l'ufficio, trasmetteva istanza l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare per l'acquisizione dei titoli edilizi,
- in data 15-04-2020 la sottoscritta sollecitava l'istanza pec del 14-01-2020 all'Agenzia delle Entrate, tramite mail ordinaria diretta al Conservatore;
- in data 20-04-2020 la sottoscritta sollecitava l'istanza pec del 14-01-2020 all'Agenzia delle Entrate, tramite pec al Servizio;
- in data 22-04-2020 la sottoscritta veniva contattata telefonicamente dal Direttore dell'UPT Agenzia Entrate di SR, che chiedeva disponibilità di raggiungere l'ufficio per la consultazione dei faldoni nel



- rispetto dei protocolli covid-19, nonché chiarimenti in ordine alla documentazione richiesta in copia, ed a cui la sottoscritta rispondeva rappresentando che allo stato le disposizioni del GE (Prot. 14-04-2020 n. 0000605.I) è di acquisizione telematica di atti di pubblici uffici, e quindi di poter fornire sia tramite mail che mediante contatto telefonico indicazioni sulla documentazione da restituire solo per via telematica, chiedendo pertanto di tentare questo approccio con riserva di eventuale spostamento a data successiva, se strettamente necessaria la consultazione cartacea mediante contatto diretto;
- in data 22-04-2020 la sottoscritta trasmetteva tramite mail ordinaria al Direttore dell'UPT chiarimenti in ordine alla documentazione da rilasciare per via telematica (notifica di lettura del 22-04-2020);
  - in data 22-04-2020 la sottoscritta, nel tentativo di rintracciare la documentazione edilizio-urbanistica presso altro ufficio del Comune di Siracusa, inviava richiesta al SUAP di Siracusa tramite pec e tramite mail ordinaria al responsabile dell'ufficio, di acquisizione della documentazione in possesso dell'ufficio in merito all'attività produttiva denominata Oasi del Panino precedentemente allocata nel bene in oggetto, nel tentativo di poter ottenere documentazione sulla regolarità edilizio-urbanistica del bene,
  - in data 22-04-2020 la sottoscritta richiedeva all'ufficio archivio ulteriore controllo con riferimento alla medesima attività produttiva denominata Oasi del Panino;
  - in data 23-04-2020 il responsabile del SUAP di Siracusa contattava la sottoscritta per le vie brevi rappresentando che la regolarità edilizio-urbanistica è competente il SUE ovvero il Servizio Edilizia Privata al quale occorre fare riferimento, forniva chiarimenti in merito all'insediamento delle attività all'interno del bene avvenuta nell'anno 2015-2016 e, con mail ordinaria di pari data trasmetteva alla sottoscritta la documentazione in possesso dell'ufficio (che si allega alla presente) al fine di poter acquisire dalla stessa eventuali informazioni utili al mandato da espletare,
  - in data 23-04-2020 l'ufficio archivio rispondeva che nulla risultava con riferimento alla denominazione dell'attività, e dopo la ulteriore esplicitazione fornita dalla scrivente tramite mail ordinaria di pari data a seguito delle indicazioni fornite dal responsabile del SUAP, l'ufficio chiariva che il servizio a cui fare riferimento è quello dell'Edilizia Privata in quanto l'archivio consente la ricerca sino all'anno 2007;
  - in conseguenza della consultazione della documentazione trasmessa dal SUAP ed allegata all'ultima istanza di insediamento dell'attività prot. del 09-05-2016 nella quale è indicata l'autorizzazione di agibilità n. 172/2011 rilasciata in data 24-11-2011 in testa a Giarratana Santo, la sottoscritta desunto che nessuna pratica edilizia è stata posta in essere per l'insediamento dell'attività, pur rilevando che la proprietà indicata nell'istanza presso il SUAP è la Floricostruzioni srl (contraente) e non Giarratana Santo, riteneva non necessario procedere oltre nella richiesta di verifiche presso gli uffici competenti anche in ordine ad ulteriori titoli edilizi oltre quelli già individuati pur se non disponibili,
  - in data 28-04-2020 la sottoscritta non riceveva alcuna chiamata;
  - in data 30-04-2020 la sottoscritta era costretta a chiedere ulteriore proroga fino al **15.09.2020**.

Solo in data 20.08.2020, dopo numerosi successivi solleciti specie alla ripresa delle attività fuori studio dal 12.05.2020, previo contatto diretto con l'ufficio reso possibile soltanto nelle date del 16.07.2020 e del 12.08.2020, come da verbale di accesso agli atti del 20.08.2020, sono stati rilasciati a fronte dell'ulteriore

---

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



produzione dell'attestazione Prot. n. 023223 del 27.11.2019 da parte del Comune di Siracusa di mancato reperimento dei titoli abilitativi edilizi richiesti con istanza del 01.07.2019 Prot. Gen. 102805, in copia informale i seguenti documenti:

- ✓ **concessione edilizia n. 142/04 del 15.06.2004** con allegati elaborati grafici numero 4 e relazione tecnica, avente ad oggetto la *costruzione di un edificio per civile abitazione in via Spagna (lotto 2)*, comprendente i cespiti pignorati 2-3 e 4, in testa a  autorizzato dal richiedente
- ✓ **concessione edilizia n. 41/08 del 25.02.2008**, variante alla concessione edilizia n. 140/04 del 15.06.2004 con allegati elaborati grafici numero n. 3 e relazione tecnica, avente ad oggetto *le modifiche al lotto 1* (non comprendente i beni pignorati ed edificato con la concessione edilizia n. 140/04), *comprese le modifiche al piano cantinato unificato con il piano cantinato del lotto anche del lotto 2*, costruito con la predetta concessione edilizia 142/04 comprendente i cespiti pignorati 2-3 e 4.

#### *Verifica Regolarità Urbanistica*

Dato atto che, come precedentemente dettagliatamente illustrato, non è stato possibile reperire tutta la documentazione edilizio-urbanistica, non rinvenuta dal comune di Siracusa, e che presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sono state rintracciate ed acquisite in copia informale solo le concessioni edilizie (n.ri 142/04 e 41/08), **non risultando trascritta l'autorizzazione edilizia n. 7348 del 17.11.2008**, citata nell'autorizzazione di agibilità del bene pignorato,

dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e restituito graficamente nella TAV. N. 1\_Lotto n. 4\_ cespite n. 4, prodotta dalla sottoscritta ed allegata alla presente relazione, e quanto dall'elaborato grafico tav. n. 2 allegata alla concessione edilizia n. 41/08 inerente il piano cantinato dove sono allocati i cespiti 3 e 4, ma non il cespite 2, segnalata la errata trascrizione della dimensione della larghezza del garage/cespite 2 455cm misurata sulla detta tavola grafica pari a circa 530cm, è possibile osservare le seguenti difformità:

- a)** variazioni interne planimetriche consistenti nell'ampliamento della corsia di distribuzione interna e nella riduzione della superficie utile del bene in oggetto per arretramento della parete tra corsia e bene per una dimensione misurata in sito pari 1,93m, ed uno spostamento della parete tra il bene in oggetto ed il limitrofo cespite 3;
- b)** diversa altezza utile interna misurata pari a 2,82m piuttosto che 2,95m, dovuta al dislivello creato tra la corsia condominiale ed i garage.

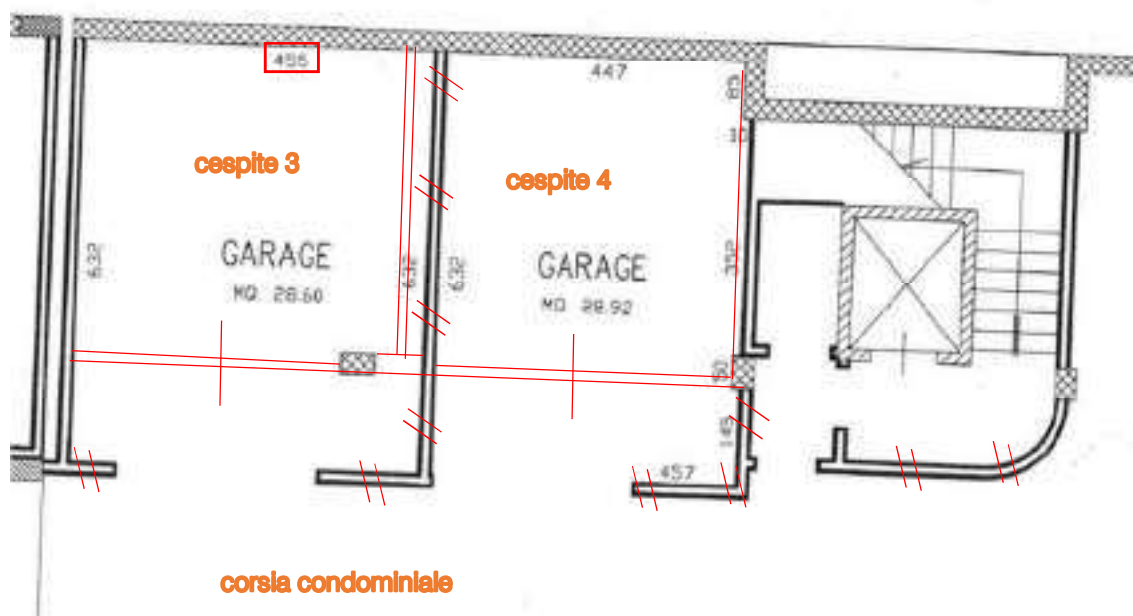
Considerato che l'autorizzazione edilizia è ammessa per interventi che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso, potendo affermare che le dette variazioni potrebbero esserne state oggetto e quindi essere regolari.

Ai fini del presente procedimento, in assenza della documentazione attestante la legittimità delle opere eseguite in variazione rispetto all'atto concessorio rintracciato ed acquisito in copia (CE n. 41/2008), che si rileva non citato nell'autorizzazione di agibilità diversamente dall'autorizzazione edilizia ( n. 7348 del 17.11.2008) invece richiamata espressamente, la sottoscritta ritiene opportuno porsi nella condizione più svantaggiosa ovvero di irregolarità nella realizzazione delle opere interne.

---

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





Stralcio Tav. 2\_ CE 41/2008, con variazioni realizzate in rosso

*Esistenza del certificato di agibilità del bene*

In risposta alla istanza del sottoscritto con pec del 14-06-2019, è stata rilasciata copia **dell'autorizzazione di agibilità n. 172/2011 rilasciata in data 24-11-2011.**

Rilevato che nell'autorizzazione non si dà atto della concessione edilizia n. 41 del 2008 con la quale è stato concesso il frazionamento del parcheggio in autorimesse singole o box-auto, tra cui il lotto in oggetto, considerate le difformità riscontrate rispetto alla concessione edilizia n. 41/2008, in assenza della possibilità di verifica dell'autorizzazione edilizia n. 7348 del 2008, la sottoscritta si pone nella condizione più svantaggiosa di irregolarità nell'esecuzione delle opere interne: previa regolarizzazione edilizio/urbanistica, si dovrà acquisire agibilità (oggi SCA), con costi in via approssimativa stimabili pari a circa **2.000,00euro.**

*Certificato di destinazione urbanistica*

Poiché il bene non è un terreno, la sottoscritta non ha proceduto, in conformità al mandato, alla richiesta di certificazione urbanistica. Dalla consultazione del PRG sul portale del comune è possibile desumere che l'area ricade nel vigente P.R.G nella zona **B2.1 -Aree sature di edilizia economica e popolare da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici**, disciplinata dall'art. 17 delle NTA.

Dalla consultazione del webgis sicilia si desume che l'area di sedime del fabbricato comprendente il lotto, per effetto del Piano Paesaggistico – regimi normativi rettifica 2019, è compresa *in parte* all'interno del Paesaggio Locale 10 - Balza costiera urbanizzata di Siracusa, ed in parte all'interno del Contesto 10h – Paesaggio delle Mura Dionigiane ed aree archeologiche presenti nel contesto urbano - il giardino storico di Villa Reimann, sottoposta al livello di tutela 3.



### **Quesito VII) CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA**

Le variazioni interne sono regolarizzabili mediante presentazione di CIL in sanatoria su apposita modulistica con allegata la documentazione amministrativa unitamente agli elaborati grafici rappresentanti i lavori interni eseguiti, previo versamento di una sanzione pecuniaria pari a 1.000,00euro, con costi onnicomprensivi (spese tecniche, diritti, bolli, sanzione) approssimativamente stimabili pari a 2.500,00euro.

### **Quesito VIII) ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE E/O DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Considerato che il lotto in oggetto è un box auto, ovvero appartiene ad una categoria di edifici esclusa dall'obbligo della certificazione energetica ai sensi dell'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, poiché l'utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, la sottoscritta non ha proceduto a redigere l'APE, in conformità al mandato conferito.

### **Quesito IX) 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:

- l'area nel quale il bene si trova inserito ha destinazione prevalentemente residenziale, è ben servita da tutti i servizi primari e secondari pubblici e privati;
- la costruzione è in buono stato di conservazione;
- i caratteri architettonici, tipologici e distributivi del bene in esame rispondono bene all'utilizzazione prevista;
- il mercato immobiliare attuale relativo a beni similari si può ritenere molto attivo;
- il bene si presentava al momento del sopralluogo libero da occupanti;
- il lotto presenta difformità edilizio-urbanistiche da sanare per come dettagliato nei relativi paragrafi;
- l'area di sedime ricade nel vigente P.R.G nella zona **B2.1 -Aree sature di edilizia economica e popolare da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici**, disciplinata dall'art. 17 delle NTA, e come dal

---

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



webgis sicilia è compresa *in parte* all'interno del Paesaggio Locale 10 - Balza costiera urbanizzata di Siracusa, ed in parte all'interno del Contesto 10h – **Paesaggio delle Mura Dionigiane ed aree archeologiche presenti nel contesto urbano - il giardino storico di Villa Reimann**, sottoposta al livello di tutela 3;

- i dati a disposizione per la valutazione del bene sono i valori rilevati nel mercato per beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche e per ubicazione, con diversità non importanti a seguito di una ricerca mirata svolta presso i siti internet delle agenzie immobiliari, che si occupano della vendita di immobili della 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:

- la relazione stabilita dalle indagini di mercato tra il bene oggetto di stima ed i beni simili presi a confronto è stata tale da non comportare la necessità di ricorrere all'uso di coefficienti di differenziazione o di merito per ponderare i valori di riferimento;
- il valore derivato dalla stima sarà decurtato delle seguenti somme:
  - Regularizzazione Edilizio-Urbanistica di cui al Quesito **VII)** PUNTO 4.
  - Acquisizione Agibilità di cui al Quesito **VI)** PUNTO 4.
  - oneri condominiali scaduti e non pagati relativi all'anno 2019 per spese ordinarie riferite al sub 6 (lotto 4), **-58,34euro**  
**totale 58,34euro**

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

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

Fonte	Quotazione valori di mercato	Quotazione valori di locazione
ANNUNCI IMMOBILIARI sul web	Annuncio immobiliare RIF UF80083 MORANA IMMOBILIARE Via Damone stato buono 682,00€/mq	Annuncio immobiliare RIF sr2019/224.3055, GABETTI- Via Carlo Forlanini stato buono 130,00€/mese/20mq=6,50€/mqxmese
	Annuncio immobiliare RIF sr2019/047.3055 GABETTI Stato buono 790,00€/mq	Annuncio immobiliare RIF EK-76964526 PRIVATO Viale Teracati 100,00€/mese/30mq=3,33€/mqxmese
Borsino immobiliare	673,00€/mq (fascia media per box in buono stato)	2,90€/mq (fascia media per box in buono stato)



OMI Codice Zona D2 Microzona 4 box - Stato normale	Valore min=750,00€/mq Valore max=1.000,00€/mq Calcolo Valore ordinario, <u>valore medio=875,00€/mq</u>	Valore min=3,20€/mqxmese Valore max=4,60€/mqxmese <u>Valore medio=3,9€/mqxmese</u>
---	---	--

-calcolo del valore ordinario medio;

valore medio valore di mercato	755,00€/mq
valore medio valore di locazione	4,43€/mqxmese

-calcolo del valore finale mediante il procedimento di stima scelto detraendo le somme eventualmente necessarie alla regolarizzazione del bene e contabilizzate nei propri paragrafi di riferimento.

La fase documentale è stata l'elaborazione della relazione scritta e la elencazione e raccolta delle allegazioni di cui al punto 9) 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.

#### ▪ Calcolo della Superficie Commerciale

La superficie commerciale verrà di seguito calcolata secondo le "Istruzioni del Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" valutando quanto più obiettivamente possibile le variabili della realtà locale secondo quanto indicato dalle Agenzie Immobiliari utilizzate come fonti di informazione.

#### Immobile 3-A

Superficie Commerciale = superficie lorda coperta = **26mq**

### STIMA VALORE DI MERCATO

Superficie Commerciale 26,00mq	Quotazione di mercato 755,00€/mq	Valore = 19.630,00€
-----------------------------------	-------------------------------------	---------------------

**Probabile Valore Venale arrotondato = 19.630,00€**

diconsi diciannovemilaseicentotrentaeuro/00.

Al netto delle seguenti decurtazioni:

- Regolarizzazione Edilizio-Urbanistica di cui al Quesito **VII)** PUNTO 4.  
Oneri stimati approssimativamente pari a **2.500,00euro.**
  - Acquisizione Agibilità cui al Quesito **VI)** PUNTO 4.  
Oneri stimati approssimativamente pari a **2.000,00euro.**
  - Oneri condominiali scaduti e non pagati per l'anno 2019 per spese ordinarie riferite al sub 6 (lotto 4), **-58,34euro**
- Totale Oneri = 4.558,34euro**

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



<p><b>Probabile Valore Venale Finale del LOTTO N° 4) = 19.630,00€ - 4.558,34€ = 15.071,66€</b> arrotondato pari a <b>15.000,00€</b> dicono quindicimila euro/00 .</p>
---

### STIMA VALORE LOCATIVO

Superficie Commerciale 26,00mq	Quotazione di mercato 4,43€/mqxmese	Valore = 115,18€xmese
-----------------------------------	--	-----------------------

**Probabile Valore Locativo arrotondato = 115,00€x mese**  
dicono centoquindici euro/00xmese.

Verifica congruità del valore locativo come sopra determinato

Premesso che il valore minimo del canone di locazione è dato dal 10% del valore catastale calcolato sul valore catastale dell'immobile ovvero il valore calcolato con la rivalutazione della rendita secondo gli indici indicati dall'Agenzia delle Entrate, si procede alla verifica.

Rendita catastale rivalutata al 5% € 124,73

Moltiplicatore catastale 120

Valore catastale immobile € 14.967,54

10% del valore catastale € 1.496,75 pari al valore locativo annuo lordo

Atteso che il valore dell'immobile da confrontare con il canone di locazione annuo dovrà essere pari all'85% dello stesso, in virtù della riduzione forfetaria del 15% disposta dal comma 4-bis dell'art. 37 del D.P.R. 917/86, si ha che:

$1.496,75 \text{€} \times \text{anno} \times 0,85 = 1.272,24 \text{€} / \text{anno} / 12 \text{mesi} = 106,02 \text{€} \times \text{mese}$  ,

ovvero il canone locativo determinato pari a **115,00€x mese è congruo** risultando superiore al minimo fiscale pari a **106,00€ x mese**.

### Quesito X) VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

VALUTAZIONE DELLA QUOTA (nel caso di quota indivisa)

Il bene è pignorato nell'intero del diritto di piena proprietà.

### Quesito XI) INDICAZIONE DEL TERMINE DELL'USUFRUTTO E/O DEL DIRITTO DI SUPERFICIE NONCHE' INDICAZIONE DEL VALORE STIMATO DEL SOLO DIRITTO PIGNORATO

E' pignorato il diritto di piena proprietà stimato al precedente Quesito **IX)** .



FASCICOLO V _LOTTO N.RO 5 - pag.nn. da 101 a 121
--

- **Relazione di Stima LOTTO n° 5**  
*pignorato nella quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà*

**lastrico solare** di un *fabbricato plurifamiliare su sei piani fuori terra* sito in Floridia (SR), con ingresso comune dal civico 6 di Via Gandhi, sito in **Floridia (SR)**, , punto geografico 37°04'58.4"N 15°09'49.0"E, composto da una sola unità immobiliare:

- **Immobile 5-A** : *lastrico solare* censito nel NCEU di Siracusa al F. 19 allegato B P.Ila 2466 sub 20, indirizzo **Via Gandhi s.n.c.**, piano 5°.

## 7) PUNTO 4. RELAZIONE DI STIMA

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

#### **Costituzione**

Il lotto è composto dalla quota di 1/1 del diritto di *piena proprietà* del **lastrico solare a piano quinto** del **fabbricato residenziale su sei piani fuori terra con un piano cantinato destinato a garage**, sito in Floridia, con un solo accesso dal civico n. 6 di Via Gandhi mediante o le rampe del vano scala o l'ascensore che giunge sino al quarto piano.

#### Elenco Unità Immobiliari facenti parte del lotto

Il lotto è formato da una sola unità immobiliare:

- **Unità Immobiliare 1 - Bene 1** – *lastrico solare* al piano 5° fuori terra, individuato ed identificato nella TAV.

N. 1\_Lotto 5 allegata alla presente relazione quale **Immobile 5-A**.

Il suddetto immobile ha una superficie lorda coperta complessiva pari a circa **303m<sup>2</sup>** .

#### *Pertinenze*

Non si individua alcuna pertinenza.

#### *Accessori: diretti e complementari*

Non si individua alcun accessorio.

#### *Parti Comuni*

- spazio di ingresso, androne, vano scala, ascensore, corridoio di accesso al piano cantinato, corte con accesso da Via Gandhi, tutti identificati al sub 1;



- quanto per legge e destinazione.

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

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

### *Tipologia del bene*

Il lotto è composto dalla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di un **lastrico solare**, allocato al piano quinto di un *fabbricato plurifamiliare in linea su sei elevazioni fuori terra ed un piano interrato*, denominato *Condominio Girasole*, che, costruito in lotto libero su tutti i lati, di cui uno prospiciente su via pubblica, è caratterizzato dall'aggregazione lineare di tre (3) unità immobiliari per piano, intorno ad un collegamento verticale, e da un'area condominiale che funge da filtro tra il fabbricato e la via pubblica o gli altri lotti contigui. L'edificazione è stata realizzata all'interno di un lotto facente parte del piano di lottizzazione convenzionata stipulata con il Comune di Floridia.

Il cespite in oggetto è la superficie piana posta alla parte superiore del condominio e svolge essenzialmente la funzione di copertura, ma, essendo circondata da parapetti tali da consentire l'affaccio, assume la destinazione di **terrazzo all'ultimo piano della costruzione**.

### *Confini*

Il fabbricato comprendente il lotto confina a sud-ovest con via Gandhi, a nord-ovest con altro lotto edificato, a nord-est e a nord-est con strada vicinale contrada Serrantone e con terreni liberi.

Il lotto confina a nord-ovest con area condominiale nonché con affaccio sull'area di pertinenza del bene censito nel NCEU di Floridia al F. 19/B P.Illa 2466 sub 11 nonché in parte su area di pertinenza del fabbricato censito nel NCEU di Floridia al F. 19/B p.Illa 2358, a nord-est e a sud-est con area condominiale censita nel NCEU di Floridia al F. 19/B P.Illa 2466 sub 1 nonché su terreni liberi da costruzioni, a sud-ovest con area condominiale nonché con affaccio sull'area di pertinenza del bene censito nel NCEU di Floridia al F. 19/B P.Illa 2466 sub 10 nonché su via pubblica censita nel NCT di Floridia al F. 19/B p.Illa 1937 denominata via Gandhi.

### *Dati Catastali*

Il lotto è censito nel NCEU del Comune di Floridia (SR) al F. 19 allegato B P.Illa 2466 sub 20, Zona Censuaria --, Categoria *lastrico solare*, classe --, Consistenza --, Superficie catastale --, rendita --, indirizzo Via Mahatma Gandhi snc, piano 5°, partita 8182, in testa alla sig.ra   
 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Risultano dalla visura storico catastale le seguenti variazioni:

- costituzione del 11-09-1999 (n. C02950.1/1999) in testa al sig.
- nuova intestazione a  per registrazione prot. SR0085364 in atti dal 27-04-2012 della denuncia di successione vol. 9990 n. 471 del 12-04-2012 in morte di
- variazione toponomastica del 10-11-2015 prot. SR0120946 del 10-11-2015 derivante da aggiornamento ANSC (n. 57010.1/2015) da Via Gandhi snc piano 5.

L'area di sedime del fabbricato comprendente il bene è censita nel NCEU di Floridia al F. 19 P.Illa 2466 quale ente urbano di 910mq, con annotazione di superficie reale pari a 970mq.

Tale area per quanto dalla visura storico catastale è stata oggetto delle seguenti variazioni:



- variazione d'ufficio del 30-07-1999 in atti dal 02-08-199, Tipo Mappale n. 1067/99 (n. 21.1/1999) della p.lla 2466;
- Tipo Mappale n. 1067/99 (n. 21.1/1999) con il quale viene soppressa la p.lla 1936 ai terreni e costituita la p.lla 2466 quale ente urbano di 910mq,
- frazionamento in atti dal 23-09-1966 n. 21/85 con il quale nasce la p.lla 1936 derivante dalla p.lla 72 proveniente dalla partita n.ro 4549;
- variazione di intestazione a Giarratana Santo (Floridia, 23-03-1949), per voltura in atti dal 23-01-1997, dell'atto di compravendita rep. 35295 del 16-07-1996 in Notaio Egidio Santangelo di Augusta, registrazione (n.2915.1/ 1996), ovvero come dalla trascrizione NRP 9198 del 1996 si tratta della provenienza al [redacted] per la quota di 1/2 della p.lla 2466 ex 1936 NCT Floridia F. 19 per la separazione dei beni con la moglie;
- variazione di intestazione a [redacted], per voltura in atti dal 23-12-1992, dell'atto di compravendita rep. 64813 del 07-12-1991 in Notaio Francesco Grasso di Siracusa, registrazione (n. 676.1/1992), ovvero come dalla trascrizione NRP 16277 del 1991 si tratta della provenienza al [redacted] per la quota di 1/1 in regime di comunione legale della p.lla 2466 ex 1936 NCT Floridia F. 19, contro i sig.ri [redacted]

#### Conformità Catastale

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione identificativa catastale del bene permette di osservare le seguenti **difformità**:

- 1) diversa sagoma sul lato a sud-est che di fatto ricalca quella dei piani sottostanti, ciò anche in difformità ai titoli abilitativi edilizi;
- 2) non sono rappresentati gli aggetti, ovvero le strutture ancorate alle facciate dell'edificio a protezione dagli agenti atmosferici realizzate in c.a. con copertura a padiglione e manto in tegole.

Le superiori difformità, nel complesso, sono soggette a denuncia di variazione: i costi possono essere in via approssimativa stimati pari a circa **1.200.00euro**.

#### Ubicazione

Il bene è ubicato in Floridia, al piano ultimo di un edificio condominiale situato ad angolo Via Gandhi- Via Salvador Allende, all'interno di una delle zone di espansione residenziale privata ancora in fase di completamento, caratterizzata dalle tipologie edilizie di case dotate di spazi verdi, dalla vicinanza a viabilità principale della cittadina che permette di immettersi nel centro storico con rapidità ed al contempo di dirigersi verso i centri cittadini vicini, dalla presenza del liceo scientifico Leonardo Da Vinci e dell'Istituto Comprensivo Salvatore Quasimodo, di tutti i servizi primari e secondari.

#### Accessi

Il lotto gode di un ingresso comune dal civico 6 di via Gandhi, dopo aver attraversato l'area condominiale che fa da filtro tra l'edificio e la strada pubblica.

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

---

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



Floridia è un comune di 22 505 abitanti, il sesto comune più popoloso della provincia dopo Siracusa, Augusta, Avola, Lentini e Noto. Sorge nella fertile valle dell'Anapo a 111 m s.l.m. e dista 10 km da Siracusa e 60 km circa dall'aeroporto di Catania-Fontanarossa.

Il centro storico presenta il modello insediativo basato su tracciato ortogonale a scacchiera, in cui risulta leggibile il disegno urbano originario con aggiunte post-unitarie a cui si affiancano organismi edilizi di ridotto interesse o privi di valore architettonico ambientale con forti trasformazioni e rimaneggiamenti e/o nuovi inserimenti.

L'edificazione nelle zone di espansione residenziale ovvero le parti del territorio limitatamente edificate è stata subordinata in buona parte a piani particolareggiati esecutivi o a piani di lottizzazione convenzionata con lo studio del disegno del nuovo tessuto, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e l'individuazione delle tipologie edilizie insediabili.

Il lotto in oggetto ricade nella zona di espansione residenziale C2.3, parte della zona C2 – aree di nuova edificazione da rinviare a piano particolareggiato esecutivo, oggetto del piano di lottizzazione convenzionata stipulata con il Comune di Floridia (atto in Notaio Mario Adorno del 02.01.1980 reg.to al n. 274 e trascritto a Sr il 12.01.1980 ai n.ri 655/691) per l'urbanizzazione del comprensorio situato in Floridia, Contrada Serrantone: il lotto censito nel NCT di Floridia al F. 19 allegato B P.Ila 1936 esteso 910mq, edificabile nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie massima copribile =300mq,
- Vmax edificabile=4.860mc,
- aderenza sul confine OVEST per 11ml,
- arretramento di 5,00m dal confine nord.

Gli insediamenti residenziali disegnano sul territorio parti di cerchi concentrici, si articolano generalmente all'interno di lotti caratterizzati da fabbricati isolati con area di pertinenza, con una buona qualità dello spazio abitativo ed urbano anche per l'equilibrio, ancora non completo, con insediamenti non residenziali anche funzionalmente destinate al soddisfacimento di esigenze e interessi collettivi quali l'istruzione, la cultura e il tempo libero. L'area di sedime del fabbricato comprendente il lotto, per effetto del Piano Paesaggistico – regimi normativi rettifica 2019, è compresa all'interno del Paesaggio Locale 09 – Bassa Valle dell'Anapo, e non è sottoposta ad alcun livello di tutela.

Il lotto si raggiunge in auto il lotto dal Tribunale di Siracusa ubicato in Viale Santa Panagia a Siracusa, percorrendo circa 14,1Km per un tempo di circa 18min:

- procedere in direzione sudest da Viale Santa Panagia verso Via Bulgaria
- continuare su Viale Teracati
- svoltare a destra e prendi Via Ettore Romagnoli
- continuare su Via Francesco Saverio Cavallari
- alla rotonda prendi la 1<sup>a</sup> uscita e prendi Viale Paolo Orsi
- continuare su Viale Ermocrate/SS124
- alla rotonda prendere la 3<sup>a</sup> uscita e prendi Via per Floridia/SS124



- alla rotonda, prendere la 3<sup>a</sup> uscita e rimani su Via per Florida/SS124
- alla rotonda, prendere la 2<sup>a</sup> uscita e rimani su Via per Florida/SS124
- alla rotonda, prendere la 2<sup>a</sup> uscita e rimani su Via per Florida/SS124
- proseguire dritto su Via Pio la Torre
- svoltare a sinistra e prendi Via Salvador Allende
- proseguendo su Via Salvador Allende, svoltare a destra su Via Jan Palach
- svoltare a destra e prendere Via Martin Luther King
- continuando a destra su Via Gandhi

il fabbricato comprendente il bene è sulla sinistra con civico 6.

La zona è completamente urbanizzata, risultando servita dalla rete idrica, fognante e di illuminazione pubbliche, nonché dalla linea telefonica e del metano. La rete stradale consente di spostarsi con facilità all'interno del tessuto urbano, e da questa verso la viabilità che porta sia ai centri urbani vicini che ai centri più lontani. Altresì la zona è dotata di tutti i servizi pubblici e privati primari e secondari.

La costruzione del fabbricato, comprendente il bene in oggetto, per quanto dalla documentazione identificativa catastale nonché dal certificato di agibilità, risale al 1999, con un'età pari a *circa ventuno anni*.

Il bene gode del panorama del tessuto urbano caratterizzato da edilizia residenziale pubblica, aree verdi e da aree inedificate.

Le edificazioni esistenti nell'intorno conferiscono alla zona un carattere architettonico di tutto rispetto rendendo appetibile l'investimento immobiliare.

La qualità urbanistico-sociale e ambientale si può definire buona date un'edilizia di buon livello ed una popolazione di livello, apparentemente, corrispondente.

#### **Descrizione Analitica del bene**

- *Tipologia , Morfologia e dimensioni*

La tipologia architettonica dell'edificio ospitante il bene in oggetto è quella di un *fabbricato plurifamiliare in linea su sei elevazioni fuori terra* che, unità edilizia autonoma è costituito da un vano scala che serve tre appartamenti per piano. Costruito all'interno di un lotto libero su tutti i lati, il fabbricato risulta prospettare solo con un lato su via pubblica tramite area condominiale.

Il bene è un *lastrico solare* di un edificio residenziale.

La morfologia e le dimensioni del bene sono desumibili dalla lettura dell'elaborato grafico TAV. n° 1\_Lotto n. 5 che rappresenta planimetricamente lo stato rilevato al momento del sopralluogo.

La **superficie lorda coperta** del bene è pari a circa **309,50mq**.

- *Tecnologia : strutture e finiture*

#### *Strutture*

Come dall'esame a vista dello stato dei luoghi, la tipologia costruttiva utilizzata per l'edificazione del fabbricato è cemento armato.

#### *Finiture*

---

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



Le facciate del fabbricato risultano intonacate e tinteggiate, con lastre di marmo alle soglie, davanzali e stipiti delle aperture. Gli infissi esterni sono ai piani superiori finestre e porte-finestre del tipo monoblocco con tapparelle.

L'area condominiale è interamente recintata ed accessibile da cancelli posti sulla strada pubblica: la porzione dell'area che consente l'accesso al vano scala è dotata di cancello solo pedonale ed è pavimentata con mattonelle di ceramica e sistemata con aiuole verdi, l'altra porzione che consente l'accesso ai garage al piano cantinato è finita in asfalto ed è dotata di cancello carrabile.

Il torrino scala che consente l'accesso al lotto in oggetto ha pareti intonacate, tetto piano con aggetti coperte da falde a padiglione con manto in tegole.

Il lastrico è pavimentato con mattonelle di cemento per terrazzi e battiscopa dello stesso materiale, osservando che parte del pavimento è coperto da guaina impermeabile liquida. I parapetti sono in muratura intonacati e tinteggiati con cimasa in cotto. Gli aggetti sono coperti da falde a padiglione con manto in tegole.

#### - *Impianti*

Sono presenti gli impianti elettrico, e di canalizzazione delle acque meteoriche. Inoltre si evidenzia la collocazione sul parapetto di antenne paraboliche.

La raccolta, il trasporto e lo smaltimento delle acque meteoriche avviene mediante canalizzazioni condominiali che ne organizzano il percorso verso le caditoie comunali.

#### - *Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi*

Il bene appare *de visu*, nel complesso, in appena sufficienti condizioni di conservazione, evidenziando fenomeni di umidità ai parapetti, alle murature del torrino scala, degrado del pavimento posto a protezione del lastrico tanto che parte è stato ricoperto con guaina liquida impermeabile.

#### *Eventuali Dotazioni e Pertinenze Condominiali*

- spazio di ingresso, androne, vano scala, ascensore, corridoio di accesso al piano cantinato, corte con accesso da Via Gandhi, tutti identificati al sub 1;
- quanto per legge e destinazione.

### **Quesito III) INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo effettuato il bene era libero da occupanti.

### **Quesiti IV) e V) INDICAZIONE DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE**

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

- domande giudiziali e altre trascrizioni

Risulta trascritto ai n.ri 12682/17075 il 10.11.2017 atto di donazione rep. 83611/28664 del 07.11.2017 avente ad oggetto la **comproprietà proporzionale** del bene quale terrazza di copertura dell'edificio condominiale, con la precisazione notarile che l'intestazione catastale è errata.

- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

---

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



Non risultanti dalla documentazione ipo-catastale agli atti del procedimento e dalle ispezioni ipotecarie acquisite telematicamente dalla scrivente.

- altri pesi o limitazioni d'uso
- Regolarizzazione Catastale di cui al Quesito **II)** PUNTO 4.
- Regolarizzazione Urbanistica di cui al Quesito **VII)** PUNTO 4.
- Acquisizione Agibilità di cui al Quesito **VI)** PUNTO 4;
- oneri condominiali negli ultimi due anni per manutenzione lastrico solare.

***Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento del decreto di trasferimento***

1. Iscrizione del 14/09/1996 Registro Particolare 1396 Registro Generale 13867  
Pubblico Ufficiale SANTANGELO EGIDIO Rep.35567 del 13/09/1996  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
a favore di ISTITUTO ITALIANO DI CREDITO FONDIARIO SPA 00399750587  
contro   
relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra  
l'area con sovrastante fabbricato in corso di costruzione censita in Florida al F. 19 p.IIa 1936  
- Capitale 800.000.000Lire  
- Montante 2.000.000.000Lire, durata 10anni.
- Annotazione del 22/03/2000 Registro Particolare 449 Registro Generale 4178  
Pubblico Ufficiale SANTANGELO EGIDIO Rep.44985 del 08/02/2008  
ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
a favore di ISTITUTO ITALIANO DI CREDITO FONDIARIO SPA 00399750587  
contro   
relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra  
✓ NCEU Florida F. 19 P.LLA 2466 SUB 20.

**Costo di cancellazione = 35,00eurox2 (iscrizione ed annotazione) = 70,00euro**

2. Iscrizione del 06/07/2016 Registro Particolare 15977 Registro Generale 11348  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep.1559/2014 del 19/11/2014  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
a favore di B.A.P.R. di Ragusa Soc. Coop. PA  
contro   
relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra  
✓ NCEU Florida F. 19 P.LLA 2466 SUB 20.  
- Capitale di 57.294,59euro  
- Montante di 90.000,00euro

**Costo di cancellazione**

- imposta ipotecaria=0,5% sul montante, con un minimo di 200,00euro
- imposta di bollo= 59,00euro

---

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



- taxa ipotecaria= 35,00euro

minimo=294,00euro, su 90.000,00euro= 450,00euro+59,00euro+35,00euro=**544,00euro**

*Si osserva che l'importo pari a 0,5% viene solitamente calcolato sul minor prezzo tra valore di aggiudicazione e montante.*

**3.** Trascrizione del 04/11/2016 Registro Particolare 13092 Registro Generale 17338

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE di Siracusa Rep. 3874 del 18/10/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di B.A.P.R. di Ragusa Soc. Coop. PA

contro

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra

✓ NCEU Floridia F. 19 P.LLA 2466 SUB 20.

**Costo di cancellazione = 294,00euro**

Costi di cancellazione : spese vive + spese tecniche

- spese vive: costi di cancellazione = **908,00euro**

- spese tecniche: prezzo di mercato pari a circa 50,00 euro x cancellazione=

=50,00 eurox4=**200,00 euro**

**Totale costi di cancellazione= 1.108,00euro**

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

- Esistenza di censi, livelli o usi civici

Dalla documentazione ipo-catastale agli atti, non risulta l'esistenza sul bene di censi, livello o usi civici.

- oneri condominiali

In data 05-04-2020 la sottoscritta inoltra, tramite mail ordinaria, richiesta al condominio Girasole (presso l'amministratore), in merito agli eventuali oneri e vincoli condominiali gravanti sul cespite 5 in Floridia (lastrico solare): l'amministratore rispondeva con mail ordinaria del 06-04-2020, rappresentando che l'immobile de quo risulta essere lastrico solare calpestabile a copertura dell'intero fabbricato e che pertanto non è inserito nelle tabelle millesimali, né contribuisce a nessuna spesa condominiale, che né lui né i condomini erano a conoscenza della proprietà esclusiva, che il condomino ha eseguito su detto lastrico solare negli ultimi anni lavori di manutenzione al piano calpestio quantificati complessivamente in 1.000,00euro a causa di infiltrazioni d'acqua verificatesi negli appartamenti sottostanti (dimostrabili con fatture di intervento), che non sussistono vincoli specifici sul bene in oggetto se non quanto prescritto all'art. 3 del regolamento condominiale (allegato alla risposta) di seguito riportato integralmente.

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



## Art. 3

**DESTINAZIONE DELLE PROPRIETA' INDIVIDUALI** - E' vietata qualsiasi attivita' dei condomini nelle proprieta' esclusive, che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillita' degli altri condomini o con il decoro dell'edificio e con la sicurezza e con il normale uso delle parti comuni. A tutti i condomini e' tassativamente vietato il sovraccarico eccessivo dei locali, balconi e terrazze, la costruzione di giardini pensili che pregiudichino l'impermeabilizzazione, l'uso smodato di radio, televisori, strumenti musicali, nonche' l'esercizio di attivita' promananti odori, rumori, scuotimenti, fumo eccedenti la normale tollerabilita'.  
Ciascun condomino e' responsabile per i danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione e riparazione di enti e impianti nella sua proprieta' esclusiva.

- Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dalla documentazione ipo-catastale agli atti, dalle ispezioni ipotecarie acquisite telematicamente dalla scrivente, segnalata la mancata risposta da parte dell'ufficio Abusivismo Edilizio del comune di Siracusa su istanza della sottoscritta, non risulta alcun procedimento giudiziario pendente sul bene pignorato, oltre al presente.

#### Quesito VI) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL/I BENE/I

A seguito della istanza trasmessa con pec del 14-06-2019 al Comune di Floridia, con riferimento al cespite n. 5 in Floridia, Via Gandhi snc, riportato nel NCEU di Floridia al F. 19 P.IIa 2466 sub 20, con indicazione della proprieta' nel ventennio desunta dalla certificazione notarile agli atti e dagli accertamenti eseguiti dalla sottoscritta, e con richiesta specifica di copia dei seguenti titoli abilitativi edilizi

- **concessione edilizia del 28-11-1994 rep. 83** ed allegati relazione ed elaborati grafici, in testa a ;
- **concessione edilizia del 04-10-1999 rep. 73** ed allegati relazione ed elaborati grafici, in testa a ;

in data 02-07-2019 il comune di Floridia rilasciava la seguente documentazione:

- copia della concessione edilizia n. 83 rilasciata il 26-11-1994 e notificata il 28-11-1994 – pratica edilizia n. 5279 del 1992 - in testa a Giarratana Santo (Floridia, 23-03-1949), avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato nell'area distinta in catasto al F 19/B P.IIa 1936 della superficie di 910mq in Floridia, C.da Taverna, con allegati stralcio della tavola di progetto approvato;
- copia della concessione edilizia n. 73 rilasciata il 01-10-1999 e notificata il 04-10-1999 – pratica edilizia n. 5279 del 1992 - in testa a , avente ad oggetto la variante in corso d'opera per la costruzione di un fabbricato nell'area distinta in catasto al F 19/B P.IIa 1936 della superficie di 910mq in Floridia, Via Gandhi, di cui alla concessione edilizia n. 83 del 26-11-1994, con allegati relazione tecnica, stralcio della tavola n. 1 (estratto PRG, estratto di mappa, piante) e stralcio della tavola n.2 (prospetti e sezioni);
- copia del certificato di agibilita' rilasciata il 05-10-2000 riguardante l'intero fabbricato;

con negazione di rilascio degli elaborati grafici integrali adducendo la tutela della privacy, nonostante in tale sede la sottoscritta faceva rilevare che nel mandato conferito, allegato all'istanza, il Giudice dà atto

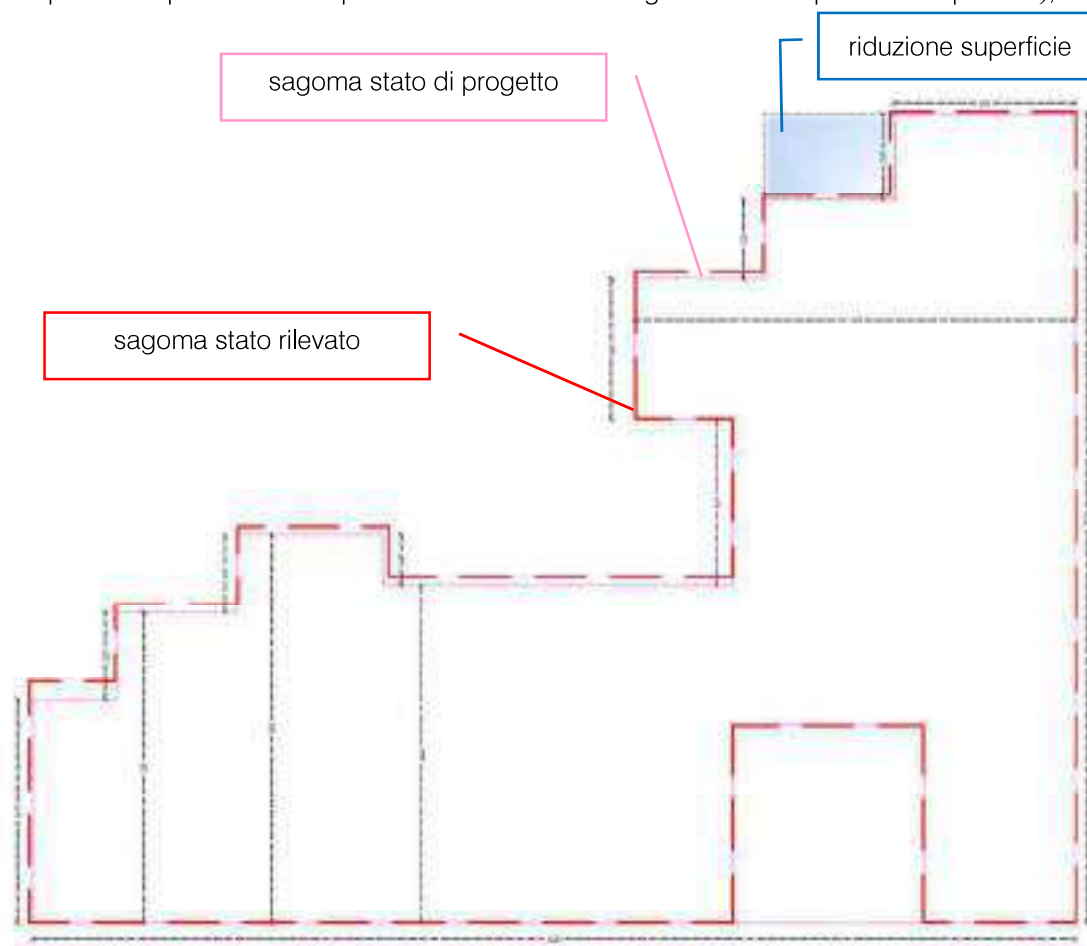


che “non sono opponibili all’esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice.” La sottoscritta soprassedeva.

#### Verifica Regolarità Urbanistica

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e restituito graficamente nella TAV. N. 1\_Lotto n. 5\_Cespite5, prodotta dalla sottoscritta ed allegata alla presente relazione, e quanto dall’elaborato grafico di cui al progetto approvato allegato alla concessione edilizia in variante n. 83 del 1999, è possibile osservare le seguenti difformità:

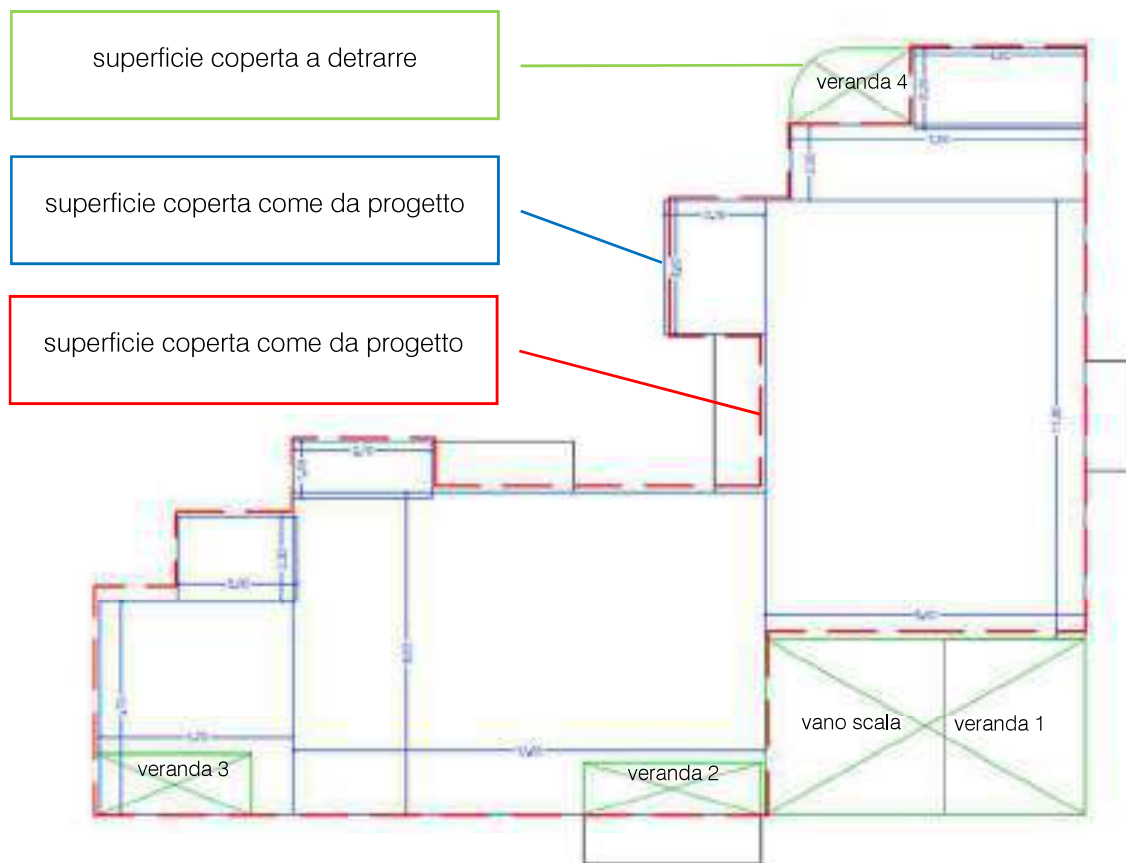
- 1) diversa sagoma del lato esposto a sud-est che di fatto ricalca quella dei piani sottostanti, mentre sugli elaborati grafici della concessione edilizia in variante n. 83 del 1999 (piante e prospetti), nonché sull’elaborato grafico della concessione edilizia n. 73 del 1994, la sagoma è rappresentata al lordo delle logge di piano (indicate negli elaborati come verande coperte)
- 2) diversa superficie coperta dal bene per effetto della diversa sagoma di cui al precedente punto 1);



- 3) leggere differenze dimensionali della sagoma planimetrica della costruzione, e della superficie coperta così come calcolata in sede di progetto approvato (con esclusione delle verande coperte e del vano scala), come sotto illustrato



- Scoperta da progetto = 288,57mq (calcolata senza vano scala e senza verande 1 e 4) -13,28mq (verande 2 e 3)= 275,29mq
  - Scoperta di fatto= 292mq – 13,28mq= 278,72mq
- con un aumento pari a 3,43mq ovvero < al 3% di 275,29mq=8,26mq



- 4) parapetto con altezza variabile, in funzione della pendenza del calpestio, da 96÷86cm mentre nel progetto approvato risulta pari a 105cm.

#### *Esistenza del certificato di agibilità del bene*

Per il fabbricato comprendente il bene in oggetto è stato rilasciato il **certificato di agibilità del 05-10-2000** riguardante l'intero fabbricato che, acquisito in copia, viene allegato alla presente relazione.

Considerate la natura delle difformità riscontrate, previa regolarizzazione delle stesse dal punto di vista catastale ed urbanistico per come illustrato nei relativi paragrafi, dovrà essere acquisita nuova agibilità (oggi SCA), con costi in via approssimativa stimabili pari a circa **2.000,00euro**.

#### *Certificato di destinazione urbanistica*

Poiché il bene non è un terreno, la sottoscritta non ha proceduto, in conformità al mandato, alla richiesta di certificazione urbanistica. Dalla consultazione del PRG sul portale del comune è possibile desumere che l'area ricade nel vigente P.R.G nella zona di espansione residenziale C2.3, parte della zona C2 – aree di nuova edificazione da rinviare a piano particolareggiato esecutivo, oggetto del piano di lottizzazione convenzionata stipulata con il Comune di Florida, al quale occorre fare riferimento per le prescrizioni. Per quanto dall'atto di compravendita rep. 64813 del 07-12-1991 in Notaio Francesco Grasso trascritto a SR il

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

18-12-1991 ai n.ri 16227/20526 a favore dei Giarratana Santo il piano di lottizzazione prevedeva in particolare per il lotto venduto di 910mq:

- $h \leq 16,20m$
- superficie massima copribile = 300mq,
- $V_{max}$  edificabile = 4.860mc,
- aderenza sul confine OVEST per 11ml,
- arretramento di 5,00m dal confine nord.

Gli insediamenti residenziali disegnano sul territorio parti di cerchi concentrici, si articolano generalmente all'interno di lotti caratterizzati da fabbricati isolati con area di pertinenza, con una buona qualità dello spazio abitativo ed urbano anche per l'equilibrio, ancora non completo, con insediamenti non residenziali anche funzionalmente destinate al soddisfacimento di esigenze e interessi collettivi quali l'istruzione, la cultura e il tempo libero. L'area di sedime del fabbricato comprendente il lotto,

Dalla consultazione del webgis sicilia si desume che, per effetto del Piano Paesaggistico – regimi normativi rettifica 2019, è compresa all'interno del Paesaggio Locale 09 – Bassa Valle dell'Anapo, e non è sottoposta ad alcun livello di tutela.

#### *Valutazione potenzialità edificatoria*

Premesso che a fronte della richiesta avanzata al Comune di Floridia, l'ufficio non rilasciava copia integrale degli elaborati allegati ai titoli abilitativi edilizi insistendo sulla privacy inerente gli altri beni non oggetto del procedimento,

sulla scorta della documentazione fornita, si rileva quanto segue.

Rilevato che nei conteggi riportati sulla tavola 1 allegata al CE n. 73 del 1999 si desumono i seguenti dati tecnici

- superficie del lotto 953,50mq,
- superficie coperta in progetto pari a 288,57mq, desumendo dalla sovrapposizione delle superfici di calcolo al ridisegno della sagoma pianta tipo allegata alla CE n. 83 del 1994 che sono state escluse dal calcolo della superficie coperta il vano scala comune e la veranda coperta angolo ovest (per quanto dallo stato dei luoghi la veranda corrisponde con il portico d'ingresso al piano terra o piano rialzato),
- volume massimo edificabile  $288,57mq \times 16,20m = 4.674,83mc$ , diverso da quello indicato nell'atto di compravendita con riferimento alla lottizzazione che prevedeva su un lotto di 910mq,
  - $h \leq 16,20m$
  - superficie massima copribile = 300mq,
  - $V_{max}$  edificabile = 4.860mc,
- volume in progetto pari a  $288,57mq - 13,28mq$  (verande coperte angolo nord  $1,60m \times 4,10m$  e sul lato a nord-ovest  $1,40m \times 4,80m$ ) =  $275,29mq \times 3,00m$  (interpiano)  $\times$  n. 5 piani (dal piano terra/rialzato al piano quarto) =  $4.129,35mc < 4.674,83mc$ , osservando che sono detratti il volume



del torino scala comune, della veranda coperta angolo ovest, della veranda coperta angolo nord, della veranda coperta sul lato a nord-ovest),  
 ne deriva che *secondo il titolo abilitativo edilizio* la volumetria residua è pari a  
4.674,83mc-4.129,35mc=545,48mc.

Considerato che l'altezza massima prescritta è stata raggiunta, poiché ai sensi dell'art. 3 del regolamento edilizio vigente al punto 15) ultimi due commi è precisato che *nel caso in cui raggiunta l'altezza massima prevista non possa essere utilizzata tutta la volumetria di competenza del lotto e sino al raggiungimento di tale volumetria, sia possibile arretrare i piani superiori secondo un'inclinata di 45° partente dall'altezza massima raggiungibile*, è possibile affermare che sotto il profilo edilizio-urbanistico il lastrico solare è dotato di capacità edificatoria, la cui misura non potrà essere pari a quella residua (545,48mc) in conseguenza della minore superficie copribile per il dovuto arretramento.

Una rapida e sommaria valutazione, tenendo conto dell'arretramento, permette di presumere una superficie copribile pari a circa 80mq.

Tuttavia la sopraelevazione e l'arretramento dell'edificazione, non previste al momento della progettazione strutturale della costruzione esistente, *sono soggette alla preventiva verifica in ordine alla sicurezza strutturale dell'edificio*: quest'ultimo infatti, ai sensi dell'art. 1127cc, deve essere in grado di sopportare il nuovo peso e di rispondere adeguatamente al sisma. Ciò mediante l'analisi del progetto originario non solo architettonico ma anche strutturale dell'intera costruzione: dovrà essere implementato un calcolo strutturale e le verifiche di legge.

Invero l'art.1127 del codice Civile stabilisce che *"Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare. La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono. I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti. Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare."*

## **Quesito VII) CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA**

Premesso che le opere eseguite in difformità all'ultimo progetto approvato allegato alla concessione edilizia in variante n. 73/99,

*non si configurano come variazioni essenziali* per come definite all'art. 12 della LR 16/2016, ancorché la difformità ha comportato la realizzazione di una unità con consistenza inferiore a quella approvata (superficie lorda coperta da progetto pari a 310,49mq , di fatto pari a 309,50mq) di cui al co. 6 del medesimo articolo,



*né si configurano come parziali difformità* per quanto al co. 5 dell'art. 13 della LR 16/2016 non superando l'aumento della superficie coperta dal fabbricato il 3% della superficie approvata, poiché però le variazioni interessano la sagoma planimetrica ed il prospetto, dovrà procedersi, al fine della regolarizzazione, atteso che le prescrizioni vigenti nella zona sono le medesime di quelle vigenti al momento dell'approvazione del progetto, rispetto al quale le difformità non sono essenziali e al di sotto della tolleranza di cantiere, alla presentazione di richiesta di Permesso di Costruire (PdC) in sanatoria (art. 14 LR 16/2016) con *opere di adeguamento in ordine al ripristino dell'altezza minima del parapetto*, allegando la documentazione tecnica ed amministrativa prevista, con costi così stimabili:

- spese tecniche circa 2.500,00euro,
- sanzione art. 37 DPR 380/2001co. 4 integralmente recepito dalla LR 16/2016 da un minimo di 516,00euro ed un massimo di 5.164,00euro: si considera la sanzione minima in ragione della tipologia dell'abuso,
- opere di ripristino altezza minima parapetto con costi presumibilmente pari a circa (98ml x50,00euro/ml) 4.900,00euro.
- diritti pari a circa 200,00euro,

Per un Totale pari a circa **8.116,00euro.**

Va evidenziato che la superiore sanabilità sarà altresì subordinata ai sensi del co. 5 dell'art. 14 della LR 16/2016, ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria, alla verifiche della violazione delle disposizioni di cui agli articoli 52, 64, commi 2 e 3, 65, comma 1, 83 e 93 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, nonché, *previ eventuali ulteriori accertamenti di carattere tecnico* ai sensi dell'articolo 96 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, al **parere di competenza sulle opere strutturali da parte del Genio Civile.**

#### **Quesito VIII) ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE E/O DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Considerato che il lotto in oggetto è un lastrico solare, la sottoscritta non ha proceduto a redigere l'APE, risultando il bene riconducibile al caso di esclusione di cui alla lettera I) dell'Appendice A del DM 26.06.2015 " I) *i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del decreto legislativo (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno")* (ad esempio: *una piscina all'aperto, una serra non realizzata con strutture edilizie, ecc.*). " .

#### **Quesito IX) 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

---

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



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 nel diritto di piena proprietà e nel diritto di sopraelevazione, in quanto le risultanze degli accertamenti ipo-catastali non consentono di definire univocamente il diritto in capo alla debitrice, al fine di fornire al Giudice tutti gli elementi utili al decidere.

La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

- l'area nel quale il bene si trova inserito ha destinazione prevalentemente residenziale, è ben servita da tutti i servizi primari e secondari pubblici e privati;
- la costruzione è in buono stato di conservazione;
- il mercato immobiliare attuale relativo a beni simili si può ritenere scarsamente attivo;
- il bene si presentava al momento del sopralluogo libero da occupanti;
- il lotto presenta difformità catastali ed edilizio-urbanistiche da sanare per come dettagliato nei relativi paragrafi;
- l'area di sedime ricade nel vigente P.R.G nella zona di espansione residenziale C2.3, parte della zona C2 – aree di nuova edificazione da rinviare a piano particolareggiato esecutivo, oggetto del piano di lottizzazione convenzionata stipulata con il Comune di Floridia,
- il lastrico, per quanto desumibile dall'analisi della documentazione edilizio-urbanistica, è potenzialmente edificabile in ragione della residua capacità edificatoria del lotto (Quesito VI, paragrafo *Certificato di destinazione urbanistica*), la cui fattibilità va verificata dal punto di vista strutturale;
- l'area di sedime, come dal webgis sicilia, è compresa *in parte* all'interno del Paesaggio Locale 09 – Bassa Valle dell'Anapo non sottoposta ad alcun livello di tutela;
- i dati a disposizione per la valutazione del bene sono i valori rilevati nel mercato per beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche e per ubicazione, con diversità non importanti a seguito di una ricerca mirata svolta presso i siti internet delle agenzie immobiliari, che si occupano della vendita di immobili della stessa zona.

L'individuazione dei procedimenti stimativi 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:



- la relazione stabilita dalle indagini di mercato tra il bene oggetto di stima ed i beni simili presi a confronto è stata tale da non comportare la necessità di ricorrere all'uso di coefficienti di differenziazione o di merito per ponderare i valori di riferimento;
- il valore derivato dalla stima sarà decurtato delle seguenti somme:
  - Regolarizzazione Catastale di cui al Quesito **II)** PUNTO 4.
  - Regolarizzazione Edilizio-Urbanistica di cui al Quesito **VII)** PUNTO 4.
  - Acquisizione Agibilità di cui al Quesito **VI)** PUNTO 4.
  - oneri condominiali sostenuti per opere di manutenzione come da risposta amministratore
    - **1.000,00euro circa x1/3=333,33euro**

“Secondo l'art. 1126 cod. civ., quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo o la proprietà sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni.”

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

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

Fonte	Quotazione valori di mercato
ANNUNCI IMMOBILIARI sul web	Annuncio immobiliare RIF FL PENT 13 GF IMMOBILIARE Via Gandhi, 20 stato ottimo 792,00€/mq
	Annuncio immobiliare URB.341 CIANCI IMMOBILIARE stato buono 760,00€/mq
Borsino immobiliare	778,00€/mq (fascia media per abitazioni civili in buono stato)
OMI Codice Zona D2 Microzona 1 Abitazioni civili- Stato normale	Valore min=750,00€/mq Valore max=950,00€/mq Calcolo Valore ordinario, valore medio=850,00€/mq

-calcolo del valore ordinario medio;

valore medio valore di mercato	795,00€/mq
--------------------------------	------------

-calcolo del valore finale mediante il procedimento di stima scelto detraendo le somme eventualmente necessarie alla regolarizzazione del bene e contabilizzate nei propri paragrafi di riferimento.

La fase documentale è stata l'elaborazione della relazione scritta e la elencazione e raccolta delle allegazioni di cui al punto 9) della presente relazione.



### Valutazione Complessiva del/i bene/i

Premesso che è pignorato il diritto di piena proprietà, tenuto conto che dalle risultanze degli accertamenti ipo-catastali eseguiti dalla sottoscritta non è chiaro se è in capo alla debitrice il diritto di proprietà o il diritto di sopraelevazione o alcun diritto: mentre la mancata trascrizione nei registri immobiliari della comproprietà del lastrico solare descritto negli atti di vendita dei beni facenti parte dell'edificio, atto rep. 45039 del 2000 ed atto rep. 47722 del 2001, può far ritenere che è in capo alla debitrice il **diritto di proprietà**, e ciò in contrasto con la trascrizione dell'atto rep. 86311 del 2017 che avente ad oggetto il trasferimento del medesimo bene di cui all'atto rep. 47722 del 2001 riporta espressamente il dato catastale del lastrico solare assegnato in quote proporzionali, l'espressa assegnazione del **"diritto di eseguite opere innovative e modificative ... compresa ogni altra opera fino al completamento della vendita dell'edificio"** riportato negli atti di vendita prima detti, può altrettanto far ritenere che il costruttore si sia riservato il **diritto di sopraelevazione fino alla vendita**, che potrebbe essere ancora oggi valido stante che l'ultimo atto di trasferimento dei beni invenduti dal marito è l'atto di donazione trascritto il 10-09-2019, con il quale è rimasto in capo alla debitrice il diritto di usufrutto del bene identificato nel NCEU di Floridia al F. 19 P.IIa 2466 sub 6.

La sottoscritta, al fine di dare al Giudice tutti gli elementi, ha ritenuto di stimare nel seguito sia il diritto di proprietà che il diritto di sopraelevazione.

- **Calcolo della Superficie Commerciale**

Premesso che:

- lastrico solare è quella porzione di copertura piana, sovrastante una o più unità immobiliari, che può essere sia di proprietà privata che di proprietà condominiale;
- la terrazza è quella porzione di copertura piana al cui livello però è presente una unità immobiliare o parte di essa,

atteso che le istruzioni OMI non forniscono indicazioni specifiche per il calcolo della superficie commerciale dei lastrici solari,

si fa riferimento per il calcolo della consistenza ad altre fonti ufficiali del settore immobiliare ovvero ai coefficienti forniti dal Consulente Immobiliare che si possono estrapolare dalla seguente tabella.

Consulente Immobiliare	
Tipo di pertinenza	Coefficiente di differenziazione
Cantine e solai inabitabili	0,2
Taverne seminterrate di ville e villini	0,5
Camere a tetto o soffitte	0,33
Balconi scoperti	0,25
Balconi coperti anche lateralmente (logge)	0,4
Verande	0,95
Terrazze coperte	da 0,45 a 0,30
<b>Lastrici solari praticabili e accessibili</b>	<b>da 0,20 a 0,10</b>
Giardini di proprietà	0,18

### Immobile 5-A

Superficie Commerciale =  $0,15 \times 309,50\text{mq} = 46,42\text{mq}$

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



### ❖ STIMA VALORE DI MERCATO (diritto di piena proprietà)

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.

Superficie Commerciale 46,42mq	Quotazione di mercato 795,00€/mq	Valore=36.903,39€
-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------

**Probabile Valore Venale arrotondato=37.000,00€**

diconsi trentasettemilaeuro/00.

Al netto delle seguenti decurtazioni:

- Regularizzazione Catastale di cui al Quesito **II)** PUNTO 4.  
Oneri stimati approssimativamente pari a **1.200,00euro.**
- Regularizzazione Edilizio-Urbanistica di cui al Quesito **VII)** PUNTO 4.  
Oneri stimati approssimativamente pari a **8.116,00euro.**
- Acquisizione Agibilità cui al Quesito **VI)** PUNTO 4  
Oneri stimati approssimativamente pari a **2.000,00euro.**
- Oneri condominiali per opere di manutenzione eseguite  
Oneri stimati approssimativamente pari a **1.000,00euro.**

**Totale Oneri=12.316,00euro**

In assenza di tabella condominiale che tenga conto della proprietà esclusiva del lastrico solare (come accertato presso l'amministrazione condominiale), si computano per quanto espresso all'art. 1126 cc pari a 12.316,00euro/3=**4.105,33euro**

**Probabile Valore Venale Finale del LOTTO N° 5)\_diritto di proprietà =**

= 37.000,00€ - 4.105,00€= 32.895,00€, arrotondato pari a **33.000,00 €** diconsi trentatremilaeuro/00 .

### ❖ STIMA VALORE DI MERCATO (diritto di sopraelevazione)

Ribadito che la sopraelevazione, verificata la volumetria urbanistica disponibile e la realizzabilità con arretramento rispetto al perimetro per come specificato al Quesito VI -*Valutazione potenzialità edificatoria*, senza alcuna riduzione di aria e luce a terzi, andrà **accertato previa analisi del progetto strutturale originario se la struttura è in grado di sostenere il nuovo peso senza pregiudicare la statica dell'edificio.**

**valore del diritto di sopraelevazione = valore nuova costruzione (1) – costi di sopraelevazione (2) – indennità di sopraelevazione (3)**

- **stima del valore della nuova costruzione (1)**

*Scommerciale x valore di mercato*

superficie commerciale realizzabile pari a circa 105mq (coperta e pertinenze) x 1.033,50euro/mq (valore di mercato omi attuale a nuovo)= **108.517,50euro**

- **stima dei costi di sopraelevazione (2)**

*costo di costruzione x volume*

274,05euro/mc (costo di costruzione da Delibera Ordine Ing. Siracusa rivalutato ad oggi) x (80mqx3)=  
= 274,05euro/mcx240mc=**65.772,00euro**

- **stima dell' indennità di sopraelevazione (3)**

*valore attuale dell'area occupata dalla costruzione o la parte di essa che viene sopraelevata, diviso per il numero dei piani ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota spettante*

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



Nel caso in cui il diritto a sopraelevare sia del proprietario del lastrico solare o di un soggetto estraneo al condominio non è necessaria alcuna quotizzazione.

In formula:

*valore dell'area ÷ numero dei piani compreso quello nuovo ÷ consistenza di ciascun piano x la superficie da costruire*

#### - valore dell'area edificabile

Si utilizza 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.

Il metodo consiste nello stimare il valore di mercato dell'area come al valore del prodotto finito ovvero dell'area suscettibile di trasformazione meno i costi per la trasformazione e gli utili di impresa: si tratta di una stima sintetica comparativa a costo di trasformazione.

In formula  $V_a = V_r - (C_{p1} + C_{p2} + U_i)$ , con attualizzazione mediante un tasso  $r = 3\% + \text{spread } 3,98\% = 6,98\%$  con una durata della trasformazione da 3 a 5 anni.

$V_a$  = valore area

$V_r$  = valore di realizzo

$C_{p1}$  = costi di produzione = 50% di  $V_r$

$C_{p2}$  = spese tecniche  $St$  ed oneri di urbanizzazione  $O_u = 12\% + 20\% = 22\%$  di  $C_{p1}$

$U_i$  = utile d'impresa = 15% di  $C_{p1} + C_{p2}$

Il valore di realizzo,  $V_r$ , è determinato applicando alla SLA realizzabile, il valore medio massimo di mercato pubblicato dall'OMI per la tipologia villini per la specifica zona OMI, o in mancanza di valori con riferimento a zona OMI limitrofa.

$V_r$  = valore di realizzo = superficie catastale x valore OMI a nuovo

- n. 10 appartamenti di media pari a  $142\text{mq} \times 1.035,00\text{euro}/\text{mq} = 146.970,00\text{euro} \times 10 = 1.469.700,00\text{euro}$
- n. 8 box di media pari a  $32,5\text{mq} \times 671,50\text{euro}/\text{mq} = 20.068,75\text{euro} \times 8 = 160.550,00\text{euro}$

$V_r = 1.630.250,00\text{euro}$

$C_{p1} = 50\%$  di  $V_r = 815.125,00\text{euro}$

$C_{p2} = 22\%$  di  $C_{p1} = 260.840,00\text{euro}$

$C_{p1} + C_{p2} = 1.075.965,00\text{euro}$

$U_i = 15\%$  di  $C_{p1} + C_{p2} = 161.394,75\text{euro}$

$V_a = V_r - (C_{p1} + C_{p2} + U_i) = 392.890,25\text{euro}$

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  $1/(1+0,0698)^5 = 1/1,40 = 0,71$

$V_a = 392.890,25\text{euro} \times 0,71 = \underline{\underline{278.952,08\text{euro}}}$

numero dei piani compreso quello nuovo = 1 piano box + 5 piani appartamenti (piano terra + 4piani) + 1 lastrico solare = 7

consistenza di ciascun piano = 2 appartamenti per piano = 284mq

superficie da costruire = 80mq

indennità di sopraelevazione (3) =  $278.952,08\text{euro} \div 7 \div 284\text{mq} \times 80\text{mq} = \underline{\underline{11.225,43\text{euro}}}$

**Quindi:**

il valore del diritto di sopraelevazione =

valore nuova costruzione (1) 108.517,50euro -

costi di sopraelevazione (2) 65.772,00euro -



indennità di sopraelevazione (3) 11.225,43euro=

**31.520,07euro**

Qualora per l'edificazione si rendessero necessari interventi di adeguamento strutturale dell'intera costruzione, stimabili in via del tutto approssimativa pari a circa 50.000,00euro, ad aggiungersi al costo di sopraelevazione (3) stimato pari a 65.772,00euro, è evidente che l'investimento non risulterebbe conveniente.

Al netto delle seguenti decurtazioni:

- Regularizzazione Catastale di cui al Quesito **II)** PUNTO 4.  
Oneri stimati approssimativamente pari a 1.200,00euro.
- Regularizzazione Edilizio-Urbanistica di cui al Quesito **VII)** PUNTO 4.  
Oneri stimati approssimativamente pari a 8.116,00euro.
- Acquisizione Agibilità cui al Quesito **VI)** PUNTO 4  
Oneri stimati approssimativamente pari a 2.000,00euro.
- Oneri condominiali per opere di manutenzione eseguite  
Oneri stimati approssimativamente pari a 1.000,00euro.

**Totale Oneri=12.316,00euro**

In assenza di tabella condominiale che tenga conto della proprietà/uso esclusivo del lastrico solare (come accertato presso l'amministrazione condominiale), si computano per quanto espresso all'art. 1126 cc pari a 12.316,00euro/3=4.105,33euro

**Probabile Valore Venale Finale del LOTTO N° 5) \_diritto di sopraelevazione=**

=31.520,07€ - 4.105,00€= 27.415,07€

arrotondato pari a **27.000,00 €** diconsi ventisettemilaeuro/00 .

#### **Quesito X) VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA**

VALUTAZIONE DELLA QUOTA (nel caso di quota indivisa)

Il bene è pignorato nell'intero.

#### **Quesito XI) INDICAZIONE DEL TERMINE DELL'USUFRUTTO E/O DEL DIRITTO DI SUPERFICIE NONCHE' INDICAZIONE DEL VALORE STIMATO DEL SOLO DIRITTO PIGNORATO**

E' pignorato il diritto di piena proprietà stimato al precedente Quesito **IX)** .

Dato atto delle discrasie emerse in ordine alla natura del diritto in capo alla debitrice come al PUNTO 1. CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE, in quanto la documentazione agli atti indica il diritto del debitore come piena proprietà, proveniente dalla successione in morte del sig.  trascritta al NRP 7245 del 2012, e dall'accettazione tacita dell'eredità trascritta al NRP 2771 del 2013 che invece non riguarda il cespite 5 in oggetto, le ispezioni eseguite dalla sottoscritta hanno consentito di verificare quanto di seguito sintetizzato ai **punti 1 e 2.**

**punto 1 \_Il cespite 5, terrazza di copertura è stata trasferita nel diritto di proprietà in quote proporzionali unitamente alle unità immobiliari facenti parte del fabbricato, come dalla seguente documentazione.**

- titolo di compravendita di uno degli appartamenti facenti parte del fabbricato, atto rep. 47722 del 17-01-2001, trascritto al NRP 634 del 2001 inerente il bene NCEU Florida F. 19 P.Ila 2466 sub 18,
- nota di trascrizione NRP 1536 del 2000 del primo atto di compravendita inerente il bene NCEU Florida F. 19 P.Ila 2466 sub 12,

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



dovendo però rilevare che nella rispettiva nota di trascrizione non è riportata nella sezione B la relativa identificazione catastale,

- titolo di compravendita rep. 86311 del 07.11.2017 , trascritto al NRP 12682 del 2017 ai rogiti del Notaio Santangelo inerente il medesimo bene NCEU Florida F. 19 P.IIa 2466 sub 18, con la specificazione che è compresa la comproprietà “della **terrazza di copertura dell'edificio** (distinta nel catasto dei fabbricati dalla particella 2466 sub.20 del foglio 19, piano 5°, lastrico solare, **sotto errata ditta**), rilevando che è riportata nella sezione B la relativa identificazione catastale.

**punto 2**\_Il cespite 5 è stato gravato dal venditore e a proprio favore, come dagli atti di compravendita prima richiamati, del “diritto di eseguire tutte le opere innovative e modificative senza alterare le linee essenziali dell'edificio, fino al completamento della vendita dell'intero edificio, comprese l'apertura di luci e vedute, la costruzione di nuovi balconi, la realizzazione di accessi ed ogni altra opera senza bisogno di autorizzazione alcuna e senza essere tenuto a corrispondere alcun compenso”, vendita ultimata dopo la morte del venditore ed a cura della debitrice con i seguenti atti:

- vendita trascritta al NRP 2772 del 2013 avente ad oggetto il bene identificato nel NCEU Florida F. 19 P.IIa 2466 sub 5;
  - donazione trascritta al NRP 9675 del 2015 avente ad oggetto il garage identificato nel NCEU Florida F. 19 P.IIa 2466 sub 9;
  - donazione *con riserva di usufrutto* trascritta al NRP 9676 del 2015 avente ad oggetto i garage identificati nel NCEU Florida F. 19 P.IIa 2466 sub 3 e 6;
  - donazione trascritta al NRP 9678 del 2015 avente ad oggetto il garage identificato nel NCEU Florida F. 19 P.IIa 2466 sub 7;
  - vendita dell'usufrutto trascritta al NRP 3642 del 2020 avente ad oggetto il garage identificato nel NCEU Florida F. 19 P.IIa 2466 sub 3;
- rimanendo in capo alla  l'usufrutto del garage identificato nel NCEU Florida F. 19 P.IIa 2466 sub 6.

Le risultanze delle verifiche sopraillustrate non lasciano determinare quale sia la natura del diritto in capo alla debitrice eseguita: diritto di proprietà, diritto di sopraelevazione o alcun diritto, poiché pur se la debitrice riceve il bene pignorato/cespite 5 con la denuncia di successione in morte del marito costruttore, regolarmente trascritta, nel diritto di proprietà quale erede legittima non rinunciataria, risulta dal primo atto di compravendita dei beni facenti parte del fabbricato di cui il cespite 5 è la terrazza di copertura, rep. 45039 del 15.02.2000 in Notaio Egidio Santangelo (NRP 1536 del 16.02.2000), così come dall'atto di compravendita rep. 47722 del 17.02.2001 (NRP 634 del 18.01.2001), che il diritto di proprietà del terrazzo viene trasferito nella quota proporzionale ai condomini acquirenti con la riserva da parte del venditore/costruttore del “diritto di eseguite tutte le opere innovative e modificative fino al completamento della vendita dell'intero edificio” ovvero il diritto di sopraelevazione, sulla decadenza del quale è possibile rilevare che la debitrice ha donato i beni, con una riserva di usufrutto su uno di questi ovvero sul sub 6. Pertanto, al fine di fornire tutti gli elementi utili, si è proceduto al Quesito IX. alla stima del diritto di proprietà e del diritto di sopraelevazione che qui si riporta.

**Probabile Valore Venale Finale del LOTTO N° 5) \_diritto di sopraelevazione=**  
 =31.520,07€ - 4.105,00€= 27.415,07€, arrotondato pari a **27.000,00 €** diconsi ventisettemilaeuro/00 .

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



**8) Conclusioni**

Si riassumono di seguito in forma tabellare i risultati della Valutazione Complessiva.

**LOTTO N. 1 : Fascicolo I**

- quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** dell'**abitazione al piano terra e primo** di un *tipico aggregato di case* sito in Melilli (SR), con ingresso autonomo al punto geografico 37°10'45.1"N 15°07'32.5"E da corte con accesso dal civico 10 di Via Mentana (punto geografico 37°10'44.6"N 15°07'33.0"E), composto da una sola unità immobiliare:
- **Immobile 1-A : abitazione** censita nel NCEU del Comune di Melilli (SR) al F. 88 P.IIa 4029 sub 5, categoria A/3 abitazione di tipo economico, classe 7, consistenza 4,5 vani, 147mq totali - 140mq escluse aree scoperte, indirizzo Via Mentana n. 6, piano T-1.

*Stato di possesso*

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

*Risultati della stima*

<b>Probabile Valore Venale</b>	<b>88.000,00euro (al lordo delle decurtazioni)</b>
Decurtazioni	circa 5.100,00euro
<b>PROBABILE Valore Finale</b>	<b>82.900,00euro (al netto delle decurtazioni)</b>
<b>Valore locativo</b>	<b>400,00euro/mese</b>

**LOTTO N. 2 : Fascicolo II**

- quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** del **negoziobottega al piano terra** di un *fabbricato plurifamiliare su cinque piani fuori terra* sito in Siracusa (SR), con accesso autonomo dal civico 10 di Via Spagna, punto geografico 37°05'16.6"N 15°16'52.5"E, composto da una sola unità immobiliare:
- **Immobile 2-A : negozio** censito nel NCEU di Siracusa al F. 32 P.IIa 2794 sub 8, categoria C/1, classe 7, consistenza 36mq, superficie catastale 40mq, rendita 1.137,86euro, indirizzo **Via Spagna s.n.c.**, piano Terra.

*Stato di possesso*

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

*Risultati della stima*

<b>Probabile Valore Venale</b>	<b>66.832,87euro (al lordo delle decurtazioni)</b>
Decurtazioni	circa 20.236,54euro
<b>PROBABILE Valore Finale</b>	<b>46.600,00euro (al netto delle decurtazioni)</b>
<b>Valore locativo</b>	<b>600,00euro/mese</b>

**LOTTO N. 3 : Fascicolo III**

- quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** di un **garage al piano interrato** di un *fabbricato plurifamiliare su cinque piani fuori terra* sito in Siracusa (SR), con ingresso comune agli altri garage del piano dal civico 8 di Via Spagna, punto geografico 37°05'15.6"N 15°16'52.6"E, interno 2, composto da una sola unità immobiliare:
- **Immobile 3-A : garage** censito nel NCEU di Siracusa al F. 32 P.IIa 2794 sub 5, categoria C/6, classe 3, consistenza 24mq, superficie catastale 28mq, rendita 123,95euro, indirizzo **Via Spagna s.n.c.**, piano S1, interno 2.

*Stato di possesso*

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

*Risultati della stima*

<b>Probabile Valore Venale</b>	<b>18.640,00euro (al lordo delle decurtazioni)</b>
Decurtazioni	circa 4.567,02euro
<b>PROBABILE Valore Finale</b>	<b>14.000,00euro (al netto delle decurtazioni)</b>

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



Valore locativo	100,00euro/mese
-----------------	-----------------

#### LOTTO N. 4 : Fascicolo IV

- quota di **1/1** del **diritto di piena proprietà** di un **garage al piano interrato** di un *fabbricato plurifamiliare su cinque piani fuori terra* sito in Siracusa (SR), con ingresso comune agli altri garage del piano dal civico 8 di Via Spagna, punto geografico 37°05'15.6"N 15°16'52.6"E, interno 3, composto da una sola unità immobiliare:
  - **Immobile 4-A : garage** censito nel NCEU di Siracusa al F. 32 P.IIa 2794 sub 6, categoria C/6, classe 3, consistenza 23mq, superficie catastale 27mq, rendita 118,79euro, indirizzo **Via Spagna s.n.c.**, piano S1, interno 2.

#### Stato di possesso

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

#### Risultati della stima

Probabile Valore Venale	19.630,00euro (al lordo delle decurtazioni)
Decurtazioni	circa 4.558,34euro
PROBABILE Valore Finale	15.000,00euro (al netto delle decurtazioni)
Valore locativo	115,00euro/mese

#### LOTTO N. 5 : Fascicolo V

- quota di 1/1 del **diritto di piena proprietà** del **lastrico solare** di un *fabbricato plurifamiliare su sei piani fuori terra* sito in Floridia (SR), con ingresso comune dal civico 6 di Via Gandhi, sito in **Floridia (SR)**, , punto geografico 37°04'58.4"N 15°09'49.0"E, composto da una sola unità immobiliare:
  - **Immobile 5-A : lastrico solare** censito nel NCEU di Siracusa al F. 19 allegato B P.IIa 2466 sub 20, indirizzo **Via Gandhi s.n.c.**, piano 5°.

#### Stato di possesso

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

#### Risultati della stima – DIRITTO DI PROPRIETA'

Probabile Valore Venale	37.000,00euro (al lordo delle decurtazioni)
Decurtazioni	circa 4.105,33euro
PROBABILE Valore Finale	33.000,00euro (al netto delle decurtazioni)

#### Risultati della stima – DIRITTO DI SOPRAELEVAZIONE

Probabile Valore Venale	31.520,00euro (al lordo delle decurtazioni)
Decurtazioni	circa 4.105,33euro
PROBABILE Valore Finale	27.000,00euro (al netto delle decurtazioni)



---

**9) Elenco Documenti Allegati**

All. 1) comunicazioni alle parti;  
 All. 2) verbali di sopralluogo;  
 All. 3) ispezioni ipotecarie;  
 All. 4) richiesta presso Agenzia Entrate e copia denuncia di successione n. 471 vol 9990 del 12.04.2015 (provenienza cespiti 2, 3, 4 e 5);  
 All. 5) istanza presso Comune di Siracusa (cespiti 2, 3 e 4) e risposte uffici Agibilità/ Archivio/Suap;  
 All. 6) istanza presso Agenzia Entrate e copia titoli abilitativi edilizi (cespiti 2,3 e 4);  
 All. 7) istanza Condominio Spagna e risposte (cespiti 2, 3 e 4);  
 All. 8) istanza presso Agenzia Entrate- Servizi Catastali ed appunti di consultazione della busta partita n.ro 3560 per il cespite 1, busta partita n.ro 8182 per il cespite 5;  
**CESPITE 1 LOTTO 1**

---

All. 9) rilievo fotografico;  
 All. 10) tavole grafiche (TAV. N. 0\_ Inquadramento Territoriale e TAV. N. 1\_ Individuazione, Identificazione e Descrizione del Lotto);  
 All. 11) documentazione catastale;  
 All. 12) documentazione edilizio-urbanistica (richiesta presso il Comune di Melilli e risposte);  
 All. 13) richiesta e copia atto di provenienza del bene (vendita Rep. 77123 del 16-09-2008);  
 All. 14) Visura APE  
 All. 15) APE;  
**CESPITE 2 LOTTO 2**

---

All. 16) rilievo fotografico;  
 All. 17) tavole grafiche (TAV. N. 0\_ Inquadramento Territoriale e TAV. N. 1\_ Individuazione, Identificazione e Descrizione del Lotto);  
 All. 18) documentazione catastale;  
 All. 19) Visura APE;  
 All. 20) APE;  
 All. 21) Computo Metrico estimativo lavori di messa in pristino;  
**CESPITE 3 LOTTO 3**

---

All. 22) rilievo fotografico;  
 All. 23) tavole grafiche tavole grafiche (TAV. N. 0\_ Inquadramento Territoriale e TAV. N. 1\_ Individuazione, Identificazione e Descrizione del Lotto);  
 All. 24) documentazione catastale;  
**CESPITE 4 LOTTO 4**

---

All. 25) rilievo fotografico;  
 All. 26) tavole grafiche (TAV. N. 0\_ Inquadramento Territoriale e TAV. N. 1\_ Individuazione, Identificazione e Descrizione del Lotto);  
 All. 27) documentazione catastale;  
**CESPITE 5 LOTTO 5**

---

All. 28) rilievo fotografico;  
 All. 29) tavole grafiche (TAV. N. 0\_ Inquadramento Territoriale e TAV. N. 1\_ Individuazione, Identificazione e Descrizione del Lotto);  
 All. 30) documentazione catastale;  
 All. 31) documentazione edilizio-urbanistica (richiesta presso Comune di Floridia e risposte);  
 All. 32) richiesta presso Notaio e copia titoli per verifiche inerenti il cespite 5;  
 All. 33) istanza Condominio Girasole e risposta;  
 All. 34) copia lettera trasmissione relazione alle parti con allegate ricevute.

---

La presente relazione che si compone di una (1) pagina di copertina, una (1) pagina di indice, centoventiquattro (124) pagine di relazione, e di trentaquattro (34) allegati viene trasmessa alle parti e depositata in cancelleria secondo la procedura telematica.

Solarino, lì 13.09.2020

Il CTU

---

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