

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LIBERO MERCATO DI UN ASSET
IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE UBICATO NEL COMUNE DI
SIRACUSA (SR) IN VIALE MONTEDORO N 18 PIANO SETTIMO**



NOVEMBRE 2025



Sommario

PREMESSA	4
DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO	4
LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE	4
CRITERI DI VALUTAZIONE	6
INQUADRAMENTO GEOGRAFICO.....	7
DESCRIZIONE	9
CONSISTENZA	12
SITUAZIONE IPOTECHE	12
DATI CENSUARI.....	14
Catasto Terreni	14
Catasto Fabbricati	14
SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	15
SITUAZIONE AMBIENTALE	17
MERCATO DI RIFERIMENTO	18
VALUTAZIONE.....	20
CONCLUSIONI	21
NOTA FINALE	22
ALLEGATI	23
Allegato A – Dichiarazioni Finali	24
Allegato B – Inquadramento Geografico.....	25
Allegato C – Documentazione Fotografica	27
Allegato D– Inquadramento Urbanistico	37
<i>Norme Tecniche di attuazione.....</i>	<i>38</i>
<i>Normativa_particolareggiata ALLEGATO AN.....</i>	<i>40</i>
Allegato E– Inquadramento Catastale	45
<i>Estratto di mappa.....</i>	<i>45</i>
<i>Visure Catastali.....</i>	<i>46</i>
<i>Planimetrie Catastali</i>	<i>49</i>
<i>Diffformità Catastali</i>	<i>50</i>
Allegato F– Documentazione urbanistica.....	51
<i>Protocollo Presentazione CILA TARDIVA.....</i>	<i>51</i>
<i>Protocollo Presentazione SCA.....</i>	<i>52</i>
Allegato G - Analisi di Mercato	53
<i>Calcolo superfici.....</i>	<i>53</i>
<i>Quotazioni OMI</i>	<i>54</i>



Ricerca Asking Price..... 55

Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LIBERO MERCATO DI UN ASSET IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE UBICATO NEL COMUNE DI SIRACUSA (SR) IN VIALE MONTEDORO N 18 PIANO SETTIMO

PREMESSA

In conformità alle Vostre istruzioni, abbiamo preso in considerazione l'asset immobiliare in oggetto al fine di determinarne il valore ottenibile in caso di sua cessione sul libero mercato nello stato e nelle consistenze desunte dalla documentazione fornita integrata con quella reperita e con le notizie ed i riscontri ottenuti in sede di sopralluogo.

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per valore di mercato s'intende il più probabile prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- a) che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- b) che, anteriormente alla data della stima, ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato immobiliare di zona e di settore) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita per portare a termine la stessa;
- c) che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;
- d) che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute, ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è nostro preciso dovere segnalarVi, come qui di seguito riportato.

Tali aspetti andranno eventualmente ulteriormente analizzati in quanto non considerati dal presente rapporto.

- a) Stante l'indisponibilità di autorizzazioni fornite dalla Proprietà per il tramite della Committente, l'attività di sopralluogo presso gli immobili è avvenuta con visita interna supportata dalla planimetria catastale.
- b) L'attività di accesso agli atti presso gli Enti Pubblici è limitata ai seguenti aspetti ipotecari, catastali e urbanistici liberamente visionabili:

- Iscrizione ipotecarie (riferite alle originarie ipoteche fornite dalla Committente);
 - Visure Planimetriche, Visure catastali ed astratti di mappa catastali;
 - Informazioni e documenti relativi agli strumenti urbanistici vigenti.
 - Documentazione urbanistica fornita dal cliente;
- c) Si è assunta per veritiera la titolarità dei beni immobili come da documenti forniti dalla Committente e da visure catastali svolte presso l’Agenzia del Territorio.
- d) Stanti le tempistiche di commessa e le assunzioni/documenti forniti dalla Committente, l’ispezione ipotecaria è stata eseguita sul solo soggetto contro/debitore presente nell’iscrizione fornita dalla Committente, al fine di:
- rilevare ed esaminare gli Annotamenti/Comunicazioni di liberazione a margine dell’iscrizione segnalata dalla Committente;
 - rilevare ed esaminare eventuali trascrizioni di decreto di trasferimento relativi ai beni colpiti dall’iscrizione segnalata dal cliente.

L’ispezione ipotecaria decorre dalla data di iscrizione dell’ipoteca o dalla data di aggiornamento della relazione notarile (se presente). Sono state esaminate solo le formalità sopra citate, pertanto tutte le restanti formalità successive all’iscrizione (vendite, conferimenti, nuovi gravami) non sono state esaminate.

Inoltre l’ispezione non è stata eseguita sugli eventuali aventi causa rilevati dalla visura catastale, pertanto non sono stati individuati gli attuali proprietari degli immobili nel caso il soggetto contro/debitore presente nell’iscrizione segnalata dal cliente avesse venduto parte degli immobili.

- e) L’analisi dell’ambito catastale si intende limitata alla sola verifica della corrispondenza dei dati di classamento rispetto a quanto visionato in sede di sopralluogo sulla scorta delle planimetrie catastali reperite dalla banca dati dell’AE e del sopralluogo eseguito.
- f) L’analisi dell’ambito edilizio si intende subordinato alla disponibilità di eventuale documentazione concessoria fornita dalla Committente e del sopralluogo eseguito.
- g) L’analisi dell’ambito ambientale si intende di fase I, limitatamente a quanto visibile ed accertabile nel corso del sopralluogo.
- h) Le analisi di conformità comprendono l’individuazione di procedure di adeguamento per il ripristino alle condizioni di norma e relativi costi.
- i) Nessuna ricerca né verifica è stata effettuata riguardo alla struttura e ad analisi sul terreno per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche. Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine.
- j) Le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato immobiliare locale di zona e di settore sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l’adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti ed adottati come riferimento.

- k) Le consistenze immobiliari relative al cespite esaminato sono state desunte o dal materiale di base consegnatoci dalla committente o planimetrando le cartografie catastali procurateci e/o reperite dal sottoscritto, presupponendole come complete, veritiere e di perdurante validità.

CRITERI DI VALUTAZIONE

In sede di stima ci siamo attenuti a metodologie e principi valutativi di generale accettazione ed in particolare, nella valutazione in esame, abbiamo utilizzato il metodo comparativo o del mercato basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili, recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

I valori unitari di possibile vendita scelti alla base della valorizzazione delle consistenze commerciali sono stati adeguati, in base alle risultanze dell'analisi di mercato, rapportandoli all'oggetto dell'analisi.

Le superfici sono state, quindi, rilevate per piano e per destinazione d'uso prevalente e successivamente si è proceduto a rendere omogenee tra loro le consistenze attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento.

Al fine di accertare il valore, L'esperto ha effettuato un sopralluogo sia interno che esterno all'immobile per rilevare, oltre a quanto desumibile dalla documentazione ricevuta o procurata (consistenza, destinazioni d'uso, etc...), la situazione immobiliare alla data attuale (per qualità, condizioni, caratteristiche, ecc...).

Contestualmente si è provveduto a rilevare informazioni sul mercato locale per poter determinare i dati rilevanti (prezzi correnti, livelli di domanda e offerta, attese degli operatori) necessari per lo sviluppo delle considerazioni di stima.

Tali dati sono stati riferiti alle destinazioni funzionali del cespite per desumere la valorizzazione dell'asset.

Ciò nonostante l'asset è stato stimato, fermo restando solo quanto riportato al punto e) delle precedenti limitazioni, sulla base del suo attuale stato e delle sue odierne caratteristiche intrinseche.

I dati riscontrati sul mercato immobiliare locale sono stati prima opportunamente calibrati onde adattarli alle specifiche caratteristiche della proprietà in oggetto e poi utilizzati in funzione della desiderabilità e dell'appetibilità della stessa sul mercato immobiliare.

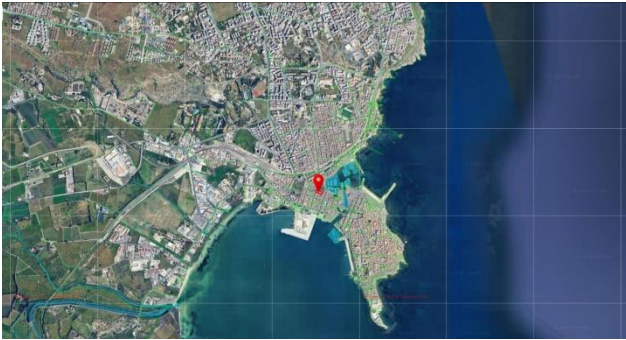
È prassi in Italia effettuare valutazioni di cespiti immobiliari al lordo dei costi di cessione ed in conseguenza a ciò non abbiamo dedotto alcun costo che potrebbe emergere in fase di cessione quali imposte, costi legali e di agenzia, ecc...

In Italia non è neppure infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessione del capitale di società immobiliari mentre le nostre valutazioni non tengono conto di tale possibilità.

Similmente sono sovente riscontrabili pagamenti del prezzo pattuito per transazioni immobiliari differiti nel tempo con evidenti effetti sull'effettivo prezzo di cessione mentre la nostra valutazione ipotizza il pagamento completo per contanti o equivalente alla data della valutazione.

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

Il cespite oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Siracusa (SR), in viale Montedoro n. 18, in ambito urbano centrale, ricadente nel quartiere di Santa Lucia/Zona Umbertina, in prossimità dell'area del Porto Piccolo e a breve distanza dall'isola di Ortigia, cuore storico-monumentale della città, riconosciuta quale sito UNESCO.



L'oggetto della presente stima consiste in una porzione immobiliare ad uso abitativo ubicata al piano settimo di un edificio condominiale pluripiano con ingresso da viale Montedoro n. 18, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa per più livelli fuori terra (fino a nove piani, secondo la tipologia edilizia prevalente in loco) ed inserito in un tessuto edilizio consolidato.

Il contesto urbanistico è caratterizzato da un edificato saturo di remota e media edificazione, con prevalenza di fabbricati condominiali a destinazione residenziale, spesso dotati di unità commerciali ai piani terra (negozi di vicinato, pubblici esercizi, piccola distribuzione) e locali ad uso ufficio/terziario ai livelli intermedi, nonché da alcuni edifici storico-monumentali tipici della zona Umbertina. L'area è inserita in un ambito urbano pienamente consolidato, con tessuto viario regolare e buone condizioni di manutenzione delle infrastrutture.

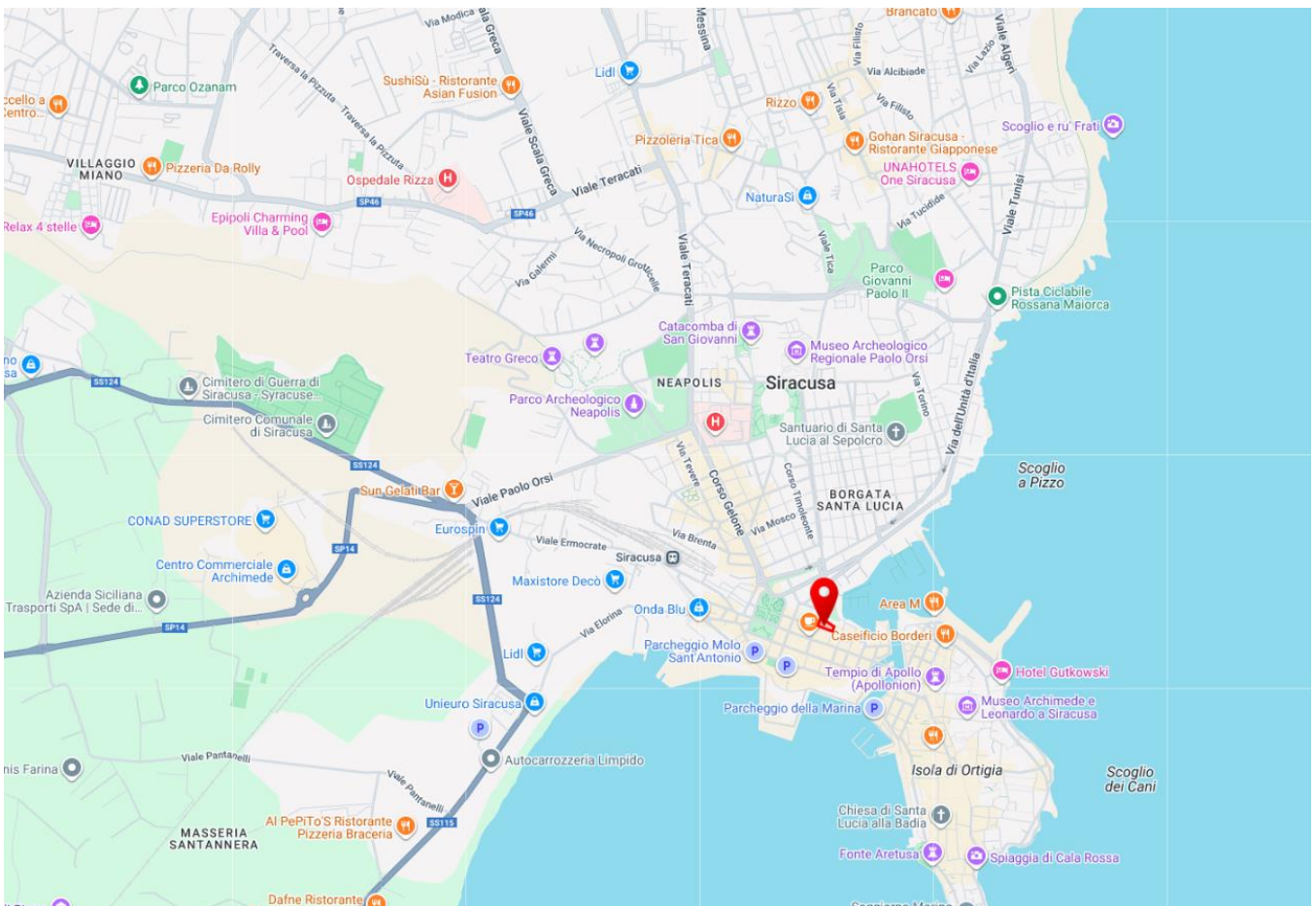


Da un punto di vista infrastrutturale, si segnala la vicinanza con le principali arterie stradali d'interesse locale.

La zona risulta dotata di un elevato livello di servizi: nelle immediate vicinanze e sulla stessa viale Montedoro si riscontrano attività di vendita al dettaglio, bar, ristoranti, uffici professionali, sportelli bancari e postali, farmacie, nonché istituti scolastici e strutture religiose. L'area del Porto Piccolo e le adiacenti vie Malta, Catania, Corso Umberto I e Foro Siracusano costituiscono un importante polo di servizi e funzioni urbane, con presenza di strutture ricettive e attività turistico-commerciali.

Sotto il profilo dei collegamenti infrastrutturali, l'immobile beneficia di una posizione favorevole: viale Montedoro è direttamente connesso alla viabilità principale cittadina (in particolare Corso Umberto I, viale Armando Diaz, via Catania), che consente un rapido instradamento verso la SS114 "Orientale Sicula" e, quindi, verso l'autostrada A18 Siracusa-Catania/Gela, il cui tracciato ha origine proprio in prossimità del nodo siracusano.

Il trasporto pubblico locale risulta agevolato dalla presenza, nel raggio di poche centinaia di metri, di fermate di autobus urbani ed extraurbani, che assicurano il collegamento con le principali direttrici cittadine e con i quartieri periferici. La stazione ferroviaria di Siracusa, posta in piazza della Stazione Centrale e inserita sulle linee Messina-Siracusa e Caltanissetta-Gela-Siracusa, è raggiungibile in pochi minuti di percorrenza veicolare dall'immobile e costituisce il principale nodo di interscambio ferroviario per i collegamenti regionali e a lunga percorrenza.



Nel complesso, l'unità immobiliare si colloca in una zona centrale di pregio urbano, caratterizzata da buona accessibilità, elevata dotazione di servizi di quartiere e prossimità al centro storico di Ortigia e al fronte mare del Porto Piccolo, elementi che incidono in senso positivo sulla appetibilità residenziale e sulla commerciabilità del bene.

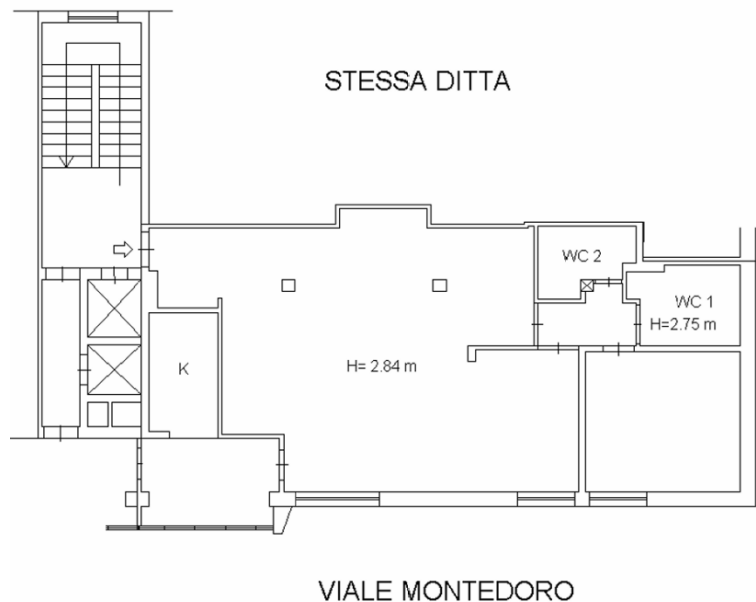
DESCRIZIONE

La porzione immobiliare oggetto di stima è un'unità ad uso abitativo posta al piano settimo del condominio "Montedoro", sito in Siracusa, viale Montedoro n. 18, con accesso dall'androne comune e collegamento verticale garantito da vano scala e ascensore;



giunti al pianerottolo, l'ingresso dell'appartamento è collocato sul lato sinistro per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo. L'unità presenta una distribuzione interna razionale, articolata in ingresso, ampio salotto doppio, disimpegno verandato di accesso al cucinino, ulteriore disimpegno della zona notte, due bagni e camera da letto principale.

All'interno del salotto doppio, in corrispondenza della porta che immette al disimpegno della zona notte e dei servizi, è stata inserita una parete mobile meccanizzata che consente, con semplice manovra, di suddividere lo spazio in due ambienti distinti e funzionalmente autonomi, realizzando all'occorrenza una seconda camera da letto o uno studio senza alterare in maniera irreversibile la distribuzione originaria: tale soluzione conferisce all'unità una notevole elasticità d'uso, rendendola idonea sia come comodo appartamento residenziale che come luminoso studio/ufficio.



Internamente le pavimentazioni sono in gres porcellanato, uniformi e di buona qualità, mentre i rivestimenti

dei servizi igienici e del cucinino sono eseguiti con piastrelle di ceramica; gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, questi ultimi dotati di avvolgibili in PVC. Le partizioni interne sono in parte realizzate in laterizio intonacato e tinteggiato a civile e in parte costituite da elementi di arredo fissi in legno (pareti attrezzate, mobili a tutta altezza, pannellature), che assolvono al contempo funzione distributiva e decorativa, conferendo all'unità una connotazione architettonica ricercata e contemporanea, con soluzioni compositive semplici ma di immediata leggibilità funzionale, tali da rendere l'appartamento un bene "di nicchia" nel panorama edilizio della zona.

L'intero edificio condominiale è stato edificato agli inizi degli anni Sessanta del secolo scorso, si eleva per nove livelli fuori terra ed è strutturalmente realizzato in cemento armato con solai in laterocemento e copertura piana praticabile; la facciata principale su viale Montedoro, pur essendo priva di balconi aggettanti tradizionali, è caratterizzata da un volume continuo che corre in verticale e ospita, in corrispondenza dei prospetti originariamente balconati, una schermatura architettonica con forature esagonali che celano e filtrano i vecchi affacci, conferendo al fronte un disegno unitario, moderno e fortemente connotato, ben inserito nel contesto urbano.



In coerenza con tale linguaggio, il disimpegno verandato prospiciente la cucina (*foto a lato*), che insiste sulla medesima facciata verso viale Montedoro, costituisce la chiusura a veranda di un originario affaccio ed è stato realizzato con elementi fissi e mobili in legno e superfici vetrate che riprendono e reinterpretano il disegno modulare del volume di facciata, così da integrare



visivamente la veranda nel prospetto e, al tempo stesso, creare uno spazio luminoso e permeabile alla luce naturale, divenuto parte integrante e funzionale dell'abitazione. Questo ambiente verandato non si configura dunque come semplice chiusura accessoria, ma come vero e proprio spazio di distribuzione e soggiorno leggero, che mette in relazione la zona giorno con il cucinino e contribuisce alla qualità architettonica e percettiva dell'unità. Dal punto di vista delle finiture, l'edificio, pur presentando un impianto architettonico di buona qualità e caratteri formali ancora attuali, manifesta sulle facciate e nelle parti comuni interne (androne, pianerottoli, vano scala) segni di vetustà e di manutenzione ordinaria non sempre puntuale, con

tinteggiature usurate e locali condominiali datati, che attenuano in parte la percezione del livello originario del complesso;

all'interno della porzione abitativa, oggi libera, si riscontrano in alcune zone, soprattutto alla base delle partizioni interne, modesti fenomeni di risalita di umidità con conseguente sfogliamento delle pitture, tuttavia senza evidenze di dissesti strutturali o degradi tali da compromettere l'agibilità. Nel complesso, lo stato manutentivo del condominio può ritenersi sufficiente, mentre quello interno dell'unità abitativa è da qualificare come normale, con necessità di interventi di manutenzione ordinaria (rasature, tinteggiature, piccole riprese di rivestimenti) per riportare il bene ad uno standard pienamente coerente con le sue potenzialità, sia in termini residenziali sia in una eventuale riconversione ad uso direzionale.

CONSISTENZA

Le consistenze della proprietà in oggetto sono state desunte sulla base della documentazione direttamente procurataci (visure catastali).

I valori metrici di superficie risultanti possono essere così tabulati:

N.	Identificativo catastale	Destinazione d'uso	Sup. lorda mq	Coeff. Ponderazion sup. secondarie	Sup. Commerciale mq
		Abitazione	111,00	100%	111,00
		Balcone\Verandato	9,00	30%	2,70
TOTALE			120,00		113,70

SITUAZIONE IPOTECHE

Ipotecche

Alla data odierna, il perimetro immobiliare in oggetto (rif. Situazione Catastale) risulta gravato dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:

Relativamente alla particella [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 13/06/2014 - Registro Particolare 7015 Registro Generale 9320 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA [REDACTED] DOMANDA GIUDIZIALE - RIDUZIONE DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1373 del 23/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

Relativamente alla originaria particella Fg. 167 Plla 5157 sub 30 (soppressa con variazione catastale del 17/05/2007)

- TRASCRIZIONE del 29/01/2009 - Registro Particolare 1295 Registro Generale 2037 Pubblico ufficiale GUARINO NICOLA Repertorio [REDACTED] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 29/01/2009 - Registro Particolare 533 Registro Generale 2038 Pubblico ufficiale GUARINO NICOLA Repertorio [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2709 del 17/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE del 13/11/2009 - Registro Particolare 17065 Registro Generale 24587 Pubblico ufficiale DE LUCA ANNIO Repertorio [REDACTED] TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili precedenti



- ANNOTAZIONE del 17/11/2009 - Registro Particolare 2709 Registro Generale 24946 Pubblico ufficiale DE LUCA ANNIO Repertorio [REDACTED]
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 533 del 2009
Immobili precedenti

TRASCRIZIONE del 13/06/2014 - Registro Particolare 7015 Registro Generale 9320 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio [REDACTED] DOMANDA GIUDIZIALE - RIDUZIONE DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1373 del 23/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

Criticità

Nessuna criticità riscontrata.

Giudizio

Alla data di analisi, sulla base dei documenti forniti, l'unità immobiliare risulta gravata dai soprastanti gravami.

DATI CENSUARI

Catasto Terreni

La proprietà in esame giace su terreno censito al Catasto Terreni del Comune censuario di **Siracusa (SR)** come di seguito rappresentato:

Fog.	Part.	Qualità	Superficie m ²	R.D. €	R.A. €	Note	Intestato
-	-	-	-			-	-

Criticità

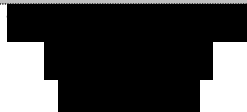
Nessuna criticità riscontrata.

Giudizio

L'edificio risulta correttamente inserito in mappa.

Catasto Fabbricati

L'asset in oggetto risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune Censuario di **Siracusa (SR)** come di seguito rappresentato:

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita €	Note	Intestato
■	■	■	A/2	3	5,0 vani	748,86	Piano 7	 Proprieta' 1/1

Criticità

Si rilevano lievi variazioni relative alla mancata rappresentazione di alcuni elementi interni e della finestra nel bagno (probabilmente realizzata in epoca successiva e non autorizzata). Tali variazioni non risultano in ogni caso limitanti la commerciabilità del cespite (**Allegato Difformità Catastali**).

Giudizio

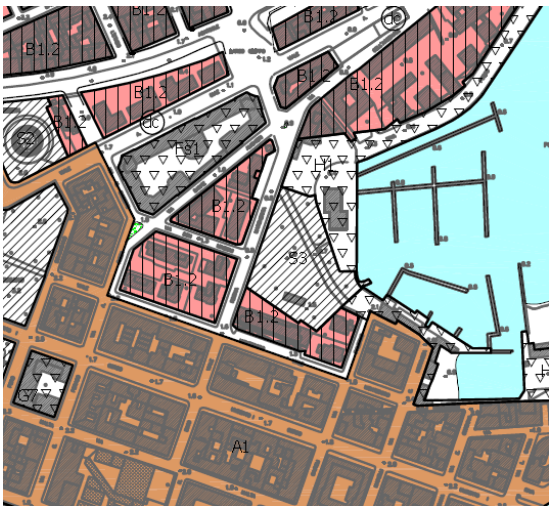
Relativamente al presente ambito, si esprime un giudizio di sostanziale conformità circa il classamento degli immobili.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Azzonamento

Conseguentemente a quanto previsto dal Piano di Governo del Territorio attualmente vigente nel Comune di Siracusa Ratificato di determina Dirigenziale n. 172 del 17/12/2007 e Pubblicato sulla GURS Parte I n. 46 del 28/09/2007 Supp. Ordinario e DECRETO del 21 dicembre 2007, Integrazione dei decreti 3 agosto 2007 e 23 ottobre 2007, relativi all'approvazione del piano regolatore generale, delle prescrizioni esecutive e del regolamento edilizio del comune di Siracusa, il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili in oggetto risulta così azzonato:

Zona "B1-2 – TESSUTI CONSOLIDATI DI VALORE AMBIENTALE: Borgata S.Lucia zona stazione (Allegato A)", disciplinata dagli art. 16 delle NTA.,



CATEGORIA	DESCRIZIONE	ARTICOLO	CODICE	
				ARTICOLO
CENTRO STORICO	A	CENTRO STORICO DI VALORE MONUMENTALE: ORTIGIA	Art. 12	A
	A1	TESSUTO STORICO DI PREGIO: ZONA UMBERTINA	Art. 13	A1
	A2	COMPLESSO DI PARTICOLARE VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE: Borgata rurale di Cassibile	Art. 14	A2
TESSUTI CONSOLIDATI DI VALORE AMBIENTALE	B1.1	NUCLEO CONSOLIDATO DI VALORE AMBIENTALE: Borgo S. Antonio	Art. 15	B1.1
	B1.2	TESSUTI CONSOLIDATI DI VALORE AMBIENTALE: Borgata S.Lucia zona stazione (Allegato A)	Art. 16	B1.2
AREE TESSUTO	B2.1	AREE SATURE DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE DA RIQUALIFICARE ATTRAVERSO IL RECUPERO DEGLI SPAZI PUBBLICI	Art. 17	B2.1
	B2.2	AREE SATURE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DA RIQUALIFICARE ATTRAVERSO IL RECUPERO DEGLI SPAZI PUBBLICI	Art. 18	B2.2
	B2.3	AREE SATURE DI EDILIZIA CONVENZIONATA	Art. 19	B2.3
	B3.1	TESSUTO EDIFICATO AD ALTA DENSITÀ	Art. 20	B3.1
	B3.2	TESSUTO EDIFICATO DENSO	Art. 21	B3.2
	B4a	TESSUTO EDIFICATO A MEDIA DENSITÀ Tipo a	Art. 22	B4a
	B4b	TESSUTO EDIFICATO A MEDIA DENSITÀ Tipo b	Art. 23	B4b
	B4c	TESSUTO EDIFICATO A MEDIA DENSITÀ Tipo c	Art. 24	B4c
	B5a	TESSUTO EDIFICATO A BASSA DENSITÀ Tipo a	Art. 25	B5a
	B5b	TESSUTO EDIFICATO A BASSA DENSITÀ Tipo b	Art. 26	B5b
B5c	TESSUTO EDIFICATO A BASSA DENSITÀ Tipo c	Art. 27	B5c	

Convenzioni

Non rilevabile

Destinazioni ammesse

Vedi Artt. 16 delle NTA (Allegati) E Art. 20 ALLEGATO "AN":RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI CONSOLIDATI DI VALORE AMBIENTALE

Indici urbanistici

Vedi Artt. 16 delle NTA (Allegati) E ALLEGATO "AN" ":RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI CONSOLIDATI DI VALORE AMBIENTALE

Criticità

Nessuna criticità riscontrata.

Giudizio

Relativamente al presente ambito, si esprime un giudizio di conformità delle destinazioni d'uso presenti.

Condizione Concessoria

- Immobile Edificato Con Licenza Edilizia [REDACTED]
- CILA TARDIVA Prot [REDACTED]
- [REDACTED] SCA PROT. [REDACTED]

Criticità

In assenza d Grafici Progettuali non è possibile esprimersi in merito alla conformità urbanistica del Cespite

Giudizio

La non definibilità è dovuta alla mancanza di documentazione che consenta di eseguire il confronto tra quanto autorizzato e lo stato di fatto (visionato sia nelle parti interne che esterne).

SITUAZIONE AMBIENTALE

Sopralluogo

Il sopralluogo ha riguardato sia l'interno che l'esterno dell'immobile.

Criticità

Non rilevabili

Giudizio

A prima vista non si riscontrano particolari criticità.

MERCATO DI RIFERIMENTO

In data 06/11/2025 è stato svolto il sopralluogo e nei giorni successivi si è dato corso alle indagini di mercato. Ai fini della determinazione del valore della proprietà oggetto della presente, l'indagine svolta sul mercato immobiliare zonale è stata finalizzata ad identificare un segmento attivo di offerta di spazi ad utilizzo terziaria che, per pregio localizzativo, stato d'uso e livello tipologico, risultassero confrontabili con l'oggetto della presente analisi. La valutazione è stata impostata assumendo l'attuale destinazione catastale dei beni, nello specifico quella delle porzioni terziarie.

Nell'ambito del comune si sono rilevati i seguenti immobili attualmente offerti in vendita sul mercato:

TIPOLOGIA	n	FONTE	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE Mq	PREZZO DI VENDITA €	PARAMETRO UNITARIO €/Mq
VENDITA	1	Engel & Volkers	Siracusa (SR)	viale Montedoro 103	Residenziale	Normale	178	410.000	2.303
	2	Think Tank Realtor	Siracusa (SR)	via Malta, Umberto - Ermocrate	Residenziale	Normale	90	250.000	2.778
	3	RE/MAX Platinum 3	Siracusa (SR)	via senatore maielli 5, Umberto	Residenziale	Buono	125	350.000	2.800
	4	Akray Real Estate	Siracusa (SR)	via Malta, Umberto - Ermocrate	Residenziale	Buono	90	265.000	2.944
									2.870,00 media

Le analisi di mercato hanno evidenziato quindi per ABITAZIONE parametri compresi tra i 2.303,00 €/mq e i 2.800,00 €/mq variabili in funzione dei differenti tagli dimensionali, stati conservativi e delle specifiche localizzazioni, evidenziando che per la specifica tipologia il grosso del mercato è diretto ed interessa il Centro Direzionale, nel mentre le porzioni poste all'esterno dello stesso, presentano un interesse marginale rispetto a tale area.

Dalla consultazione della Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicato dall'Agenzia del Territorio, i valori dei beni ubicati nel medesimo contesto in cui si trovano i beni oggetto di valutazione sono i seguenti:

- Uffici (normale) da un minimo di 1.250,00 €/mq ed un massimo di €/mq 1.650,0.

TABELLA 3

TIPOLOGIA	n	FONTE	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE Mq	PREZZO DI VENDITA €	PARAMETRO UNITARIO €/Mq	size	location	stabilito cons-finit ure	sconto	valore medio scontato	LINK COMPARABILI
VENDITA	1	Engel & Volkers	Siracusa (SR)	viale Montedoro 103	Residenziale	Normale	178	410.000	2.303	-5%	0%	5%	-7%	2.142,13	https://www.immobiliare.it/annunci/121074940/
	2	Think Tank Realtor	Siracusa (SR)	via Malta, Umberto - Ermocrate	Residenziale	Normale	90	250.000	2.778	0%	-10%	5%	-7%	2.444,44	https://www.immobiliare.it/annunci/92332956/entryPointmap
	3	RE/MAX Platinum 3	Siracusa (SR)	via senatore maielli 5, Umberto	Residenziale	Buono	125	350.000	2.800	0%	-5%	-10%	-7%	2.184,00	https://www.immobiliare.it/annunci/124195849/entryPointmap
	4	Akray Real Estate	Siracusa (SR)	via Malta, Umberto - Ermocrate	Residenziale	Buono	90	265.000	2.944	0%	-5%	-10%	-7%	2.296,67	https://www.immobiliare.it/annunci/109235719/entryPointmap#foto10
									2.870,00 media					2.250,00 valore adottato	

Attraverso un processo di omogeneizzazione dei parametri di mercato desunti dalle indagini di cui sopra per mezzo di coefficienti che hanno tenuto conto delle differenze di localizzazione, stato conservativo e taglio dimensionale rispetto al bene in esame nonché dell'eventuale incidenza della prima richiesta, **si è pervenuti all'individuazione di un parametro medio unitario di circa 2.250,00 €/mq.**

VALUTAZIONE

La valutazione è stata impostata assumendo quale destinazione principale dell'unità quella residenziale, in coerenza con la prevalente utilizzazione potenziale del bene. Come anticipato, la superficie assunta a riferimento è quella risultante dalla planimetria catastale, opportunamente verificata e confermata mediante rilievo metrico diretto eseguito in sede di sopralluogo.

Nella determinazione del valore si è tenuto conto, in via prudenziale, delle lievi difformità e delle condizioni manutentive riscontrate, con particolare riferimento:

- alla presenza, in uno dei bagni, di una piccola finestra/lucernaio non conforme allo stato legittimo, per la quale si sono considerati i necessari costi di ripristino dei luoghi (chiusura/rimodulazione dell'apertura secondo titolo e norme vigenti) nonché quelli correlati alla realizzazione di un idoneo impianto di aerazione meccanica a servizio del locale;
- al fatto che il vano antistante la cucina (veranda/disimpegno verandato) risulta assentito, sotto il profilo edilizio e catastale, come superficie accessoria e non abitativa: tale consistenza è stata pertanto parametrata in sede estimativa con i coefficienti propri delle superfici accessorie, e non equiparata alla superficie principale residenziale, incidendo in senso riduttivo sul valore complessivo.

Il bene è stato stimato a corpo, applicando i valori unitari ritenuti congrui alle diverse tipologie di superficie (principale e accessoria) secondo il calcolo analitico riportato nella tabella di stima allegata, nella quale si dà conto dei coefficienti adottati e degli aggiustamenti effettuati per tener conto sia delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, sia delle modeste opere di adeguamento sopra richiamate.

Alla luce di tali considerazioni e degli aggiustamenti operati, il valore complessivo di mercato della proprietà, a valle di un minimo arrotondamento, viene determinato in:

Tabella di calcolo del valore di mercato

Piano	Identificativo catastale	Destinazione d'uso	Sup. lorda mq	Coeff. ragg.	Sup. comm. mq	Parametro €/mq	Valore totale	Valore arrotondato €
		Abitazione	111,00	100%	111,00	2.250	249.750,00	249.800,00
		Balcone\Verandato	9,00	30%	2,70	2.250	6.075,00	6.100,00
TOTALE			120,00		113,70		255.825,00	255.900,00
ARROTONDATO A								256.000,00

Il valore complessivo della proprietà, a valle di un minimo arrotondamento, è così determinato:

VALORE TOTALE € 256.000,00

CONCLUSIONI

In base alle considerazioni innanzi svolte e ferma restando l'assenza, allo stato delle conoscenze, di ulteriori vincoli, restrizioni o oneri straordinari non emersi in sede di indagine, nonché fatte salve tutte le osservazioni – generali e specifiche – già dettagliatamente esposte in relazione alle caratteristiche fisiche, funzionali e manutentive del bene, si ritiene che il valore di mercato della proprietà, nello stato attuale di fatto e di conservazione, possa essere così determinato:

- valore di mercato della proprietà **Euro 256.000,00 (Euro Duecentocinquantaseimila/00)**

NOTA FINALE

La presente valutazione è stata prodotta esclusivamente per la Vostra Società e, come tale, può essere utilizzata per scopi aziendali (anche per verifiche di bilancio, cessioni singole e/o a pacchetto, etc...).

Peraltro, né tutto né parte del presente rapporto né alcun riferimento ad esso possono essere pubblicizzati senza la nostra approvazione del contesto e delle modalità relative.

Benevento 30 Novembre 2025



IVG NAPOLI

Dott. Gianfranco Lombardi



L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Carmine G. iadevaia



ALLEGATI

Allegato A – Dichiarazioni Finali

1) Conformità con i RICS Valuation - Professional Standards 2017

La valutazione è stata elaborata in conformità con le apposite sezioni dei Professional Standards ("PS"), RICS Global Valuation Practice Statements ("VPS"), RICS Global Valuation Practice Guidance – Applications ("VPGAs") contenuti nel RICS Valuation - Professional Standards 2017 – Global Edition (il "Red Book"). Ne consegue che la valutazione è conforme agli International Valuation Standards ("IVS").

2) Sopralluoghi

Il sopralluogo sull'immobile è stato svolto il giorno 06 novembre 2025

Data della valutazione

La valutazione dell'asset immobiliare in oggetto è riferita al 30/11/2025.

3) Indipendenza e conflitti di interesse

Si Conferma che il sottoscritto dispone di adeguate conoscenze del mercato immobiliare di riferimento e di adeguate competenze e capacità per redigere la presente valutazione.

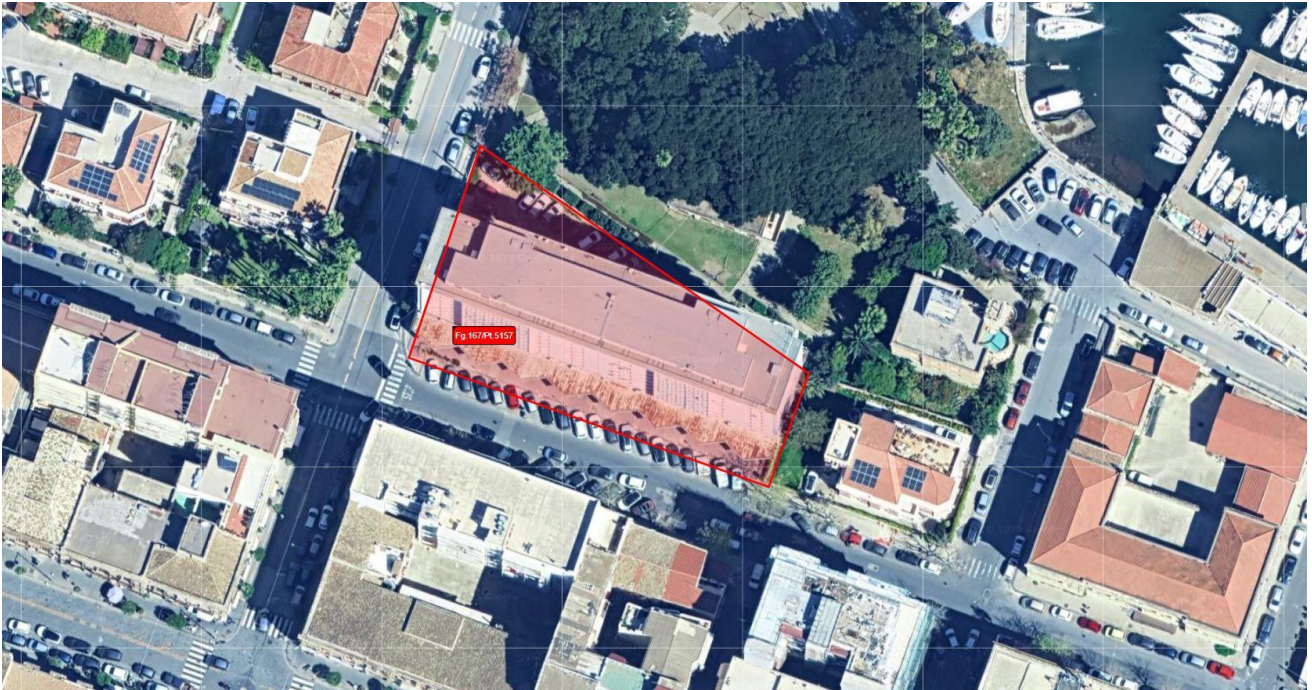
Confermo, inoltre, che sono stati soddisfatti i requisiti del PS 2.3.7 del Red Book laddove sia stato necessario il contributo di più di un valutatore.

Confermo che la responsabilità generale del rapporto è in carico a Ing. Carmine Giuseppe Iadevaia dotato di qualifica **REV con certificato REV-IT/IsIVI/2021/16** e certificazione **UNI 11558:2014, UNI PdR 19-6 (cert. n. 20FI00031PU2)**

Il sottoscritto non ha ravvisato, nell'acquisizione ed esecuzione dell'incarico, nessun elemento di possibile conflitto di interessi che possa pregiudicare la sua natura di consulente indipendente.



Foto Aerea



Coordinate Geografiche 37.066345, 15.287775



Allegato C – Documentazione Fotografica

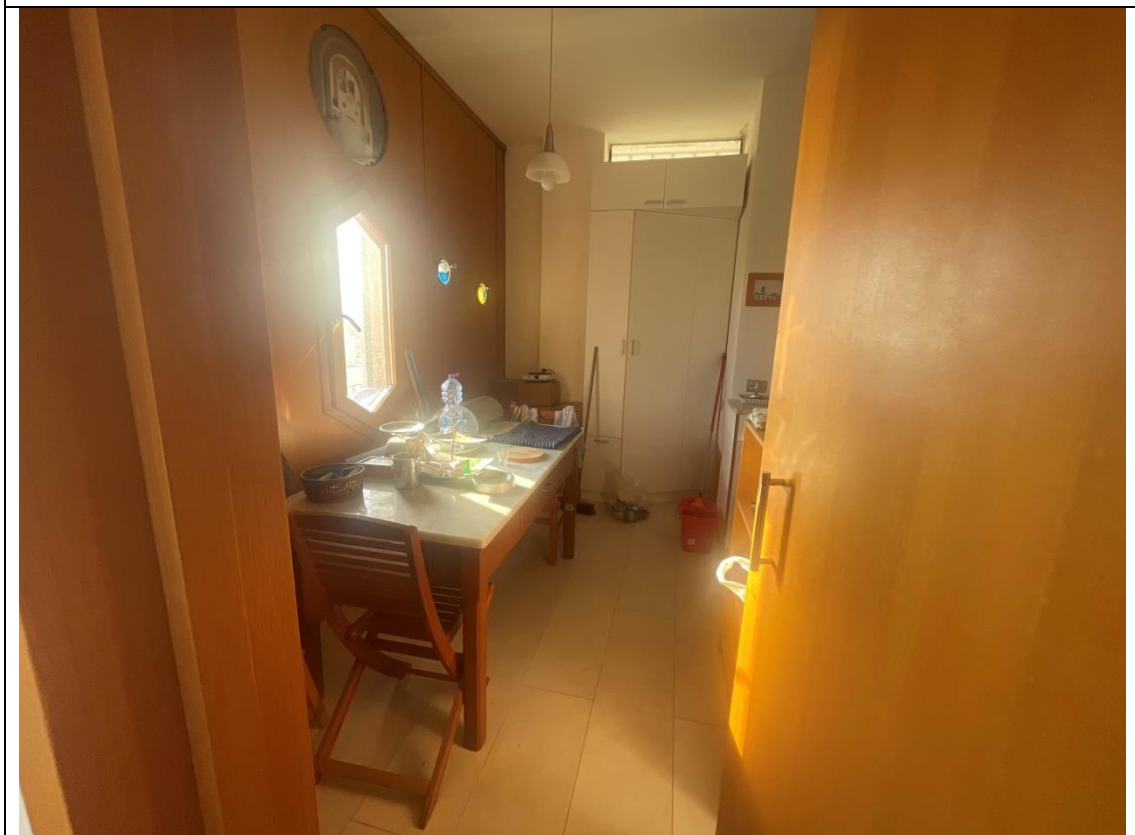


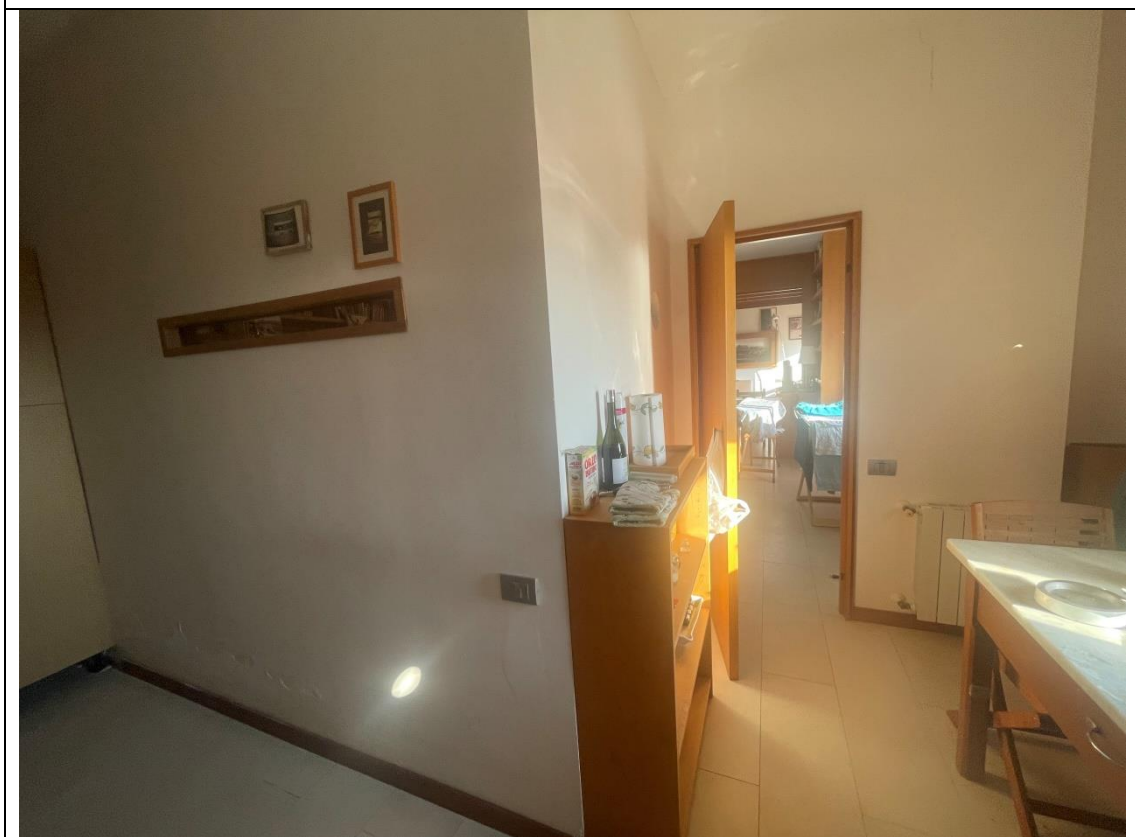




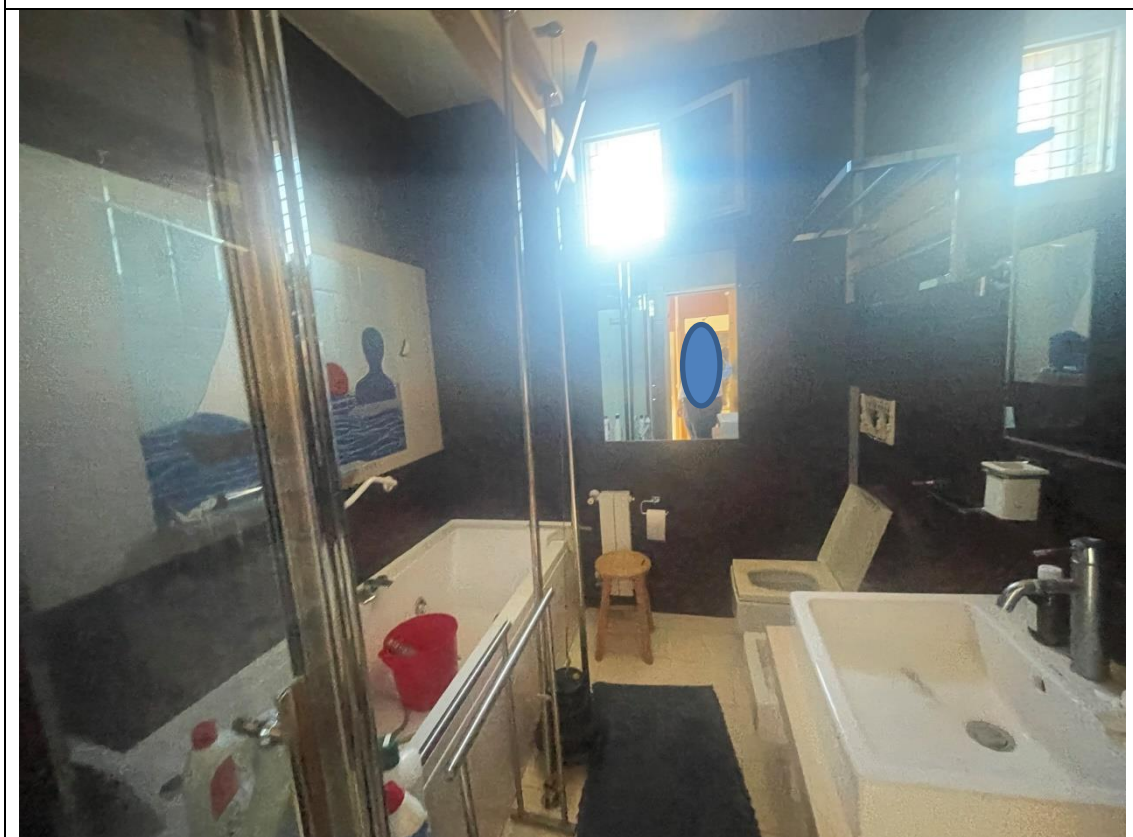


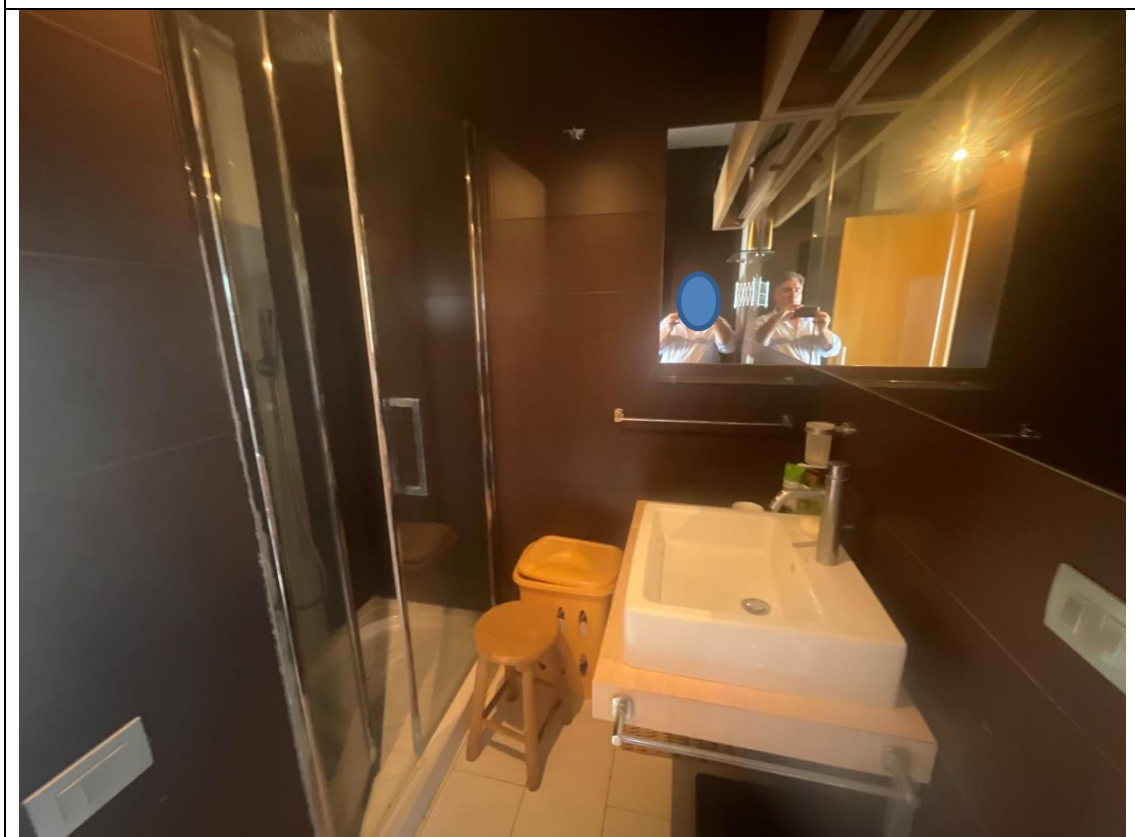






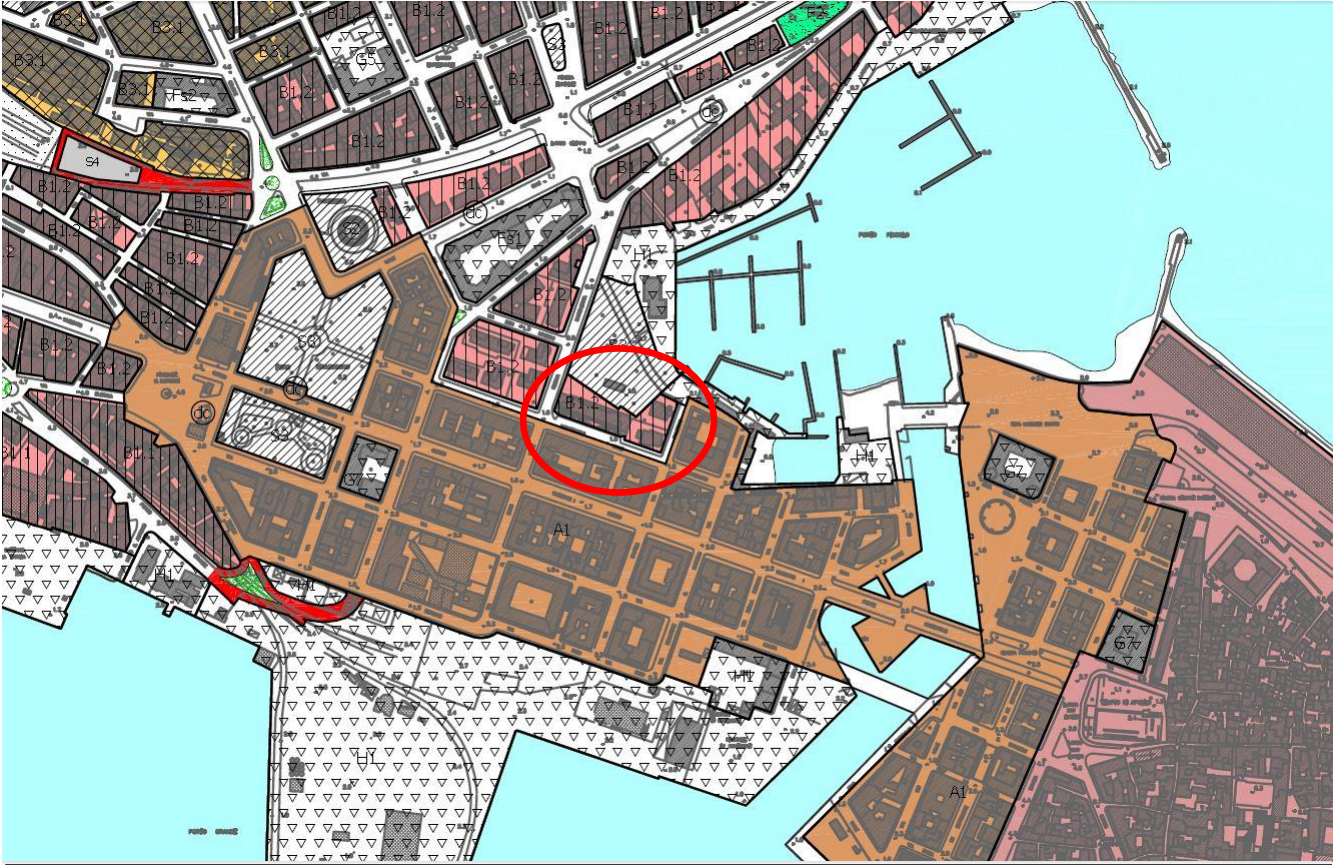






Allegato D- Inquadramento Urbanistico

Strumento Urbanistico



AREE DI TIPO	DESCRIZIONE	ARTICOLO	ICONE
AREE DI TIPO A	A	CENTRO STORICO DI VALORE MONUMENTALE: OTTUSIA	Art. 12
	A1	TESSUTO STORICO DI FRESCO: ZONA UMBERTINA	Art. 13
	A1a	COMPLESSO DI PARTICOLARE VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE: Borgo S. Andrea	Art. 14
	B1.1	NUCLEO CONSOLIDATO DI VALORE AMBIENTALE: Borgo S. Andrea	Art. 15
	B1.2	TESSUTO CONSOLIDATO DI VALORE AMBIENTALE: Borgo S. Lucia per Palazzo (Alghisio)	Art. 16
	B2.1	AREE SATURE DI EDILIZIA ECONOMICA, P. P. URBANA DA RIQUALIFICARE COMPRESA IL MERCATO SIOGLIOTTI PUBBLICA	Art. 18
	B2.2	AREE SATURE DI EDILIZIA ECONOMICA, P. P. URBANA DA RIQUALIFICARE ATTINENTE IL MERCATO SIOGLIOTTI PUBBLICA	Art. 19
	B2.3	AREE SATURE DI EDILIZIA CONVENZIONATA	Art. 20
	B3.1	TESSUTO EQUITATO AD ALTA DENSITA'	Art. 21
	B3.2	TESSUTO EQUITATO DENSO	Art. 22
AREE DI TIPO B	B4	TESSUTO EQUITATO A MEDIA DENSITA' Tipo 1	Art. 23
	B4b	TESSUTO EQUITATO A MEDIA DENSITA' Tipo 2	Art. 24
	B4c	TESSUTO EQUITATO A MEDIA DENSITA' Tipo 3	Art. 25
	B5a	TESSUTO EQUITATO A BASSA DENSITA' Tipo 1	Art. 26
	B5b	TESSUTO EQUITATO A BASSA DENSITA' Tipo 2	Art. 27
	B5c	TESSUTO EQUITATO A BASSA DENSITA' Tipo 3	Art. 28
	B6	ARTISTICO NON APPROVATO AI SENSI DEL D. DER. N. 669/97	Art. 29
	C1	AREE INCLUSE NEL TESSUTO URBANO, EX C1, C2 DEL P.R.G. DEL 1969 ED EX C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7 DEL P.R.G. DEL 1989 COMPRESATE	Art. 30
	C2	AREE INCLUSE NEL TESSUTO URBANO, EX C1, C2 E C3 DEL P.R.G. DEL 1969 COMPRESATE	Art. 31
	C4	AREE INCLUSE NEL TESSUTO URBANO, EX C1, C2 E C3 DEL P.R.G. DEL 1969 COMPRESATE	Art. 32
AREE DI TIPO C	C5	AREA, EX F1A DEL P.R.G. DEL 1989 COMPRESATA	Art. 33
	C6a	AREE PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN CORSO DI ATTUAZIONE	Art. 34
	C6b	AREE PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - PERIUTA DI NUOVO IMPIANTO	Art. 35
	C6c	AREE PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - PERIUTA DI NUOVO IMPIANTO	Art. 36
	C6d	AREE PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - PERIUTA DI NUOVO IMPIANTO	Art. 37
	T1	AREE DI NUOVO IMPIANTO PER LA RICETTIVITA' TURISTICO-ALBERGHERA	Art. 38
	T2	AREE DI NUOVO IMPIANTO ATTREZZATE PER LA RICETTIVITA' TURISTICA	Art. 39
	Or1a	AREE DI RIORDINO URBANISTICO Tipo 1	Art. 40
	Or1b	AREE DI RIORDINO URBANISTICO Tipo 2	Art. 41
	Or1c	AREE DI RIORDINO URBANISTICO Tipo 3	Art. 42
AREE DI TIPO R	Or1d	AREE DI RIORDINO URBANISTICO Tipo 4	Art. 43
	R1	AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	Art. 44
	R3	AREE DI RIQUALIFICAZIONE COSTIERA	Art. 45

AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI	DESCRIZIONE	ARTICOLO	ICONE
D	AREA ASI	Art. 46	
D1	AREE PER PICCOLE E MEDIE ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANILI E INDUSTRIALI	Art. 47	
D2	AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANILI E INDUSTRIALI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA	Art. 48	
D3.1	AREE DI NUOVO IMPIANTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANILI E COMMERCIALI	Art. 49	
D3.2	AREE DI NUOVO IMPIANTO PER ATTIVITA' COMMERCIALI, DIRIZIONALI E TURISTICHE AL FERGHERO (EX 2075)	Art. 50	
E	AREE PER L'ATTIVITA' AGRICOLA	Art. 51	
EN	AREE DI VALENZA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE A VOCAZIONE AGRICOLA	Art. 52	
RN	RESERVE NATURALI	Art. 53	
VN	AREE DI VERDE NATURALISTICO	Art. 102	
F1	PARCO NATURALISTICO COSTIERO	Art. 54	
F2	PARCO TERRITORIALE DI VALENZA ARCHEOLOGICA	Art. 55	
F3	PARCO TERRITORIALE DI VALENZA AMBIENTALE	Art. 56	
PTC	PARCO TURISTICO CONVENZIONATO	Art. 57	
Vpk	AREE PRIMATE DI VERDE COSTIERO	Art. 58	
T3	AREE AGRICOLE ATTREZZATE PER LA RICETTIVITA' TURISTICA	Art. 59	
T4	AREE AGRICOLE ATTREZZATE PER IL CAMPEGGIO E IL TEMPO LIBERO	Art. 60	
AFM	AREA COSTIERA ATTREZZATA PER LA FAEDAZIONE DEL MARE	Art. 61	
	PERIODO PERSONALE	Art. 114	
	ACCESSO AL MARE	Art. 115	
AREE PER ATTIVITA' CULTURALI E TURISTICHE <td>S1</td> <td>ATTREZZATURE PER LE ATTIVITA' DI CULTURA, ALBERGO, SCUOLE MATERNE, SCUOLE ELEMENTARI, SCUOLE MEDIE</td> <td>Art. 62</td>	S1	ATTREZZATURE PER LE ATTIVITA' DI CULTURA, ALBERGO, SCUOLE MATERNE, SCUOLE ELEMENTARI, SCUOLE MEDIE	Art. 62
	S2	ATTREZZATURE CONTERESSE COMUNI (CONFERENZE, CONVEGNI, SEMINARI, LABORATORI, MOSTRE, SALOTTI, AUDITORI, TEATRI, TEATRO DEI GIOCHI)	
	S3	ATTREZZATURE PER VERDE, GIOCOSI E SPORT	
	S4	PARCHGGI	
	S5	PARCHGGI DI INTERCAMBIO	
		PARCO DELLE MURA DOBBOGGIONE	Art. 116 bis
		COMPARTI DI INTERVENTO	
		SUB COMPARTI	Art. 99, 90, 91, 92
		ZONE DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA	
		LOTTO EQUITATO STRAORDINARIO	
AREE PER ATTIVITA' DI RICREAZIONE E SPORT <td></td> <td>COMPARTI SUB-COMPARTI DA ATTUARE MEDIANTE CEPAL - M.L. - P.P.</td> <td></td>		COMPARTI SUB-COMPARTI DA ATTUARE MEDIANTE CEPAL - M.L. - P.P.	
		NUOVA VIABILITA' EX P.R.G.	
		CICLO STRADALE	
		DISTRIBUZIONE CARBURANTE	

AREE PER ATTIVITA' CULTURALI E TURISTICHE	DESCRIZIONE	ARTICOLO	ICONE
F51	SCUOLA PER L'ISTRUZIONE SU PERCORSO ALL'OBBLIGO	Art. 63	
F52	ATTREZZATURE COPERTURE E DI ASSISTENZA SANITARIA	Art. 64	
AS	ATTREZZATURE SPORTIVE IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE E RICREATIVO SVA 001	Art. 65	
AS1	ATTREZZATURE SPORTIVE IMPIANTO POLIVALENTE E RICREATIVO SVA 001	Art. 66	
AS2	ATTREZZATURE SPORTIVE IMPIANTO POLIVALENTE E RICREATIVO SVA 001	Art. 67	
AS3	ATTREZZATURE SPORTIVE IMPIANTO POLIVALENTE E RICREATIVO SVA 001	Art. 68	
G1	MUSEI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE CULTURALE	Art. 69	
G2	ATTREZZATURE PER L'ASISTENZA SOCIALE	Art. 70	
G3	ATTREZZATURE PER IL CULTO	Art. 71	
G4	IMPIANTO CIMITERIALE	Art. 72	
G5	ATTREZZATURE PER LA GESTIONE DELLA GIUSTIZIA E DELLA PUBBLICA SICUREZZA	Art. 73	
G6	AREE MULTISALTI	Art. 74	
G7	ATTREZZATURE E UFFICI PUBBLICI DI SCALA TERRITORIALE	Art. 75	
G8	ATTREZZATURE A CARATTERE TECNOLOGICO	Art. 76	
G9	ATTREZZATURE PER IL MAGAZZINAGGIO E IL TRATTAMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI	Art. 77	
G10	AUTOREMESSE PER I MEZZI PUBBLICI	Art. 78	
G11	ATTREZZATURE PERISTICHE	Art. 79	
G12	AREE ATTREZZATE PER SPETTACOLI ALL'APERTO E CENTRO FESTECCO	Art. 80	
G13	AUTODONIMO	Art. 81	
G14	MERCATO GIORNO FRUTTICOLAIO	Art. 82	
G15	AREA ATTENDIAMENTE E CENTRO DIRIZIONALE DI PROTEZIONE CIVILE	Art. 83	
G16	MAGLINO COMUNALE	Art. 84	
G17	CANTILE MUNICIPALE	Art. 85	
H1	ATTREZZATURE PORTUALI E BARRAGE	Art. 86	
H2	ATTREZZATURE PER VOIAGGI	Art. 87	
	ARTICOLO NON APPROVATO AI SENSI DEL D. DER. N. 669/97	Art. 88	
	EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE NON COMPRESI IN A, A1, A2, B1.1 E B1.2 - VINCIGUATE EX C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7	Art. 99	*
	EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE NON COMPRESI IN A, A1, A2, B1.1 E B1.2 - INDIVIDUATI DAL P.R.G.	Art. 100	*
	MAGAZZINE DI CUI SI DISPONE LA TUTELA	Art. 101	*
	AREE SOGGETTE AD ESPANSIONE COSTIERA		
Vpk	VERDE PRIVATO SOTTO REGISTO A TUTELA	Art. 103	
	PERIMETRO DI RISPETTO CIMITERIALE	Art. 106	
	LIMITI DELLA FASCIA DEI 150 M. DALLA BATTAGLIA (EX L. 78/70)		

N.B. - Tutte le zone P.R.G. non compatibili alle standard Urbanistico-Riservate di cui al D.L. 2-1998 n°1444. Nelle zone B si applica l'impedimento urbanistico, individuato nella fascia dei 150 m. dalla Battaglia, presupposto la disposizione di cui all'art. 101, 103, 106, 107.

Norme Tecniche di attuazione



CITTA' DI SIRACUSA
ASSESSORATO URBANISTICA
SETTORE PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

URBANISTICHE ED EDILIZIE

Consulente
prof. arch. B. GABRIELLI

Coordinatore
arch. P. COZZANI

Responsabile del Procedimento
dott. ing. M. CALAFIORE

Funzionario Responsabile
arch. N. NAVARRA

Dirigente del Settore
dott. ing. N. BORGIONE

Assessore all'Urbanistica
avv. E. P. REALE

Sindaco
On. avv. G. BUFARDECI

D. Dir. ARTA 3 agosto 2007 n. 669
Pubblicato nel Supplemento Ordinario GURS del 28 settembre 2007 n. 46

VISUALIZZAZIONE NOVEMBRE 2007



articolo 16 Tessuti consolidati di valore ambientale: Borgata S. Lucia e zona stazione - Zona B1.2

1. Descrizione ed obiettivi

I tessuti consolidati di valore ambientale sono la parte dell'abitato di successiva espansione rispetto al quartiere Umbertino, edificati dal 1885 e successivamente oggetto del Piano Regolatore Cristina del 1917. I tessuti presentano tipologie disomogenee e destinazioni d'uso prevalentemente residenziali. La zona, compresa fra il tessuto del Corso Umberto I e il Borgo S. Antonio, comprende il quartiere della Borgata di Santa Lucia, il tessuto lineare di via Arsenale e il completamento nel tratto limitrofo alla stazione fra p.zza Marconi, via Ermocrate e via Elorina.

L'area è oggetto di *Normativa particolareggiata per la riqualificazione dei tessuti consolidati di valore ambientale* di cui all'Allegato A del PRG, finalizzata alla conservazione delle regole morfologico-insediative dei tessuti e alla tutela dei caratteri tipologici ed architettonici degli edifici. Tale *Normativa* è costruita sul riconoscimento attento dei caratteri tipo-morfologici, della qualità architettonica, dello stato di conservazione e delle destinazioni d'uso attuali di ciascun edificio, e disciplina, per le singole unità edilizie, i diversi tipi di intervento e gli usi ammissibili in funzione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli stessi e delle loro pertinenze.

La *Normativa* individua inoltre le aree e gli edifici da destinare alla realizzazione dei Servizi a scala di quartiere e di interesse comune al fine di garantire una migliore qualità urbana e di vita ai residenti attuali e futuri.

17

2. Modalità di attuazione

Le previsioni del Piano per la zona si attuano attraverso l'intervento diretto secondo le prescrizioni della *Normativa particolareggiata per la riqualificazione dei tessuti consolidati di valore ambientale: Borgata S. Lucia e zona stazione*, contenute negli elaborati di Piano All. AP, All. AN, All. AF cui si rimanda.



Normativa_particolareggiata ALLEGATO AN

CITTA' DI SIRACUSA
ASSESSORATO URBANISTICA
SETTORE PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA

PIANO
REGOLATORE
GENERALE

D. Dir. A.R.T.A. n. 669 del 03 agosto 2007
Supplemento Ordinario GURS del 28 settembre 2007 n. 46
Visualizzazione ai sensi dell'art 4 del D. Dir. n. 669/07

RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI CONSOLIDATI
DI VALORE AMBIENTALE
z.t.o. B1.2 – Borgata S. Lucia e Zona Stazione
ELABORATI DI PROGETTO
Allegato AN

NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA
PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI
CONSOLIDATI DI VALORE AMBIENTALE

Normativa particolareggiata – Zona B1.2

TITOLO II – Tipi d'intervento e loro disciplina

Art. 4 – Generalità

1. Nella zona B1.2 sono ammessi, nei modi e secondo le prescrizioni di cui agli articoli successivi, i seguenti tipi di intervento:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica;
- f) demolizione senza ricostruzione;
- g) nuova edificazione;
- h) demolizione con ricostruzione;
- i) sopraelevazione integrata;
- j) allineamento dei fronti;
- k) riconfigurazione delle facciate.

Le finalità, l'oggetto, le opere consentite e le modalità procedurali per ciascuno degli interventi previsti, sono specificati negli articoli che seguono.

Art. 5 – Definizione dei tipi di intervento

Le definizioni che seguono integrano quanto specificato nel R.E. comunale per gli immobili esistenti e ricadenti nella zona B1.2, così come individuati nell'**ALL. A P1**).



Normativa particolareggiata – Zona B1.2

Art. 20 – Destinazioni d'uso ammesse – Cambi di destinazioni d'uso.

Nel tessuto consolidato di valore ambientale B 1.2 Borgata S. Lucia e Zona Stazione sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Residenziale (RE) così articolata:

- abitazioni mono e pluri familiari permanenti (2.1);
- abitazioni mono e pluri familiari a carattere stagionale (2.2);
- abitazioni collettive: organismi abitativi a gestione unitaria dotati di servizi comuni (2.3);
- bed & breakfast (2.4);

Sono considerate integrative alla funzione residenziale quando non superiori al 20% della Superficie Lorda Ammissibile (SLA) – e quindi sempre ammesse anche quando non espressamente specificato nelle schede di zona e nelle Schede Norma – le seguenti destinazioni d'uso:

- alberghi (2.5);
- residence (2.6);
- ostelli (2.7);
- studi professionali, uffici direzionali (2.8);
- attività commerciali di vicinato con superficie di vendita inferiore a 200 mq (2.9);
- bar e ristoranti (2.10);
- circoli, sedi di associazioni varie; sedi per attività culturali private (2.11);
- scuole private (2.12);
- attrezzature private per lo sport e il tempo libero (2.13);
- attrezzature, anche private, per l'assistenza sociale quali: residence per anziani, colonie, istituti educativi assistenziali (2.14);
- laboratori di ricerca e attività artigianali compatibili con la residenza (2.15);
- depositi inferiori a mq 400 (2.16);

Produttiva di tipo B (PB) così articolata:

- laboratori di ricerca e attività artigianali compatibili con la residenza, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco (4.1);
- terziario avanzato: comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed



Normativa particolareggiata – Zona B1.2

impiantistica le cui esigenze edilizie, diverse da quelle prettamente industriali, risultano compatibili anche con la residenza (4.2);

– attività produttive, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco (4.3), con le seguenti caratteristiche:

- a) con modeste emissioni in atmosfera;
- b) con emissioni rumorose inferiori alle misure standard di qualità della zona;
- c) che non producono rifiuti speciali urbani pericolosi e speciali pericolosi;
- d) che non comportano flussi rilevanti di traffico veicolare pesante;
- e) depositi;

Commerciale e Direzionale (CD) così articolata:

- esercizi di vicinato con una superficie di vendita minore di 200 m² (5.2);
- medie strutture di vendita con una superficie di vendita sino a 1.500 m² (5.3);
- locali per il pubblico spettacolo (5.6);
- studi professionali; uffici direzionali (bancari, assicurativi, agenzie varie) (5.7);
- pubblici esercizi: bar, ristoranti, sale giochi, circoli, sedi di associazioni varie, scuole private, sedi per attività culturali private, attrezzature private per lo sport e il tempo libero (5.8);

Turistico e Ricettiva (TR) così articolata:

- alberghi (6.1);
- residence (6.2);
- ostelli (6.3);

Il cambio di destinazione d'uso con attività compatibili con la residenza, così come specificato al comma precedente, è consentito esclusivamente nelle unità edilizie appartenenti agli isolati individuati nell'*ALL. A P4*. Il cambio di destinazione d'uso può essere esteso anche agli altri livelli delle unità edilizie.

Tuttavia nell'ottica del progetto complessivo di rivitalizzazione del tessuto consolidato di valore ambientale B 1.2 Borgata S. Lucia e Zona Stazione il cambio di destinazione d'uso è ammesso anche per le unità edilizie appartenenti agli isolati non specificamente individuati nell'*ALL. A P4* purchè avvenga esclusivamente con le seguenti categorie di destinazione d'uso: RE – PB, così come descritte al comma precedente.

Per ciò che riguarda il cambio di destinazione d'uso dei locali posti ai piani terra con destinazione d'uso a garage è consentito ovunque a condizione che le opere necessarie



Normativa particolareggiata – Zona B1.2

alla realizzazione dei nuovi varchi non alterino le aperture esistenti qualora queste ultime abbiano elementi decorativi, mostre in pietra o comunque elementi di pregio architettonico.

Allegato E- Inquadramento Catastale

Estratto di mappa





Visure Catastali



Direzione Provinciale di Siracusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/12/2025 Ora: 16.33.17 Segue
Visura n.: T293294 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2025

Dati della richiesta	Comune di SIRACUSA (Codice:1754)
Catasto Fabbricati	Provincia di SIRACUSA Fo [REDACTED]

INTERESTATO	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
-------------	------------	-------------------

Unità immobiliare dal 18/11/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			A/2	3	5 vani	Totale: 114 m ² Totale: esuse aree scoperte**: 111 m ²	Euro 748,86	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/11/2024 Pratica n. SR0091285 - in atti dal 18/11/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 91285.1/2024)
Indirizzo		VIALE MONTEODORO n. 18 Piano 7										
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1754 - Foglio 167 - Particella 5157

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			A/2	2	5 vani	Totale: 103 m ² Totale: esuse aree scoperte**: 101 m ²	Euro 632,66	Variazione del 09/11/2015 - Inasimento in visura dei dati di superficie.



Direzione Provinciale di Siracusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/12/2025 Ora: 16.33.17 pag: 2 Segue
Visura n.: T293294 Pag: 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2025

Indirizzo	VIALE MONTEODORO n. 18 Piano 7
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. SR0147808 del 28/06/2011
Annotazioni	di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/12/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			A/2	2	5 vani		Euro 632,66	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/12/2009 Pratica n. SR0292868 in atti dal 23/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27410.1/2009)
Indirizzo		VIALE MONTEODORO n. 18 Piano 7										
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. SR0147808 del 28/06/2011										
Annotazioni		di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/05/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			A/3	2	5 vani		Euro 387,34	FRAZIONAMENTO del 13/05/2009 Pratica n. SR0121873 in atti dal 13/05/2009 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 11743.1/2009)
Indirizzo		VIALE MONTEODORO n. 18 Piano 7										
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/05/2009

[REDACTED]	IDENTIFICAZIONE ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]		TRPCL48F19A110V*	(1) Proprietà 1/1



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2025

DATI DERIVANTI DA Atto del 28/01/2009 Pubblico ufficiale n. 1295/12009 Reparto PI di SIRACUSA Passaggi intermedi di esame Note presentata con Modello Unico

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/05/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1							A/3	2	5 vani		Euro 387,34	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/05/2007 Pratica n. SR0139706 in atti dal 17/05/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 20038/24/2007)
Indirizzo VIALE MONTEDORO n. 18 Interno 22 Piano 7												
Partita 1004280 ModL58 -												

L'istestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/01/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		TR92SL4819A1109*	(1) Proprietà 1/1 fino al 13/05/2009

DATI DERIVANTI DA Atto del 28/01/2009 Pubblico ufficiale GU n. 1295/12009 Reparto PI di SIRACUSA in cui dal 28/01/2009 PRAPRESENTAZIONE (Passaggi intermedi di esame) Nota presentata con Modello Unico

Situazione degli intestati dal 17/05/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRANCA Giovanni nato a CANICATTI BAGNI (SR) il 14/12/1934	BR9NNN34T14E603E*	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 28/01/2009

DATI DERIVANTI DA del 17/05/2007 Pratica n. SR0139706 in atti dal 17/05/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 20038/24/2007)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29/10/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1							A/3	2	5 vani		Euro 387,34 L. 750,000	VARIAZIONE del 29/10/1992 in atti dal 29/10/1992 MODIFICHE INTERINE (n. 13632/10392)



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2025

Indirizzo	VIALE MONTEDORO n. 18 Interno 22 Piano 7
Partita	1004280 ModL58 -

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1							A/2	2	5,5 vani		Euro 695,93 L. 1.347.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo VIALE MONTEDORO n. 18 Interno 22 Piano 7												
Partita 1004280 ModL58 -												

Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/07/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1							A/2	2	5,5 vani		L. 2.420	Volture del 07/07/1980 in atti dal 26/08/1987 (n. 4667/1980)
Indirizzo VIALE MONTEDORO n. 18 Interno 22 Piano 7												
Partita 1004280 ModL58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1					1		A/2	2	5,5 vani		L. 2.420	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIALE MONTEDORO n. 18-20 Interno 22 Piano 7												
Partita 13865 ModL58 -												

L'istestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Direzione Provinciale di Siracusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/12/2025 Ora: 16.33.17 Fine

Visura n.: T293294 Pag: 5

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2025

Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/07/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	TI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BRANC	BRNGN34T14B603E*	(1) Proprieta' 1000/000 fino al 17/03/2007
DATI DERIVANTI DA			
Documento del 07/07/1980 Voltura in atti dal 26/08/1987 Repertorio n.: 126 Rogante GIUDICE DELL'ESECU Sede SIRACUSA (SR) Registrazione UR. Sede SIRACUSA (SR) n. 1.200 del 14/07/1980 (n. 4667/1980)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	TI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		ZCCGPF24C52B603X*	(1) Proprieta' fino al 07/07/1980
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 13/06/1987			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Planimetrie Catastali

Data: 01/12/2024 - n. T42589 - Richiedente: TVULCU89T60I754T



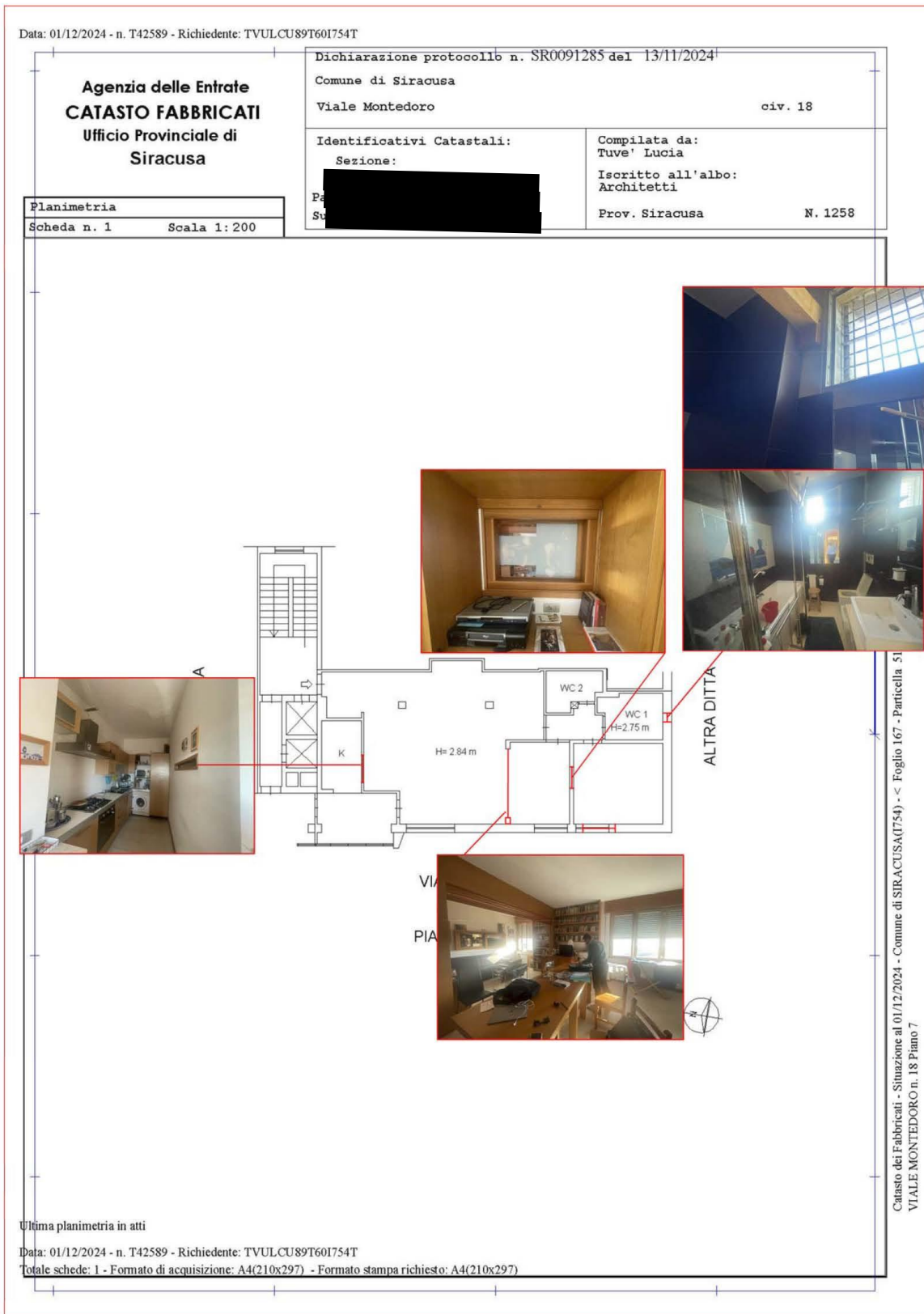
Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2024 - n. T42589 - Richiedente: TVULCU89T60I754T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Difformità Catastali



Allegato F– Documentazione urbanistica

Protocollo Presentazione CILA TARDIVA

01/12/24, 22:17

Messaggi - Webmail PEC

Conferma protocollazione a SIRACUSA (SR) CILA - Comun. inizio lavori asseverata di

Da SUE SIRACUSA <sportellounicoedilizia@comune.siracusa.legalmail.it>
A lucia.tuve@pec.it <lucia.tuve@pec.it>
Data martedì 12 novembre 2024 - 16:24

In data 12/11/2024 è stata protocollata la pratica:
CILA - Comun. inizio lavori asseverata prot.n. 24 [redacted]; oggetto:
CILA TARDIVA per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di un immobile sito in viale
Montedoro, 18

Presentando la seguente documentazione:

- CILA redatta su Mod. Reg. Unificato - 05_Mod.CILA.pdf.p7m (ab84bfd770ac1f385717909562052b98)
- Attest. versamenti dovuti, diritti segret./esame progetto - ricevuta_04724317917384027.pdf.p7m (9ef0cb321af01a2a9d352bb89319c147)
- Dati anagrafici Ditta esecutrice - Dichiarazione esecuzione lavori.pdf.p7m (d6bccfba9b9892b9e05a6077459f782)
- Planimetria catastale - PLN_211363475_1.pdf.p7m (760c71b88d87a700a5c1311c3b402eb7)
- Relazione tecnica illustrativa [redacted].p7m (0609cee5223713bf17a1ae90cb282410)
- Titolo di proprietà - [redacted].pdf.p7m (3bb99562a62527b8dbb0b10c3b04de)
- Visura catastale - DOC_1778133324.pdf.p7m (8d85d19d9c1da99c9307309010f84f34)
- Altra documentazione - Avvenuto pagamento parcella tecnico -art 36 - lr-1-19.pdf.p7m (0a278402e28bf28661d58f3665d99b4e)
- Altra documentazione - CI Scrima.pdf.p7m (ab9fc75c909481bc9f4b7f1e2b11e3d8)
- Altra documentazione - Conferimento incarico_signed.pdf.p7m (093e7499ac0015967e796862f259aeb9)
- Altra documentazione - Dichiarazione igienico - sanitaria.pdf.p7m (7fddc7c273be76cb66887909cacc6a82)
- Altra documentazione - Dichiarazione-assenso-terzi-titolari-altri-diritti_reali1.pdf.p7m (975f1129fcc66799fda0fa7fb87bc0ae)
- Altra documentazione - Documenti ViewDoc - AUTORIZZAZIONE [redacted] RO, V.LE MONTE D. pdf.p7m (1d8b01151788a170be800b92b167de0)
- Altra documentazione - nomina amm.re di sostegno.pdf.p7m (20275531b41ee9e2829598bfb9a5219)
- Dati professionista (cellulare - indirizzo studio) - documento lucia.pdf.p7m (face251086a4038c8ef99e80fe0b5e74)
- Dati richiedente (doc. riconosc., email, rec. [redacted]) (682d30314c06723cd817a45f3ca14546)
- Delega proprietario al profess.(scaricabile dal Sito) - Delega_al_tecnico.pdf.p7m (94b6700c9279aad067c1082cc8050398)
- Elaborato progettuale - Tav 01 - Pro [redacted].p7m (2c665fe062d7bce8b4ae9dcb672df3e)

<https://webmail.pec.it/smart/#webmail/main/inbox>

1/1

Protocollo Presentazione SCA

01/12/24, 22:16

Messaggi - Webmail PEC

Conferma protocollazione a SIRACUSA (SR) Segnalazione Certificata di Agibilita` di

[REDACTED]

Da SUE SIRACUSA <sportellounicoedilizia@comune.siracusa.legalmail.it>

A lucia.tuve@pec.it <lucia.tuve@pec.it>

Data martedì 26 novembre 2024 - 00:08

In data 26/11/2024 è stata protocollata la pratica:

Segnalazione Certificata di Agibilita` prot.n. [REDACTED]; oggetto:
SCA tardiva per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria di un immobile sito in viale
Montedoro, 18, piano 7

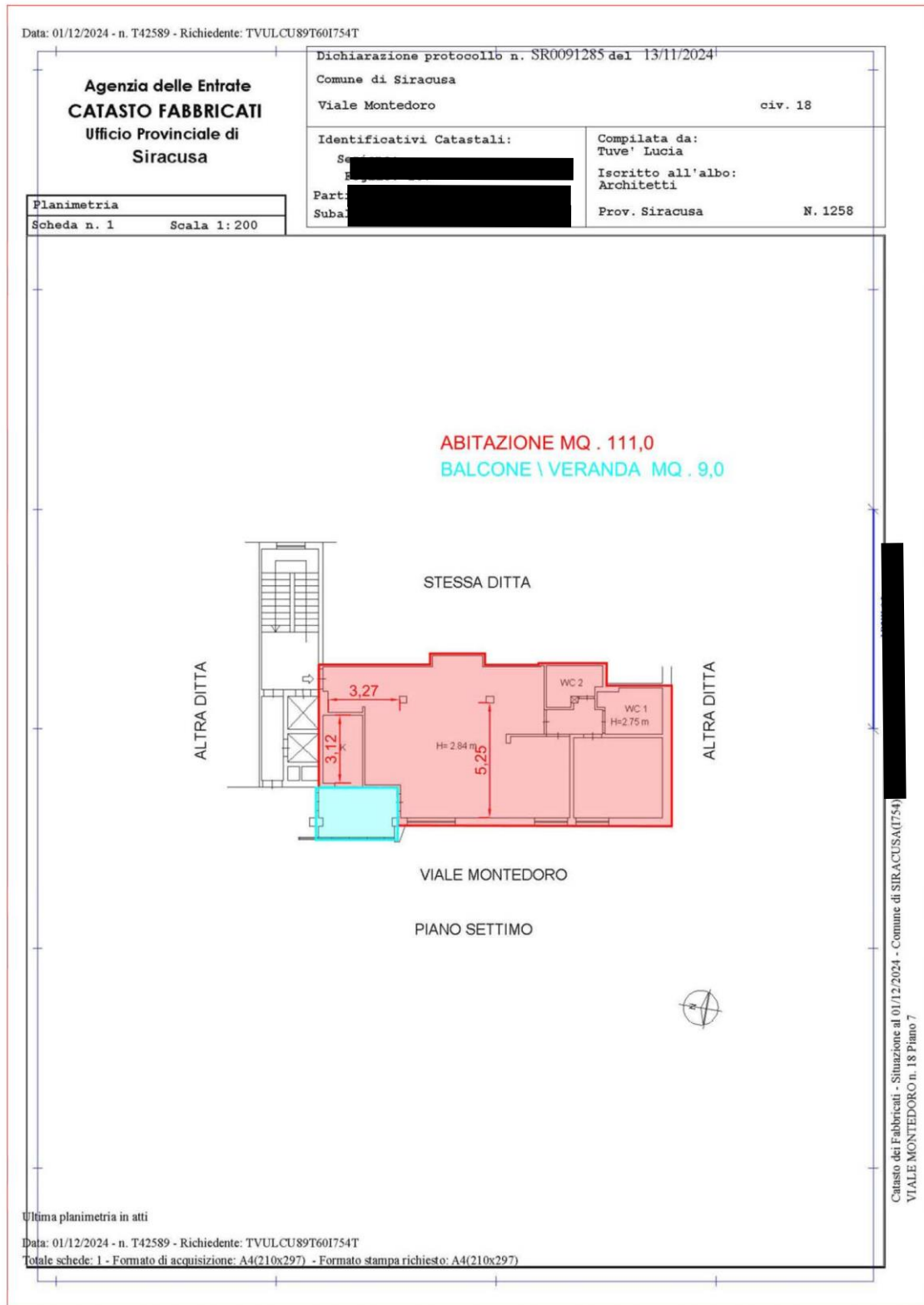
Presentando la seguente documentazione:

- Attest. versamenti dovuti, diritti segret./esame progetto -
ricevuta_04724323181631134.pdf.p7m (445b1bbec843f46d8dc5e06fa5e685e4)
- Dati anagrafici Ditta esecutrice - visura camerale ditta impianti.pdf.p7m
(5905d299da5c436b348823c69f5b3fe8)
- Segn. certif. Agibilita` redatto su Mod. Reg. Unificato - 07.Mod.SCA.pdf.p7m
(7278699fc5cfc9619d2d88859708cc50)
- Altra documentazione - 000000214162711DGC.pdf.p7m (e819321986ede69f2169664fdde98cc8)
- Altra documentazione - assolvimento_imposta_di_bollo.pdf.p7m
(4a885cd07f26b3de33c06b0940d49bcb)
- Altra documentazione - certificati idrico.pdf.p7m (beaaa9e35f40a7b87ddc43b6ff5500b1)
- Altra documentazione - certificato elettrico.pdf.p7m (22bdd52480e6a3ac476ee456a5965882)
- Altra documentazione - CI Scrima.pdf.p7m (ab9fc75c909481bc9f4b7f1e2b11e3d8)
- Altra documentazione - NCV012.PDF.p7m (4dc385899d69a7c3f22c1015e7725eb7)
- Dati professionista (cellulare - indirizzo studio) - documento lucia.pdf.p7m
(face251086a4038c8ef99e80fe0b5e74)
- Dati richiedente (doc. riconosc., email, r [REDACTED])
(682d30314c06723cd817a45f3ca14546)
- Delega proprietario al profess.(scaricabile dal Sito) - Delega_al_tecnico.pdf.p7m
(94b6700c9279aad067c1082cc8050398)



Allegato G - Analisi di Mercato

Calcolo superfici



Quotazioni OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Centrale/C.SO%20UMBERTO%20I-PIAZZA%20MARCONI-VIE%20MALTA-MONTEDEO-REG.%20MARGHERITA-CRISPI-ARSENALE-DIONISIO%20IL%20GRANDE-ICETA

Codice zona: B3

Microzona: 2

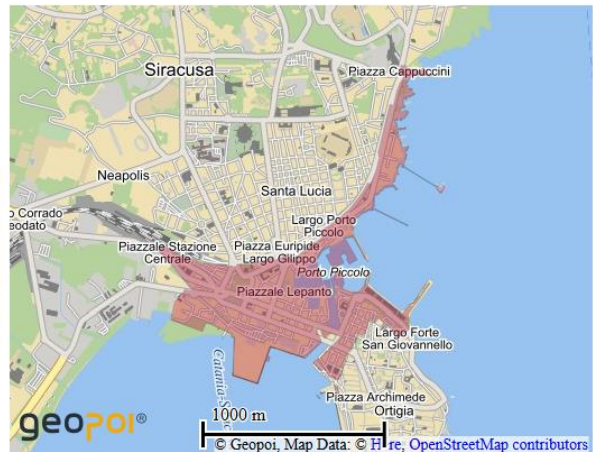
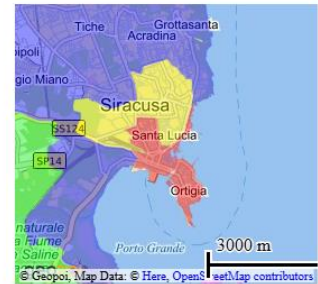
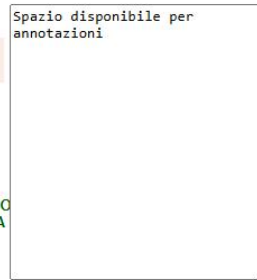
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1650	L	5,3	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1200	L	3,6	5,2	L
Box	Normale	680	1000	L	3,1	4,3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)





Ricerca Asking Price



ENGEL & VÖLKERS

Engel & Völkers Siracusa - Noto
Via Roma 19 96100
Siracusa (SR)

Tel. 0931 161 2389

Appartamento in Vendita

Viale Montedoro 103 96100, Siracusa (SR)

Zone: Umberto, Ermocrate, Ortigia

Quartiere: Umberto - Ermocrate

€ 410.000

Riferimento: W-02J4MQ



Locali: 5

Anno di costruzione: 1900

Cucina: Abitabile

Stato: Buono / Abitabile

Terrazzo: Sì

Bagni: 2

Riscaldamento: Autonomo

Piano: 2

Spese condominio: € 20/mese

Superficie: 178 m²

Condizionatore: Sì

Totale piani: 2

Balcone: Sì

Certificazione energetica: in attesa di certificazione

Descrizione: Nel cuore della zona Umbertina, al terzo piano di un elegante palazzo storico, si trova questo appartamento di prestigio, a due passi da Ortigia e dal celebre Ponte Umbertino. Luminoso e spazioso, con finiture di alto livello e soffitti imponenti, offre sette vani più una splendida terrazza. L'esposizione angolare regala una doppia vista, di cui una sul verdeggiante parco comunale dei "Villini", uno dei pochi spazi v...



01/12/2025

Questo annuncio è visibile su





Think Tank Realtor
Via Antico 10 96100
Siracusa (SR)

Tel. 0931 180 6013

Appartamento in Vendita

via malta 96100, Siracusa (SR)

Zone: Umberto, Ermocrate, Ortigia

Quartiere: Umberto - Ermocrate

€ 250.000

Riferimento: TTR100-371



Locali: 4

Riscaldamento: Autonomo

Piano: 2

Spese condominio: € 20/mese

Bagni: 1

Cucina: Abitabile

Totale piani: 2

Balcone: Sì

Superficie: 90 m²

Disponibilità: libero

Stato: Da ristrutturare

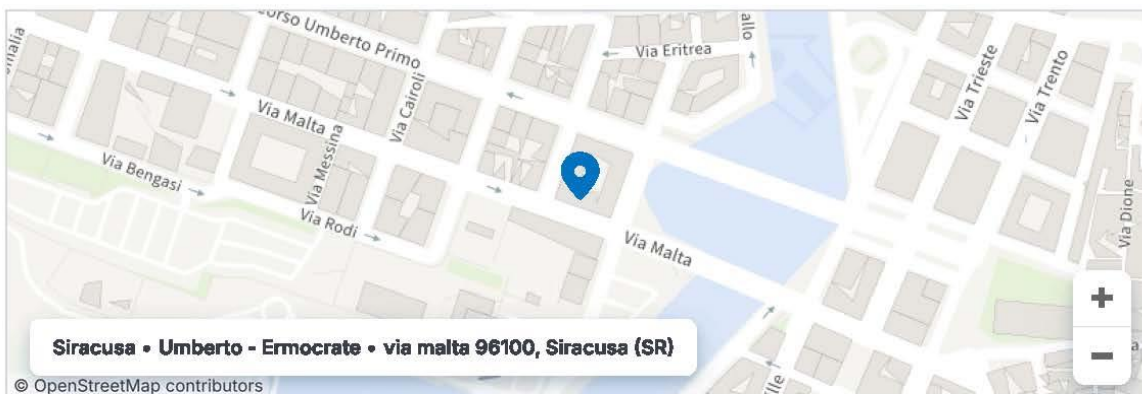
Classe energetica G EP globale non rinnovabile: $\geq 3,51$ kWh/m² anno

EP globale rinnovabile: $\geq 3,51$ kWh/m² anno

EP invernale del fabbricato ⊙

EP estiva del fabbricato ⊙

Descrizione: Alle porte dell'isola di Ortigia, rinomato centro storico della città di Siracusa, proponiamo in vendita un appartamento da ristrutturare con vista mare sito al secondo ed ultimo piano di un palazzo storico già provvisto di ascensore. La proprietà si sviluppa su un unico livello nel quale troviamo la cucina, due camere, la zona living, un bagno ed il ripostiglio. Ottima la posizione, fa sì che possa essere utilizzato sia come ricettivo piuttosto che residenziale.



© OpenStreetMap contributors

01/12/2025

Questo annuncio è visibile su





RE/MAX Platinum 3
Viale Teracati 31 96100
Siracusa (SR)

Tel. 0931 161 0927

Appartamento in Vendita

via senatore maielli 5 96100, Siracusa (SR)

Zone: Umberto, Ermocrate, Ortigia

Quartiere: Umberto - Ermocrate

€ 350.000

Riferimento: 33661020-167



Locali: 4

Riscaldamento: Autonomo

Piano: 2

Bagni: 3

Condizionatore: Sì

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Superficie: 125 m²

Disponibilità: libero

Balcone: Sì

Classe energetica A1 EP globale non rinnovabile: 167.14 kWh/m² anno

EP invernale del fabbricato

EP estiva del fabbricato

Descrizione: Zona Umbertina L'immobile già adibito ad attività recettiva si presenta in ottime condizioni, completamente libero al rogito. Si sviluppa su una superficie totale di 125 metri quadrati, distribuiti in un ampio ingresso con hall, corridoio, tre camere da letto con tre bagni. Gli spazi sono ben suddivisi e ben arredati, con finiture di pregio e materiali di alta qualità. Le camere da letto sono spaziose e accoglienti,...



Siracusa • Umberto - Ermocrate • via senatore maielli 5 96100, Siracusa (SR), 5

© OpenStreetMap contributors

01/12/2025

Questo annuncio è visibile su



Appartamento in Vendita

Via Malta 96100, Siracusa (SR)

Zone: Umberto, Ermocrate, Ortigia

Quartiere: Umberto - Ermocrate

€ 265.000

Riferimento: EK-106235719



Locali: 4

Riscaldamento: Autonomo

Disponibilità: libero

Ascensore: Sì

Balcone: Sì

Bagni: 3

Condizionatore: Sì

Piano: Piano rialzato

Stato: Nuovo / In costruzione

Arredamento: Arredato

Superficie: 90 m²

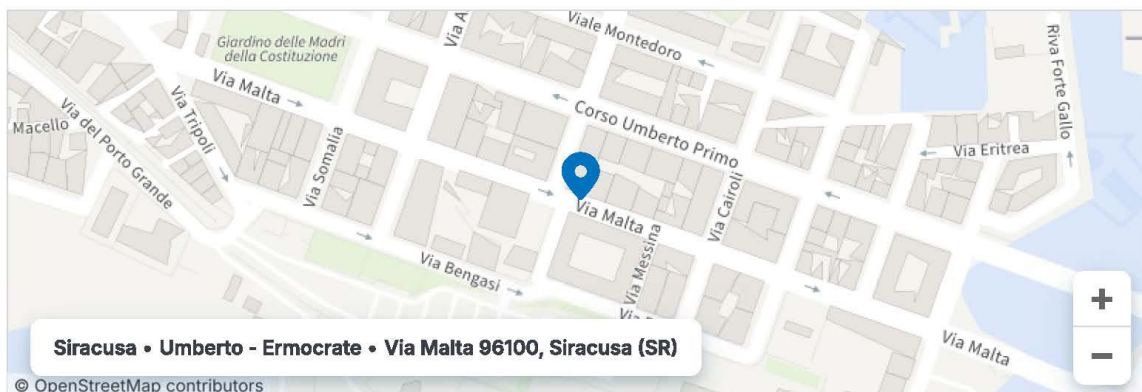
Cucina: A vista

Totale piani: 3

Impianto di allarme: Sì

Certificazione energetica: in attesa di certificazione

Descrizione: Akrai immobiliare vende alle porte della bellissima e suggestiva isola di Ortigia in via Malta un appartamento di circa 90 mq totalmente ristrutturato con materiali di pregio e design moderno. L'immobile si trova al piano rialzato di un grande stabile con facciate restaurate di recente, le zone interne del palazzo sono in fase di ristrutturazione. L'appartamento è stato finito e ristrutturato di recente mantenendo l...



© OpenStreetMap contributors

01/12/2025

Questo annuncio è visibile su

 immobiliare.it