

TRIBUNALE DI SIRACUSA – ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N. 132/2025

GIUDICE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA

Cred. procedente: [REDACTED]
rappresentata da: Avv.ssa Carlotta CASAMORATA
Avv. Andrea FIORETTI
Avv.ssa Marina VANDINI

Cred. intervenuto: [REDACTED]
rappresentata da: Avv.ssa Serafina VACCARO

Debitore: [REDACTED]

Custode dell'imm.: Avv. Giuseppe LIBRIZZI

C.T.U. incaricato: Arch. Alessandro MAURO

Siracusa, 11.02.2026

Arch. Alessandro MAURO

INDICE

1 | Premessa

- 1.1 Nomina del C.T.U.
- 1.2 Inizio delle operazioni peritali
- 1.3 Individuazione dei lotti di vendita

2 | Relazione di Stima del *Lotto 1*

- 2.1 Identificazione del bene pignorato
- 2.2 Descrizione analitica del bene pignorato
- 2.3 Stato di possesso del bene pignorato
- 2.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato
- 2.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico
- 2.6 Stima del bene pignorato
- 2.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

3 | Relazione di Stima del *Lotto 2*

- 3.1 Identificazione del bene pignorato
- 3.2 Descrizione analitica del bene pignorato
- 3.3 Stato di possesso del bene pignorato
- 3.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato
- 3.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico
- 3.6 Stima del bene pignorato

4 | Relazione di Stima del *Lotto 3*

- 4.1 Identificazione del bene pignorato
- 4.2 Descrizione analitica del bene pignorato

- 4.3 Stato di possesso del bene pignorato
- 4.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato
- 4.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico
- 4.6 Stima del bene pignorato

5 | Relazione di Stima del *Lotto 4*

- 5.1 Identificazione del bene pignorato
- 5.2 Descrizione analitica del bene pignorato
- 5.3 Stato di possesso del bene pignorato
- 5.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato
- 5.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico
- 5.6 Stima del bene pignorato
- 5.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

6 | Disegni e immagini

disegno 1, *Lotto 1*, planimetria generale con individuazione dell'immobile

disegno 2, *Lotto 1*, pianta dell'abitazione

disegno 3, *Lotti 2-3*, planimetria generale con individuazione degli immobili

disegno 4, *Lotto 2*, pianta dell'abitazione

disegno 5, *Lotto 3*, pianta dell'abitazione

disegno 6, *Lotto 4*, pianta dell'abitazione

disegno 7, *Lotto 4*, pianta del seminterrato

disegno 8, *Lotto 4*, pianta della dépendance

disegno 9, *Lotto 4*, pianta del posto auto

disegno 10, Lotto 4, pianta dell'abitazione con individuazione delle due fasi costruttive

immagini 1/4, Lotto 1

immagini 5/9, Lotto 2

immagini 10/14, Lotto 3

immagini 15/26, Lotto 4

7 | Allegati

7.1 Decreto di nomina dell'esperto stimatore del 04.07.2025

7.2 Visura storica per immobile relativa al Foglio 167, Particella 4697, Subalterno 7, Comune di Siracusa (06.07.2025)

7.3 Planimetria catastale relativa al Foglio 167, Particella 4697, Subalterno 7, Comune di Siracusa (06.07.2025)

7.4 Estratto di mappa relativo al Foglio 167, Particella 4697, Comune di Siracusa (15.09.2025)

7.5 Visura storica per immobile relativa al Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 70, Comune di Noto (06.07.2025)

7.6 Visura storica per immobile relativa al Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 20, Comune di Noto (06.07.2025)

7.7 Estratto di mappa relativo al Foglio 420, Particella 1317, Comune di Noto (26.08.2025)

7.8 Visura storica per immobile relativa al Foglio 420, Particella 613, Subalterno 1, Comune di Noto (06.07.2025)

7.9 Visura storica per immobile relativa al Foglio 420, Particella 613, Subalterno 2, Comune di Noto (06.07.2025)

7.10 Visura storica per immobile relativa al Foglio 420, Particella 609, Comune di Noto (06.07.2025)

7.11 Visura storica per immobile relativa al Foglio 420, Particella 614, Comune di Noto (06.07.2025)

- 7.12 Visura storica per immobile relativa al Foglio 420, Particella 619, Comune di Noto (06.07.2025)
- 7.13 Visura storica per immobile relativa al Foglio 420, Particella 618, Comune di Noto (06.07.2025)
- 7.14 Planimetria catastale relativa al Foglio 420, Particella 613, Subalterno 1, Comune di Noto (06.07.2025)
- 7.15 Planimetria catastale relativa al Foglio 420, Particella 613, Subalterno 2, Comune di Noto (06.07.2025)
- 7.16 Estratto di mappa relativo al Foglio 420, Particella 618, Comune di Noto (26.08.2025)
- 7.17 Visura storica per immobile relativa al Foglio 420, Particella 610, Comune di Noto (29.12.2025)
- 7.18 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, Foglio 167, Particella 4697, Subalterno 7, Comune di Siracusa (30.09.2025)
- 7.19 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (30.09.2025)
- 7.20 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (16.01.2026)
- 7.21 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, Foglio 168, Particella 360, Subalterno 7, Comune di Siracusa (06.10.2025)
- 7.22 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (16.01.2026)
- 7.23 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (06.10.2025)
- 7.24 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (06.10.2025)
- 7.25 Atto di Compravendita del 28.08.1991, Notaio Angelo BELLUCCI di Siracusa, Repertorio n.29734, Raccolta n.10716
- 7.26 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 70 del Comune di Noto
- 7.27 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (03.11.2025)
- 7.28 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (03.11.2025)
- 7.29 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 20 del Comune di Noto

7.30 Copia della richiesta di soprelevazione dell'edificio e modifica del primo piano dello stesso, depositata il 05.08.1959

7.31 Copia dell'Abitabilità relativa ai lavori eseguiti a seguito della richiesta depositata il 05.08.1959

7.32 Atto di Compravendita del 19.08.1986, Notaio Angelo BELLUCCI di Siracusa, Repertorio n.13899, Raccolta n.5305

7.33 Atto di Compravendita del 27.12.1991, Notaio Giovanni ALÌ di Pachino, Repertorio n.25578, Raccolta n.11321

7.34 Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica, Comune di Noto, 30.12.2025

7.35 Copia del Nulla osta per esecuzione di lavori edili n.75, del 29.04.1975, rilasciato dal Comune di Noto alla ditta [REDACTED]

7.36 Domanda di Sanatoria (mod. 47/85-B) a nome [REDACTED], del 28.03.1986 (prot. 1483UT/19.08.1986)

7.37 Domanda di Sanatoria (mod. 47/85-B) a nome [REDACTED], del 28.03.1986 (prot. 1481UT/16.08.1986)

7.38 Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a firma [REDACTED]

7.39 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, Foglio 420, Particella 613, Subalterno 1, Comune di Noto (19.01.2026)

7.40 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (19.01.2026)

7.41 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (19.01.2026)

7.42 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (19.01.2026)

7.43 Domanda di Sanatoria (mod. 47/85-A) a nome [REDACTED], del 01.04.1986 (prot. 264UT)

7.44 Foto aerea del Novembre 1977, Società Aerofotogrammetrica Siciliana

7.45 Attestazione di Prestazione Energetica dell'appartamento del *Lotto 1*

1 | Premessa

1.1 Nomina del C.T.U.

Con provvedimento del 04.07.2025, la Giudice, dott.ssa Concita CULTRERA, nominava lo scrivente, architetto Alessandro MAURO (iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa con il numero 838, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa) Esperto Stimatore del procedimento n.132/2025 (Allegato 4.1).

Il C.T.U. ha fatto richiesta, presso gli uffici tecnici comunali di Siracusa e Noto, e presso l'ufficio del catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa, di documenti relativi agli immobili oggetto di procedura. In dettaglio:

– Visura storica per immobile e planimetria catastale relativi agli immobili oggetto di questa procedura, rilasciati dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegati 7.2/7.17).

– Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 167, Particella 4697, Subalterno 7 del Comune di Siracusa, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 7.18).

– Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.15540, Registro particolare n.2283 del 04.10.2016), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 7.19).

– Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.10042, Registro particolare n.7483 del 20.05.2025), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 7.20).

– Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 168, Particella 360, Subalterno 7 del Comune di Siracusa, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 7.21).

– Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.14110, Registro particolare n.11288 del 30.08.1991), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 7.22).

– Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.256, Registro particolare n.175 del 05.01.2005), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 7.23).

– Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.381, Registro particolare n.30 del 13.01.2014), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 7.24).

- Atto di Compravendita del 28.08.1991, Notaio Angelo BELLUCCI di Siracusa, Repertorio n.29734, Raccolta n.10716 ([Allegato 7.25](#)).
- Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 70 del Comune di Noto, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa ([Allegato 7.26](#)).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.379, Registro particolare n.28 del 13.01.2014), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa ([Allegato 7.27](#)).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.779, Registro particolare n.63 del 22.01.2014), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa ([Allegato 7.28](#)).
- Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 20 del Comune di Noto, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa ([Allegato 7.39](#)).
- Copia della richiesta di sopraelevazione dell'edificio e modifica del primo piano dello stesso, depositata il 05.08.1959 ([Allegato 7.30](#)).
- Copia dell'Abitabilità relativa ai lavori eseguiti a seguito della richiesta depositata il 05.08.1959 ([Allegato 7.31](#)).
- Atto di Compravendita del 19.08.1986, Notaio Angelo BELLUCCI di Siracusa, Repertorio n.13899, Raccolta n.5305 ([Allegato 7.32](#)).
- Atto di Compravendita del 27.12.1991, Notaio Giovanni ALÌ di Pachino, Repertorio n.25578, Raccolta n.11321 ([Allegato 7.33](#)).
- Copia del Certificato di destinazione urbanistica relativo all'immobile oggetto di pignoramento, rilasciato dal Comune di Noto ([Allegato 7.34](#)).
- Copia del Nulla osta per esecuzione di lavori edili n.75, del 29.04.1975, rilasciato dal Comune di Noto alla ditta [REDACTED] ([Allegato 7.35](#)).
- Domanda di Sanatoria (mod. 47/85-B) a nome [REDACTED], del 28.03.1986 (prot. 1483UT/19.08.1986) ([Allegato 7.36](#)).
- Domanda di Sanatoria (mod. 47/85-B) a nome [REDACTED], del 28.03.1986 (prot. 1481UT/16.08.1986) ([Allegato 7.37](#)).
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a firma [REDACTED] ([Allegato 7.38](#)).
- Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 420, Particella 613, Subalterno 1, Comune di Noto ([Allegato 7.39](#)).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.2326, Registro particolare n.2058 del 24.01.1992), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa ([Allegato 7.40](#)).

- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.380, Registro particolare n.29 del 13.01.2014), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 7.41)
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.778, Registro particolare n.62 del 22.01.2014), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 7.42)
- Domanda di Sanatoria (mod. 47/85-A) a nome [REDACTED], del 01.04.1986 (prot. 264UT) (Allegato 7.43)
- Foto aerea del Novembre 1977, Società Aerofotogrammetrica Siciliana (Allegato 7.44)

1.2 Inizio delle operazioni peritali

In data 30.07.2025 l'Esperto Stimatore, dopo accordi intercorsi con il Custode degli immobili, ha effettuato un tentativo di accesso presso l'immobile costituente il *Lotto 1*, localizzato a Siracusa. Non essendosi presentato il debitore, né altro delegato, il custode, avv. Giuseppe LIBRIZZI, ha contattato l'amministratrice dell'edificio condominiale, la quale, essendo in possesso delle chiavi d'accesso dell'immobile, ha acconsentito, per la successiva data del 05.08.2025, all'accesso all'appartamento pignorato.

Il giorno convenuto, il sottoscritto Esperto Stimatore, e il custode degli immobili, hanno potuto accedere all'immobile del *Lotto 1*.

Il 01.09.2025 è stato invece effettuato un tentativo d'accesso nel *Lotto 2*, *Lotto 3*, e *Lotto 4*, tutti localizzati nel territorio comunale di Noto. Anche in questo caso non è stato possibile accedere agli immobili ma, dopo i contatti dell'avvocato LIBRIZZI con l'amministratore del complesso residenziale contenente il *Lotto 2* e *Lotto 3*, è stato possibile fissare una successiva data per l'accesso.

Giorno 08.09.2025, come da accordi, il sottoscritto Esperto Stimatore e il custode degli immobili hanno potuto accedere ai beni costituenti il *Lotto 2* e *Lotto 3*.

Infine, giorno 29.09.2025 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile costituente il *Lotto 4*.

1.3 Individuazione dei lotti di vendita

Il sottoscritto C.T.U. ha individuato quattro lotti di vendita:

Lotto 1:

– Abitazione in appartamento, Via Montegrappa, 72, piano 1°, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 167, Particella 4697, Subalterno 7, Comune di Siracusa.

Lotto 2:

– Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano T, Noto; censito al N.C.E.U. al Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 70, Comune di Noto (SR).

Lotto 3:

– Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano 1°, Noto; censito al N.C.E.U. al Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 20, Comune di Noto (SR).

Lotto 4:

– Abitazione in villino, Viale degli Oleandri, 3, piano T, Noto; censito al N.C.E.U. al Foglio 420, Particella 613, Subalterno 1, Comune di Noto (SR).

– Lastrico solare, Viale degli Oleandri, 3, piano 1°, Noto; censito al N.C.E.U. al Foglio 420, Particella 613, Subalterno 2, Comune di Noto (SR).

– Terreno, Viale degli Oleandri, 3, piano T, Noto; censito al N.C.E.U. al Foglio 420, Particella 609, Comune di Noto (SR).

– Terreno, Viale degli Oleandri, 3, piano T, Noto; censito al N.C.E.U. al Foglio 420, Particella 614, Comune di Noto (SR).

– Terreno, Viale degli Oleandri, 3, piano T, Noto; censito al N.C.E.U. al Foglio 420, Particella 619, Comune di Noto (SR).

– Ente urbano, Viale degli Oleandri, 3, piano T, Noto; censito al N.C.E.U. al Foglio 420, Particella 618, Comune di Noto (SR).

2 | Relazione di Stima del *Lotto 1*

2.1 Identificazione del bene pignorato

Il bene pignorato è un appartamento collocato all'interno di un edificio di tre livelli (piano terra più due piani), sito a Siracusa, in Via Montegrappa 72 (disegno 1, foto 1-2), nel quartiere Santa Lucia. L'edificio è classificato dal P.R.G. come zona B.1.2: «tessuti consolidati di valore ambientale».

L'appartamento risulta censito al N.C.E.U. al Foglio 167, Particella 4697, Subalterno 7, del Comune di Siracusa; appartenente alla categoria A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare), Classe 2, Consistenza 2,5 vani, per una Rendita di 64,56 euro (Allegato 7.2, Allegato 7.3, Allegato 7.4).

Le coordinate G.P.S. sono: latitudine = 37,072; longitudine = 15,291

2.2 Descrizione analitica del bene pignorato

Com'è possibile verificare dai disegni e dalle immagini allegate, il bene è composto da tre camere e un bagno (disegno 2). Varcando la porta d'accesso, raggiungibile tramite una scala collocata nel patio intero dell'edificio (foto 3-4), si accede nel primo locale (A1|ingresso-soggiorno). Si tratta di una camera ampia circa 20 m², dotata di una portafinestra, attualmente murata, con affaccio su un piccolissimo balcone (foto 5-7).

La stanza seguente (A2|camera) è ampia quasi 9 m² ed è dotata di una finestra con affaccio sul patio (foto 8-9).

La camera successiva (A3|cucina) è ampia appena 6,90 m², ed è dotata di una finestra e degli allacci necessari alla installazione di una cucina (foto 10-11).

L'ultimo ambiente è un bagno (A4|bagno), ampio 1,90 m² e dotato di lavabo a colonna, vaso igienico, doccia e una piccola finestra (foto 12).

L'appartamento è, complessivamente, in pessimo stato di conservazione. Tutte le stanze mostrano importanti degradi; la volta di copertura della prima stanza è quasi totalmente crollata (foto 7) e il solaio di laterocemento del locale denominato A2|camera è profondamente degradato (foto 9).

Le prime due camere sono pavimentate con graniglia di marmo, mentre la cucina e il bagno sono piastrellati; le porte interne non sono presenti e gli infissi esterni sono, alcuni di legno, con vetro singolo, altri di alluminio con vetro singolo.

Il bene non è attualmente allacciato alla rete elettrica e idrica, e non presenta condizionatori o impianti di riscaldamento.

2.3 Stato di possesso del bene pignorato

Il bene in oggetto risulta intestato alla società [REDACTED], con sede [REDACTED]. La società proprietaria è entrata in possesso del bene a seguito di un Atto di Compravendita, formalizzato nello studio del Notaio Angelo BELLUCCI di Siracusa, il 28.08.1991 (Repertorio 29734), registrato il 30.08.1991 ai numeri: 14110 (registro generale) e 11288 (registro particolare) (Allegato 7.22, Allegato 7.25).

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Via Montegrappa, 72, piano 1°, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 168, Particella 360, Subalterno 7, Comune di Siracusa.

La società [REDACTED] è indicata come [REDACTED], poiché a quel tempo aveva questo nominativo. I dati catastali dell'appartamento sono quelli coi quali era all'epoca censito.

Il bene era pervenuto alla signora [REDACTED] con un Atto di Donazione ricevuto dal Notaio I. Bufardecì da Siracusa, il 23.10.1963.

2.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

Dalle ispezioni ipotecarie si rileva, per il bene oggetto di pignoramento, relativamente all'ultimo ventennio, la presenza di quattro formalità (Allegato 7.18, Allegato 7.21).

La prima è una Sentenza di Fallimento, del 04.08.2004 (Allegato 7.23), che non rimarrà a carico dell'acquirente.

TRASCRIZIONE del 05.01.2005 (Registro Particolare 175, Registro Generale 256).
Pubblico ufficiale Tribunale di Roma, Repertorio 45899/2003 del 04.08.2004.
SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Oggetto:

Abitazione in appartamento, Via Montegrappa, 72, piano 1°, Siracusa;
Foglio 167, Particella 4697, Subalterno 7, Comune di Siracusa

Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano
T, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 70, Comune di Noto
(SR)

Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano
1°, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 20, Comune di Noto
(SR)

Abitazione in villino, Viale degli Oleandri, 3, piano T, Noto; Foglio 420,
Particella 613, Subalterno 1, Comune di Noto (SR)

Lastrico solare, Viale degli Oleandri, 3, piano 1°, Noto; Foglio 420,
Particella 613, Subalterno 2, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 609,
Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 614,
Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 619,
Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 610,
Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 613,
Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 618,
Comune di Noto (SR)

Questo fallimento è stato revocato dal Tribunale di Roma con sentenza n.24534/06. La revoca è indicata nella Certificazione notarile redatta dalla Notaio Maria LANDOLFO ma non risulta nella Nota (Allegato 7.23).

Si fa inoltre presente che questo fallimento non risulta nell'elenco delle formalità per l'immobile in oggetto (Allegato 7.18), mentre risulta nell'elenco delle formalità per l'immobile con gli identificativi catastali precedenti (Allegato 7.21).

La seconda formalità è una Ipoteca giudiziale, del 09.07.1994 (Allegato 7.19), iscritta nel 2016, che rimarrà a carico dell'acquirente.

ISCRIZIONE del 04.10.2016 (Registro Particolare 2283, Registro Generale 15540).
Pubblico ufficiale Tribunale di Roma, Repertorio 16037/1994 del 09.07.1994.

IPOTECA GIUDIZIALE.

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Via Montegrappa, 72, piano 1°, Siracusa; Foglio 167, Particella 4697, Subalterno 7, Comune di Siracusa
Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano T, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 70, Comune di Noto (SR)
Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano 1°, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 20, Comune di Noto (SR)
Abitazione in villino, Viale degli Oleandri, 3, piano T, Noto; Foglio 420, Particella 613, Subalterno 1, Comune di Noto (SR)
Lastrico solare, Viale degli Oleandri, 3, piano 1°, Noto; Foglio 420, Particella 613, Subalterno 2, Comune di Noto (SR)
Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 609, Comune di Noto (SR)
Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 614, Comune di Noto (SR)
Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 619, Comune di Noto (SR)
Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 610, Comune di Noto (SR)
Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 618, Comune di Noto (SR)

Capitale: 336.182,35 euro

La terza formalità è la Rinnovazione di una Ipoteca del 13.01.1994 (Allegato 7.24), del 13.01.2014, che rimarrà a carico dell'acquirente.

ISCRIZIONE del 13.01.2014 (Registro Particolare 30, Registro Generale 381). Pubblico ufficiale Notaio Marco CORDERO DI MONTEZEMOLO, Repertorio 20923 del 13.01.1994.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE.

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Via Montegrappa, 72, piano 1°, Siracusa; Foglio 168, Particella 360, Subalterno 7, Comune di Siracusa

Capitale: 7.747,00 euro

L'ultima formalità è il presente Pignoramento Immobiliare, del 29.04.2025 (Allegato 7.20), che non rimarrà a carico dell'acquirente.

TRASCRIZIONE del 20.05.2025 (Registro Particolare 7483, Registro Generale 10042). Pubblico ufficiale Tribunale di Siracusa, Repertorio 1999 del 29.04.2025.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Via Montegrappa, 72, piano 1°, Siracusa; Foglio 167, Particella 4697, Subalterno 7, Comune di Siracusa
Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano T, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 70, Comune di Noto (SR)

Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano 1°, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 20, Comune di Noto (SR)

Abitazione in villino, Viale degli Oleandri, 3, piano T, Noto; Foglio 420, Particella 613, Subalterno 1, Comune di Noto (SR)

Lastrico solare, Viale degli Oleandri, 3, piano 1°, Noto; Foglio 420, Particella 613, Subalterno 2, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 609, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 614, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 619, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 618, Comune di Noto (SR)

È inoltre presente la trascrizione della Compravendita del 28.08.1991 (Allegato 7.22), come meglio specificato nel precedente paragrafo.

Si evidenziano, inoltre, i seguenti debiti condominiali relativi agli ultimi due anni, comunicati dall'amministratrice del condominio, dott.ssa Santa PITRUZZELLO:

- anno 2024, quote ordinarie: debito di 183,78 euro;
- anno 2024, quota straordinaria per manutenzione parete condominiale: debito di 1.177,68 euro;
- anno 2025, quote ordinarie: debito di 365,71 euro;

TOTALE: 1.727,17 euro.

2.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico

Il fabbricato oggetto di pignoramento immobiliare è classificato dal P.R.G. del Comune di Siracusa come zona B.1.2: «tessuti consolidati di valore ambientale». Il bene è inoltre sottoposto a vincolo del Piano Paesaggistico, con livello di tutela 1.

Presso l'ufficio archivio del Comune di Siracusa non è stato trovato un titolo edilizio che possa certificare la regolare edificazione dell'edificio che ospita il bene oggetto di

pignoramento. La planimetria catastale dell'appartamento, però (Allegato 7.3), è stata presentata il 11.10.1939, cioè prima del 1942. La legge 1150, del 17 Agosto 1942 ha imposto, a tutti gli immobili situati entro il centro abitato, la necessità di dotarsi di una licenza edilizia per essere edificati; essendo stato realizzato prima di quella data non necessitava di una licenza edilizia. Per tale ragione l'immobile, perlomeno per la porzione che riguarda l'appartamento in oggetto, è da considerarsi regolare.

Presso l'ufficio archivio del Comune di Siracusa, però, sono state trovate alcune documentazioni riguardanti la sopraelevazione e la modifica del primo piano dell'edificio. La richiesta è stata depositata il 05.08.1959, firmata dal tecnico, geometra Salvatore INSOLIA, per conto della proprietaria, signora [REDACTED] (Allegato 7.30). Osservando i disegni allegati si può notare che una parte di uno dei due appartamenti al primo piano coincide con l'appartamento pignorato. In particolare con gli ambienti denominati, nel disegno 2, A2|camera, A3|camera e A4|bagno. Questa porzione dell'appartamento apparteneva dunque a un'altra abitazione, ed è stata successivamente reintegrata all'abitazione originaria. All'interno di questa porzione dell'appartamento sono presenti alcune modifiche alle tramezzature interne e alle aperture sul patio interno, tutte e tre le finestre attualmente presenti nei locali denominati A3|cucina, A4|bagno e A2|camera, hanno infatti aperture diverse rispetto a quelle autorizzate.

Per la modifica della sopraelevazione è presente anche una autorizzazione di Abitabilità, rilasciata dal Comune di Siracusa il 31.05.1961 (Allegato 7.31), ma essendo intervenute le modifiche descritte l'abitabilità è da considerarsi decaduta.

L'appartamento in oggetto può dunque considerarsi regolare sotto il profilo urbanistico, ma presenta alcuni abusi, nel paragrafo 2.7 verranno calcolati i costi per la loro sanatoria.

Infine, l'immobile oggetto di pignoramento non possedeva Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatta nell'occasione di questa perizia dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 7.45)

2.6 Stima del bene pignorato

Per la valutazione dell'immobile pignorato il C.T.U. si è avvalso di due metodi di stima: il *metodo analitico* (o per capitalizzazione del reddito) e il *metodo sintetico-comparativo*. Per giungere alla stima ultima del bene verrà effettuata la media fra i due risultati ottenuti.

Prima di applicare i metodi individuati è necessario calcolare la superficie commerciale del locale. Il calcolo è stato effettuato secondo le istruzioni dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici dei vani principali e accessori, e dalle pertinenze esclusive (di ornamento e accessorie).

La superficie dei vani principali e accessori è pari a 47,39 m², mentre presenta, come pertinenze di ornamento di uso esclusivo, il piccolo balcone (della superficie di 0,24 m²).

La superficie del balcone va calcolata al 30%; pertanto la superficie utile al fine dell'ottenimento della superficie commerciale è pari a: 0,07 m².

La superficie totale commerciale sarà dunque pari a: 47,30 + 0,07 = 47,37.

La superficie totale commerciale è dunque pari a 47,37 m².

Stima mediante metodo analitico

Questo metodo di stima è basato sulla ipotetica rendita che il bene è in grado di produrre.

La stima si ricava dall'applicazione della seguente formula: $V_m = R_n/r$.

In base alle informazioni reperite presso le agenzie immobiliari del comune di Siracusa, ai valori forniti dall'O.M.I., e a quelli forniti dal Borsino Immobiliare, il prezzo medio di locazione per immobili aventi caratteristiche tipologiche e stato di consistenza pari al bene in oggetto, e situati nella medesima zona della città, è di circa 180,00 € mensili.

Al valore individuato vanno decurtate le spese di manutenzione e gestione del bene, che vengono valutate nel 20% del valore, dunque:

$$R_n = 144 \text{ €} \times 12 \text{ mensilità} = 1.728,00 \text{ €}$$

dividendo per $r = 0,038$ si ottiene il valore analitico dell'immobile:

$$V_1 = 1.728,00/0,038 = 45.473,68 \text{ €}$$

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Questo metodo consiste nell'individuazione del costo al metro quadrato di immobili con simili caratteristiche, stato di conservazione e area d'ubicazione. Il prezzo di mercato per l'immobile in oggetto, ottenuto consultando i valori indicati dall'O.M.I., il Borsino Immobiliare, e varie agenzie immobiliari, è stato stabilito in 800,00 €/mq.

Il valore del bene secondo tale metodo di stima è:

$$V_2 = 800,00 \text{ (€)} \times 47,37 \text{ (m}^2\text{)} = 37.896,00 \text{ €}$$

Facendo una media fra il primo e il secondo valore individuato ricaveremo la stima del bene:

$$V_{\text{immob.}} = (V_1 + V_2)/2$$

$$V_{\text{immob.}} = (45.473,68 + 37.896,00)/2 = 41.684,84 \text{ €}$$

$$V_{\text{immob.}} = \mathbf{41.684,84 \text{ €}}$$

2.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

L'immobile, come più dettagliatamente spiegato al paragrafo 2.5, è parzialmente abusivo ma sanabile. Le due categorie di irregolarità riscontrate, quelle della distribuzione interna, e quella delle aperture sul prospetto, sono sanabili, ai sensi dell'art.3, comma 5, della Legge Regionale 10 agosto 2016, n.16, presentando una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), che prevede una sanzione di 2.000 €, una per ogni categoria di abuso.

Sarà anche calcolata la parcella per l'aggiornamento della planimetria catastale e quella per il disbrigo delle pratiche amministrative per la Segnalazione di Certificazione di Agibilità (S.C.A.)

Sanzione per mancata comunicazione opere interne	1.000,00 €
Sanzione per mancata comunicazione di modifica facciata	1.000,00 €
Parcella del tecnico per regolarizzazione opere	1.000,00 €
Parcella per aggiornamento della planimetria catastale	600,00 €
Parcella per ottenimento Agibilità	1.000,00 €

Totale	4.600,00 €
--------	------------

Dunque:

Valore venale dell'immobile	41.684,84 €
-----------------------------	-------------

Costo totale per la regolarizzazione dell'immobile	4.600,00 €
---	------------

Valore finale del bene	37.084,84 €
-------------------------------	--------------------

3 | Relazione di Stima del *Lotto 2*

3.1 Identificazione del bene pignorato

Il bene pignorato è un appartamento collocato al piano seminterrato di un edificio, facente parte originariamente di un complesso turistico sito nel territorio comunale di Noto (SR), appena fuori dal centro abitato di Marzamemi, in Via Bove Marino, s.n.c. (disegno 3, foto 1-2). L'edificio è classificato dal P.R.G. di Noto come sottozona C3: «aree di espansione costiera».

L'appartamento risulta censito al N.C.E.U. al Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 70, del Comune di Noto; appartenente alla categoria F/3 (immobili in corso di costruzione).

Essendo classificato come immobile in costruzione nella visura catastale non sono specificati classe, consistenza e rendita (Allegato 7.5, Allegato 7.7).

Le coordinate G.P.S. sono: latitudine = 36,7496; longitudine = 15,1070

3.2 Descrizione analitica del bene pignorato

Com'è possibile verificare dai disegni e dalle immagini allegate, il bene è composto da quattro camere, due bagni e un locale d'ingresso (disegno 4). Varcando la porta d'accesso (foto 3), si accede nel primo locale (B1|ingresso), ampio circa 10 m² (foto 4).

La prima stanza dell'appartamento (B2|camera) è una camera da letto, ampia 10,20 m² e dotata di una finestra (foto 5).

L'ambiente successivo è il principale locale dell'appartamento (B3|soggiorno-cucina), ampio circa 18 m² e dotato di una finestra e degli allacci necessari alla installazione di una cucina (foto 6).

Il primo dei due bagni (A4|bagno) è ampio 4,24 m², ed è dotato di lavabo a colonna, vaso igienico, bidet, doccia e di una finestra (foto 7).

Sono poi presenti altre due camere (A5|camera e A6|camera), la prima ampia appena 6 m², la seconda quasi 9 m², entrambe dotate di una finestra (foto 8, foto 9).

L'ultimo locale dell'appartamento è un altro bagno (A7|bagno), ampio 3,62 m² e dotato di: lavabo a colonna, vaso igienico, bidet, doccia, lavatoio e di una finestra (foto 10).

L'appartamento è, complessivamente, in pessimo stato di conservazione, quasi tutte le stanze mostrano importanti segni di degrado, dovuti principalmente a umidità di risalita. È inoltre importante rilevare che l'altezza interna degli ambienti è di appena 2 metri, mentre la stanza denominata B5|camera è di appena 6 m².

Le camere sono pavimentate con mattonelle di gres, mentre i bagni sono piastrellati anche alle pareti. Il bene non è attualmente allacciato alla rete elettrica e idrica, e presenta due condizionatori.

3.3 Stato di possesso del bene pignorato

Il bene in oggetto risulta intestato alla società [REDACTED], precedente nominativo della [REDACTED]

La società proprietaria è entrata in possesso del bene a seguito di un Atto di Compravendita, formalizzato nello studio del Notaio Angelo BELLUCCI di Siracusa, il 19.08.1986 (Repertorio 13899), registrato il 27.08.1986 ai numeri: 11894 (registro generale) e 9233 (registro particolare) (Allegato 7.32).

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

Oggetto:

Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano T, Noto; censito al N.C.E.U. al Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 70, Comune di Noto (SR).

Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano 1°, Noto; censito al N.C.E.U. al Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 20, Comune di Noto (SR).

La società [REDACTED] è indicata come [REDACTED], poiché a quel tempo aveva questo nominativo.

Prima di quest'Atto, la società [REDACTED], che ha realizzato l'edificio all'interno del quale ha sede l'immobile in oggetto, aveva acquistato i terreni con un Atto di Compravendita stipulato presso lo studio del Notaio LA CIURA di Rosolini, il 10.02.1975.

3.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

Dalle ispezioni ipotecarie si rileva, per il bene oggetto di pignoramento, relativamente all'ultimo ventennio, la presenza di cinque formalità (Allegato 7.26).

La prima è una Sentenza di Fallimento, del 04.08.2004 (Allegato 7.23), che non rimarrà a carico dell'acquirente.

TRASCRIZIONE del 05.01.2005 (Registro Particolare 175, Registro Generale 256).
Pubblico ufficiale Tribunale di Roma, Repertorio 45899/2003 del 04.08.2004.

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Oggetto:

Abitazione in appartamento, Via Montegrappa, 72, piano 1°, Siracusa; Foglio 167, Particella 4697, Subalterno 7, Comune di Siracusa
Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano T, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 70, Comune di Noto (SR)
Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano 1°, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 20, Comune di Noto (SR)
Abitazione in villino, Viale degli Oleandri, 3, piano T, Noto; Foglio 420, Particella 613, Subalterno 1, Comune di Noto (SR)
Lastrico solare, Viale degli Oleandri, 3, piano 1°, Noto; Foglio 420, Particella 613, Subalterno 2, Comune di Noto (SR)
Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 609, Comune di Noto (SR)
Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 614, Comune di Noto (SR)
Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 619, Comune di Noto (SR)
Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 610, Comune di Noto (SR)
Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 613, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 618, Comune di Noto (SR)

Questo fallimento è stato revocato dal Tribunale di Roma con sentenza n.24534/06. La revoca è indicata nella Certificazione notarile redatta dalla Notaio Maria LANDOLFO ma non risulta nella Nota (Allegato 7.23).

La seconda formalità è il rinnovo della ipoteca, del 13.01.1994 (Allegato 7.27), che rimarrà a carico dell'acquirente.

ISCRIZIONE del 13.01.2014 (Registro Particolare 28, Registro Generale 379). Notaio Marco CORDERO DI MONTEZEMOLO, Repertorio 20925 del 13.01.1994.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE.

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano T, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 70, Comune di Noto (SR)
Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano 1°, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 20, Comune di Noto (SR)

Capitale: 51.646,00 euro

La terza formalità è il rinnovo di un'altra ipoteca, del 19.01.1994 (Allegato 7.28), che rimarrà a carico dell'acquirente.

ISCRIZIONE del 22.01.2014 (Registro Particolare 63, Registro Generale 779). Notaio Marco CORDERO DI MONTEZEMOLO, Repertorio 20981 del 19.01.1994.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE.

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano T, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 70, Comune di Noto (SR)
Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano 1°, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 20, Comune di Noto (SR)

Capitale: 25.823,00 euro

La quarta formalità è una Ipoteca giudiziale, del 09.07.1994 (Allegato 7.19), che non rimarrà a carico dell'acquirente.

ISCRIZIONE del 04.10.2016 (Registro Particolare 2283, Registro Generale 15540).
Pubblico ufficiale Tribunale di Roma, Repertorio 16037/1994 del 09.07.1994.
IPOTECA GIUDIZIALE.

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Via Montegrappa, 72, piano 1°, Siracusa; Foglio 167, Particella 4697, Subalterno 7, Comune di Siracusa
Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano T, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 70, Comune di Noto (SR)
Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano 1°, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 20, Comune di Noto (SR)
Abitazione in villino, Viale degli Oleandri, 3, piano T, Noto; Foglio 420, Particella 613, Subalterno 1, Comune di Noto (SR)
Lastrico solare, Viale degli Oleandri, 3, piano 1°, Noto; Foglio 420, Particella 613, Subalterno 2, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 609, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 614, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 619, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 610, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 618, Comune di Noto (SR)

Si fa presente che questa ipoteca non risulta nell'elenco delle formalità per l'immobile in oggetto (Allegato 7.26).

L'ultima formalità è il presente Pignoramento Immobiliare, del 29.04.2025 (Allegato 7.20), che non rimarrà a carico dell'acquirente.

TRASCRIZIONE del 20.05.2025 (Registro Particolare 7483, Registro Generale 10042).
Pubblico ufficiale Tribunale di Siracusa, Repertorio 1999 del 29.04.2025.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Via Montegrappa, 72, piano 1°, Siracusa; Foglio 167, Particella 4697, Subalterno 7, Comune di Siracusa
Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano T, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 70, Comune di Noto (SR)
Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano 1°, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 20, Comune di Noto (SR)
Abitazione in villino, Viale degli Oleandri, 3, piano T, Noto; Foglio 420, Particella 613, Subalterno 1, Comune di Noto (SR)
Lastrico solare, Viale degli Oleandri, 3, piano 1°, Noto; Foglio 420, Particella 613, Subalterno 2, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 609, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 614, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 619, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 618, Comune di Noto (SR)

Si evidenziano, inoltre, i seguenti debiti condominiali relativi agli ultimi due anni, comunicati dall'amministratore del condominio, dott. Rosario BONGIOVANNI:

- anno 2024, quote ordinarie: debito di 378,90 euro;
 - anno 2025, quote ordinarie: debito di 428,43 euro;
 - anno 2025, quota straordinaria: debito di 2.463,94 euro;
- TOTALE: 3.271,27 euro.

3.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico

Il fabbricato oggetto di pignoramento immobiliare è classificato dal P.R.G. del Comune di Noto come sottozona C3: «aree di espansione costiera». Il bene è inoltre sottoposto a vincolo del Piano Paesaggistico, con livello di tutela 4.

Presso l'ufficio archivio del Comune di Noto è stato trovato un solo titolo edilizio: si tratta del Nulla osta per esecuzione di lavori edili n.75, del 29.04.1975, rilasciato dal comune alla ditta [REDACTED] (Allegato 7.35). Non sono però presenti i disegni, dai quali sarebbe stato possibile verificare se lo stato attuale dell'immobile corrisponde a quello autorizzato. Il tecnico del comune di Noto responsabile del servizio, il geometra Cesare BONFANTI, ha inoltre comunicato al sottoscritto esperto stimatore che, intorno agli anni ottanta del Novecento, il Tribunale competente ha sequestrato la documentazione relativa alla costruzione del complesso turistico per una indagine. La documentazione non sarebbe più stata restituita e comunque presso l'archivio del comune non è stata trovata, né è stato trovato il verbale di sequestro, tramite il quale sarebbe stato possibile rintracciare il fascicolo presso il Tribunale di Siracusa.

Allegato all'Atto di Compravendita del 19.08.1986 (Allegato 7.32), è però presente la Domanda di Sanatoria (mod. 47/85-B) a nome [REDACTED]

██████████, del 28.03.1986 (prot. 1481UT/19.08.1986) (Allegato 7.36). Nella richiesta di Sanatoria si intuisce che gli abusi non riguardano aumenti della superficie utile ma solo mutamenti della destinazione d'uso. L'abuso riguarderebbe l'aver modificato la destinazione d'uso del bene, che era un'abitazione stagionale all'interno di un complesso turistico, e averlo fatto diventare un appartamento autonomo, vendibile indipendentemente dagli altri. Questa domanda di Sanatoria, però, non sarebbe mai potuta andare a buon fine poiché l'altezza interna dell'appartamento è di appena 2 metri, inidonea, secondo le leggi, ad accogliere funzione residenziale.

Il complesso turistico all'interno del quale si trova il bene oggetto di pignoramento immobiliare è stato dunque edificato a seguito di regolare permesso, ma non è possibile esprimersi sulla sua attuale conformità. Fra le carte rinvenute è presente una Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del signor ██████████ ██████████, il quale dichiara, in qualità di procuratore generale della società ██████████ ██████████, che i lavori di costruzione sono stati condotti dal Maggio 1977 a Gennaio 1980, e che gli stessi sono stati realizzati in difformità alla licenza edilizia (Allegato 7.38). La dichiarazione non specifica quali siano gli abusi e, non avendo altra documentazione a supporto, non è possibile esprimersi su questo punto.

La Legge Regionale 12 Giugno 1976 n.78 ha imposto, per la regione Sicilia, il vincolo di inedificabilità assoluta entro i 150 metri dalla linea della battigia. Il fabbricato all'interno del quale ricade il bene del *Lotto 2* è parzialmente interessato da questo vincolo; la porzione di fabbricato che ricade entro i 150 metri è proprio quella corrispondente con l'estremità Est delle due stecche, una delle quali ospita il bene. Il Nulla osta per esecuzione di lavori edili è datato 1975, quindi prima dell'imposizione del vincolo, ma i lavori sono stati terminati, secondo la dichiarazione del signor ██████████ ██████████, nel 1980. Recentemente, il Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana (CGARS) ha sollevato la questione davanti alla Corte Costituzionale che, con la Sentenza 72/2025, ha stabilito che la sanatoria per queste opere può essere rilasciata solo se le stesse sono state completate entro il 31.12.1976. A prescindere dall'eventuale difformità del fabbricato rispetto al titolo edilizio rilasciato, quindi, l'estremità Est del fabbricato – e dunque il bene in oggetto – è abusiva e non sanabile.

3.6 Stima del bene pignorato

Essendo l'immobile, come meglio specificato nel precedente paragrafo, abusivo e non sanabile, come da indicazioni della Giudice dell'esecuzione nella nomina sarà calcolato il

«valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima [...] per un periodo di dieci anni».

L'area di sedime del bene in oggetto è pari a 84,04 m². Confrontando i valori dell'O.M.I. e quello di diverse agenzie immobiliari della zona il prezzo medio per terreni in condizioni simili è stato stabilito in 250,00 €/m².

$$250,00 \text{ (€)} \times 84,04 \text{ (m}^2\text{)} = 21.010,00 \text{ €}$$

Il costo per la demolizione dell'immobile, calcolato secondo la voce 1.3.2 del Prezzario unico regionale per i lavori pubblici in Sicilia, è di 2.671,27 €.

Il valore locatizio del bene, confrontando i valori dell'O.M.I. e quello di diverse agenzie immobiliari della zona è stato stabilito in 120 €/m².

$$120 \text{ €} \times 12 \text{ (mensilità)} = 1.440,00 \text{ €}$$

$$1.440,00 \text{ €} \times 10 \text{ (anni)} = 14.400 \text{ €}$$

Dunque:

$$21.010,00 \text{ (€)} - 2.671,27 \text{ (€)} + 14.400 \text{ (€)} = 32.738,73 \text{ €}.$$

$$\mathbf{V_{immob.} = 32.738,73 \text{ €}}$$

4 | Relazione di Stima del *Lotto 3*

4.1 Identificazione del bene pignorato

Il bene pignorato è un appartamento collocato al piano rialzato di un edificio, facente parte originariamente di un complesso turistico sito nel territorio comunale di Noto (SR), appena fuori dal centro abitato di Marzamemi, in Via Bove Marino, s.n.c. (disegno 3, foto 1-2). L'edificio è classificato dal P.R.G. di Noto come sottozona C3: «aree di espansione costiera».

L'appartamento risulta censito al N.C.E.U. al Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 20, del Comune di Noto; appartenente alla categoria F/3 (immobili in corso di costruzione).

Essendo classificato come immobile in costruzione nella visura catastale non sono specificati Classe, consistenza e rendita (Allegato 7.6, Allegato 7.7).

Le coordinate G.P.S. sono: latitudine = 36,7496; longitudine = 15,1070

4.2 Descrizione analitica del bene pignorato

Com'è possibile verificare dai disegni e dalle immagini allegate, il bene è composto da tre camere, un bagno, un ripostiglio e un terrazzo (disegno 5). Varcando la porta d'accesso, in cima alle scale (foto 3), si accede al primo locale (C1|soggiorno-cucina), ampio 20 m², e dotato di una finestra e degli allacci necessari alla installazione di una cucina (foto 4-5).

L'ambiente successivo (C2|camera) è una camera da letto, ampia appena 5,59 m² e dotata di una finestra (foto 6).

Il bagno (C3|bagno) è un locale di 3,38 m², dotato di: lavabo, vaso igienico, bidet, doccia e di una finestra (foto 7).

L'ultima stanza dell'appartamento è una seconda camera da letto (C4|camera), di quasi 9 m², dotata di una finestra con affaccio sulla veranda (foto 8).

L'abitazione, infine, è anche dotata di un'ampia veranda (C5|veranda), di circa 23 m² (foto 9-10).

L'appartamento è, complessivamente, in sufficiente stato di conservazione. Alcune stanze mostrano segni di degrado, dovuti principalmente a umidità o infiltrazioni dalla copertura. Le camere sono pavimentate con mattonelle di gres, mentre i bagni sono piastrellati anche alle pareti.

Il bene è attualmente allacciato alla rete elettrica e idrica, e non presenta impianti di riscaldamento o raffrescamento degli ambienti.

4.3 Stato di possesso del bene pignorato

Il bene in oggetto risulta intestato alla società [REDACTED], precedente nominativo della [REDACTED]

La società proprietaria è entrata in possesso del bene a seguito di un Atto di Compravendita, formalizzato nello studio del Notaio Angelo BELLUCCI di Siracusa, il 19.08.1986 (Repertorio 13899), registrato il 27.08.1986 ai numeri: 11894 (registro generale) e 9233 (registro particolare) (Allegato 7.32).

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano T, Noto; censito al N.C.E.U. al Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 70, Comune di Noto (SR).

Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano 1°, Noto; censito al N.C.E.U. al Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 20, Comune di Noto (SR).

La società [REDACTED] è indicata come [REDACTED], poiché a quel tempo aveva questo nominativo.

Prima di quest'Atto, la società [REDACTED], che ha realizzato l'edificio all'interno del quale ha sede l'immobile in oggetto, aveva acquistato i terreni con un Atto di Compravendita stipulato presso lo studio del Notaio LA CIURA di Rosolini, il 10.02.1975.

4.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

Dalle ispezioni ipotecarie si rileva, per il bene oggetto di pignoramento, relativamente all'ultimo ventennio, la presenza di cinque formalità (Allegato 7.29).

La prima è una Sentenza di Fallimento, del 04.08.2004 (Allegato 7.23), che non rimarrà a carico dell'acquirente.

TRASCRIZIONE del 05.01.2005 (Registro Particolare 175, Registro Generale 256).
Pubblico ufficiale Tribunale di Roma, Repertorio 45899/2003 del 04.08.2004.
SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Via Montegrappa, 72, piano 1°, Siracusa; Foglio 167, Particella 4697, Subalterno 7, Comune di Siracusa
Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano T, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 70, Comune di Noto (SR)
Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano 1°, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 20, Comune di Noto (SR)
Abitazione in villino, Viale degli Oleandri, 3, piano T, Noto; Foglio 420, Particella 613, Subalterno 1, Comune di Noto (SR)
Lastrico solare, Viale degli Oleandri, 3, piano 1°, Noto; Foglio 420, Particella 613, Subalterno 2, Comune di Noto (SR)
Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 609, Comune di Noto (SR)
Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 614, Comune di Noto (SR)
Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 619, Comune di Noto (SR)
Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 610, Comune di Noto (SR)
Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 613, Comune di Noto (SR)
Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 618, Comune di Noto (SR)

Questo fallimento è stato revocato dal Tribunale di Roma con sentenza n.24534/06. La revoca è indicata nella Certificazione notarile redatta dalla Notaio Maria LANDOLFO ma non risulta nella Nota (Allegato 7.23).

La seconda formalità è il rinnovo della ipoteca, del 13.01.1994 (Allegato 7.27), che rimarrà a carico dell'acquirente.

ISCRIZIONE del 13.01.2014 (Registro Particolare 28, Registro Generale 379). Notaio Marco CORDERO DI MONTEZEMOLO, Repertorio 20925 del 13.01.1994.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE.

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano T, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 70, Comune di Noto (SR)
Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano 1°, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 20, Comune di Noto (SR)

Capitale: 51.646,00 euro

La terza formalità è il rinnovo di un'altra ipoteca, del 19.01.1994 (Allegato 7.28), che rimarrà a carico dell'acquirente.

ISCRIZIONE del 22.01.2014 (Registro Particolare 63, Registro Generale 779). Notaio Marco CORDERO DI MONTEZEMOLO, Repertorio 20981 del 19.01.1994.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE.

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano T, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 70, Comune di Noto (SR)

Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano 1°, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 20, Comune di Noto (SR)

Capitale: 25.823,00 euro

La quarta formalità è una Ipoteca giudiziale, del 09.07.1994 (Allegato 7.19), che rimarrà a carico dell'acquirente.

ISCRIZIONE del 04.10.2016 (Registro Particolare 2283, Registro Generale 15540). Pubblico ufficiale Tribunale di Roma, Repertorio 16037/1994 del 09.07.1994.

IPOTECA GIUDIZIALE.

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Via Montegrappa, 72, piano 1°, Siracusa; Foglio 167, Particella 4697, Subalterno 7, Comune di Siracusa
Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano T, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 70, Comune di Noto (SR)
Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano 1°, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 20, Comune di Noto (SR)
Abitazione in villino, Viale degli Oleandri, 3, piano T, Noto; Foglio 420, Particella 613, Subalterno 1, Comune di Noto (SR)
Lastrico solare, Viale degli Oleandri, 3, piano 1°, Noto; Foglio 420, Particella 613, Subalterno 2, Comune di Noto (SR)
Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 609, Comune di Noto (SR)
Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 614, Comune di Noto (SR)
Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 619, Comune di Noto (SR)
Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 610, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 618, Comune di Noto (SR)

Si fa presente che questa ipoteca non risulta nell'elenco delle formalità per l'immobile in oggetto (Allegato 7.29).

L'ultima formalità è il presente Pignoramento Immobiliare, del 29.04.2025 (Allegato 7.20), che non rimarrà a carico dell'acquirente.

TRASCRIZIONE del 20.05.2025 (Registro Particolare 7483, Registro Generale 10042).
Pubblico ufficiale Tribunale di Siracusa, Repertorio 1999 del 29.04.2025.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Oggetto:

Abitazione in appartamento, Via Montegrappa, 72, piano 1°, Siracusa; Foglio 167, Particella 4697, Subalterno 7, Comune di Siracusa
Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano T, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 70, Comune di Noto (SR)
Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano 1°, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 20, Comune di Noto (SR)
Abitazione in villino, Viale degli Oleandri, 3, piano T, Noto; Foglio 420, Particella 613, Subalterno 1, Comune di Noto (SR)
Lastrico solare, Viale degli Oleandri, 3, piano 1°, Noto; Foglio 420, Particella 613, Subalterno 2, Comune di Noto (SR)
Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 609, Comune di Noto (SR)
Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 614, Comune di Noto (SR)
Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 619, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 618, Comune di Noto (SR)

Si evidenziano, inoltre, i seguenti debiti condominiali relativi agli ultimi due anni, comunicati dall'amministratore del condominio, dott. Rosario BONGIOVANNI:

- anno 2024, quote ordinarie: debito di 780,09 euro;
- anno 2025, quote ordinarie: debito di 882,06 euro;
- anno 2025, quota straordinaria: debito di 4.649,28 euro;

TOTALE: 6.311,43 euro.

4.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico

Il fabbricato oggetto di pignoramento immobiliare è classificato dal P.R.G. del Comune di Noto come sottozona C3: «aree di espansione costiera». Il bene è inoltre sottoposto a vincolo del Piano Paesaggistico, con livello di tutela 4.

Presso l'ufficio archivio del Comune di Noto sono stati trovati due titoli edilizi: si tratta del Nulla osta per esecuzione di lavori edili n.75, del 29.04.1975, rilasciato dal comune alla ditta [REDACTED] (Allegato 7.35), che ha consentito la costruzione dell'originario complesso turistico, e la Domanda di Sanatoria (mod. 47/85-B) a nome [REDACTED], del 28.03.1986 (prot. 1481UT/16.08.1986) (Allegato 7.37).

Al primo documento non sono però allegati i disegni, dai quali sarebbe stato possibile verificare se lo stato attuale dell'immobile corrisponde a quello autorizzato. Il tecnico del comune di Noto responsabile del servizio, il geometra Cesare BONFANTI, ha inoltre comunicato al sottoscritto esperto stimatore che, intorno agli anni ottanta del Novecento, il Tribunale competente ha sequestrato la documentazione relativa alla costruzione del complesso turistico per una indagine. La documentazione non sarebbe più stata restituita e comunque presso l'archivio del comune non è stata trovata. Non è dunque presente altra documentazione né è stato trovato il verbale di sequestro, tramite il quale sarebbe stato possibile rintracciare il fascicolo presso il Tribunale di Siracusa. Il complesso turistico all'interno del quale si trova il bene oggetto di pignoramento immobiliare è stato dunque edificato a seguito di regolare permesso, ma non è possibile esprimersi sulla sua attuale conformità.

Nella richiesta di Sanatoria si dichiara che gli abusi non riguardano aumenti della superficie utile ma solo mutamenti della destinazione d'uso. L'abuso riguarderebbe l'aver modificato la destinazione d'uso del bene, che era un'abitazione stagionale all'interno di un complesso turistico, e averlo fatto diventare un appartamento autonomo, vendibile indipendentemente dagli altri.

Fra le carte rinvenute è presente una Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del signor [REDACTED], il quale dichiara, in qualità di procuratore generale della società [REDACTED], che i lavori di costruzione sono stati condotti dal Maggio 1977 a Gennaio 1980, e che gli stessi sono stati realizzati in difformità alla licenza edilizia (Allegato 7.38). La dichiarazione non specifica quali siano gli abusi e, non avendo altra documentazione a supporto, non è possibile esprimersi su questo punto.

La Legge Regionale 12 Giugno 1976 n.78 ha imposto, per la regione Sicilia, il vincolo di inedificabilità assoluta entro i 150 metri dalla linea della battigia. Il fabbricato all'interno del quale ricade il bene del *Lotto 3* è parzialmente interessato da questo vincolo; la porzione di fabbricato che ricade entro i 150 metri è proprio quella corrispondente con l'estremità Est delle due stecche, una delle quali ospita il bene. Il Nulla osta per esecuzione di lavori edili è datato 1975, quindi prima dell'imposizione del vincolo, ma i lavori sono stati terminati, secondo la dichiarazione del signor [REDACTED], nel 1980. Recentemente, il Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana (CGARS) ha sollevato la questione davanti alla Corte Costituzionale che, con la Sentenza 72/2025, ha stabilito che la sanatoria per queste opere può essere rilasciata solo se le stesse sono state completate entro il 31.12.1976. A prescindere dall'eventuale difformità del fabbricato rispetto al titolo edilizio rilasciato, quindi, l'estremità Est del fabbricato – e dunque il bene in oggetto – è abusiva e non sanabile.

4.6 Stima del bene pignorato

Essendo l'immobile, come meglio specificato nel precedente paragrafo, abusivo e non sanabile, come da indicazioni della Giudice dell'esecuzione nella nomina sarà calcolato il «valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima [...] per un periodo di dieci anni».

L'area di sedime del bene in oggetto è pari a 84,04 m². Confrontando i valori dell'O.M.I. e quello di diverse agenzie immobiliari della zona il prezzo medio per terreni in condizioni simili è stato stabilito in 250,00 €/m².

$$250,00 \text{ (€)} \times 84,04 \text{ (m}^2\text{)} = 21.010,00 \text{ €}$$

Il costo per la demolizione dell'immobile, calcolato secondo la voce 1.3.2 del Prezzario unico regionale per i lavori pubblici in Sicilia, è di 3.832,73 €.

Il valore locatizio del bene, confrontando i valori dell'O.M.I. e quello di diverse agenzie immobiliari della zona è stato stabilito in 120 €/m².

$$120 \text{ €} \times 12 \text{ mensilità} = 1.440,00 \text{ €}$$

$$1.440,00 \text{ €} \times 10 = 14.400 \text{ €}$$

Dunque:

$$21.010,00 \text{ (€)} - 3.832,73 \text{ (€)} + 14.400 \text{ (€)} = 31.577,27 \text{ €.}$$

$$\mathbf{V_{immob.} = 31.577,27 \text{ €}}$$

5 | Relazione di Stima del *Lotto 4*

5.1 Identificazione del bene pignorato

Il bene pignorato è una villa sita nel territorio comunale di Noto (SR), appena fuori dal centro abitato di Marzamemi, con accesso da Viale degli Oleandri, 3 (disegno 3, foto 1-2). All'interno del terreno di pertinenza della villa è anche presente una dépendance e un fabbricato adibito a garage.

Il bene è classificato dal P.R.G. di Noto come sottozona C3/52: «aree di espansione costiera», ed è parzialmente gravata dal vincolo di inedificabilità assoluta.

La villa risulta censita al N.C.E.U. al Foglio 420, Particella 613, Subalterno 1, del Comune di Noto; appartenente alla categoria A/7 (abitazioni in villini), Classe 1, Consistenza 5,5 vani, per una Rendita di 397,67 euro (Allegato 7.8, Allegato 7.14, Allegato 7.16).

Il lastrico solare della villa è censito al Foglio 420, Particella 613, Subalterno 2, del Comune di Noto; appartenente alla categoria F/5 (lastrici solari) (Allegato 7.9, Allegato 7.15, Allegato 7.16).

I terreni di pertinenza della villa sono i seguenti:

Foglio 420, Particella 609, del Comune di Noto; Pascolo, Classe 3, Superficie 397 m², per una Rendita Dominicale di 0,31 euro e agraria di 0,1 euro (Allegato 7.10, Allegato 7.16).

Foglio 420, Particella 614, del Comune di Noto; Vigneto, Classe 3, Superficie 100 m², per una Rendita Dominicale di 0,83 euro e agraria di 0,36 euro (Allegato 7.11, Allegato 7.16).

Foglio 420, Particella 619, del Comune di Noto; Canneto, Classe 2, Superficie 247 m², per una Rendita Dominicale di 1,72 euro e agraria di 0,26 euro (Allegato 7.12, Allegato 7.16).

Foglio 420, Particella 618, del Comune di Noto; Ente urbano, Superficie 597 m² (Allegato 7.13, Allegato 7.16).

Le coordinate G.P.S. sono: latitudine = 36,7477; longitudine = 15,1090.

Si fa presente che, come si può notare osservando l'Estratto di mappa relativo al Foglio 420 del Comune di Noto (Allegato 7.16), le particelle relative al bene del *Lotto 4* sono le: 610, 614, 619, 609 e 618. Fra le particelle pignorate, però, non figura la 610, che risulta, come le altre, di proprietà della società [REDACTED] (Allegato 7.17).

5.2 Descrizione analitica del bene pignorato

Com'è possibile verificare dai disegni e dalle immagini allegate, la villa è composta da sei camere, tre bagni, e un terrazzo (disegno 6). Salendo una piccola rampa di scale si può accedere alla veranda, parzialmente coperta (D1 | terrazzo), ampia 31,50 m² (foto 3).

Il primo locale della villa è un soggiorno (D2|ingresso-soggiorno), ampio circa 20 m² e dotato di una portafinestra e due finestre (foto 4).

L'ambiente successivo è una cucina (D3|cucina), della superficie di 9 m², dotata di una finestra e degli allacci necessari alla installazione di una cucina (foto 5).

Sono poi presenti due camere da letto (D4|camera e D5|camera), ampie 10,44 e 11,16 m². La prima dotata di una finestra e la seconda di una portafinestra e di una porta di collegamento con il locale denominato D7|bagno (foto 6-7).

Tramite il corridoio si possono raggiungere due bagni (D6|bagno e D7|bagno), della superficie di: 6,67 e 6,84 m². Entrambi i bagni sono dotati di lavabo, vaso igienico, bidet, doccia e di una finestra (foto 8-9).

Il corridoio conduce ad altre due camere (D8|camera e D10|camera), ampie 12,40 e 13,08 m², entrambe dotate di una finestra (foto 10-12).

L'ultima stanza è un altro bagno (D9|bagno), della superficie di 2,64 m² e dotato di lavabo, vaso igienico, bidet e una finestra (foto 11).

L'interno della villa è, complessivamente, in buono stato di conservazione. Le camere sono pavimentate con mattonelle di gres, mentre i bagni sono piastrellati anche alle pareti. Il bene è attualmente allacciato alla rete elettrica e idrica e non presenta impianti di riscaldamento o raffrescamento degli ambienti. L'esterno della villa è invece in modesto stato di conservazione, e presenta alcuni visibili degradi.

All'estremità Est della villa il dislivello del terreno ha consentito la realizzazione di alcuni vani (disegno 7). Sono due ampi spazi coperti ma aperti (E1|portico, E2|portico) della superficie di: 17,36 m² il primo e di 32,28 m² il secondo (foto 13-14).

Sono inoltre presenti tre locali chiusi. Il primo (E3|soggiorno-cucina) è ampio circa 17 m² ed è dotato di una finestra e degli allacci necessari alla installazione di una cucina (foto 15-16). Il secondo (E4|bagno) è ampio circa 5 m² ed è dotato di lavabo, vaso igienico, bidet, doccia e una piccola finestra (foto 17). Il terzo locale, infine, è una camera ampia 13,74 m², priva di finestre.

Nel terreno di pertinenza della villa è inoltre presente una dépendance, un piccolo fabbricato con funzione residenziale (foto 18-19). La dépendance è composta da tre locali (disegno 8): una camera (F1|camera), di 10,90 m², dotata di una finestra (foto 20-21); un bagno (F2|bagno), di 3,65 m², dotato di lavabo, vaso igienico, bidet, doccia e di una finestra (foto 22). L'ultimo ambiente è un piccolo vano tecnico (F3|loc. tecnico), accessibile dall'esterno.

La dépendance è, all'interno, complessivamente, in buono stato di conservazione. Le camere sono pavimentate con mattonelle di gres, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il bene è attualmente allacciato alla rete elettrica e idrica, e presenta un climatizzatore nella camera principale.

L'ultimo fabbricato costituente il *Lotto 4* è un posto auto coperto (disegno 9). Il locale principale è ampio circa 50 m², e presenta, sul fondo, un magazzino (foto 23-24).

Il posto auto è, esternamente, in modesto stato di conservazione, mentre all'interno il solaio di copertura in laterocemento presenta importanti degradi.

5.3 Stato di possesso del bene pignorato

Il bene in oggetto risulta intestato alla società [REDACTED], precedente nominativo della [REDACTED]

La società proprietaria è entrata in possesso del bene a seguito di un Atto di Compravendita, formalizzato nello studio del Notaio Giovanni ALÌ di Pachino, il 27.12.1991 (Repertorio 25578), registrato il 04.12.1992 ai numeri: 2326 (registro generale) e 2058 (registro particolare) (Allegato 7.33, Allegato 7.40).

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Oggetto: Abitazione in villino, Viale degli Oleandri, 3, piano T, Noto; censito al N.C.E.U. al Foglio 420, Particella 613, Subalterno 1, Comune di Noto (SR).

Lastrico solare, Viale degli Oleandri, 3, piano 1°, Noto; censito al N.C.E.U. al Foglio 420, Particella 613, Subalterno 2, Comune di Noto (SR).

Terreno, Viale degli Oleandri, 3, piano T, Noto; censito al N.C.E.U. al Foglio 420, Particella 609, Comune di Noto (SR).

Terreno, Viale degli Oleandri, 3, piano T, Noto; censito al N.C.E.U. al Foglio 420, Particella 614, Comune di Noto (SR).

Terreno, Viale degli Oleandri, 3, piano T, Noto; censito al N.C.E.U. al Foglio 420, Particella 619, Comune di Noto (SR).

Terreno, Viale degli Oleandri, 3, piano T, Noto; censito al N.C.E.U. al Foglio 420, Particella 613, Comune di Noto (SR).

Terreno, Viale degli Oleandri, 3, piano T, Noto; censito al N.C.E.U. al Foglio 420, Particella 618, Comune di Noto (SR).

La società [REDACTED] è indicata come [REDACTED], poiché a quel tempo aveva questo nominativo.

Il terreno sul quale è stato poi successivamente costruita la villetta era pervenuto al signor [REDACTED], in parte a seguito di un Atto di compravendita del 31.07.1968, presso lo studio del Notaio F. BARONE di Pachino, in parte per Atto di donazione del 31.07.1989 presso lo studio del Notaio Luigi SAVARINO di Pachino.

5.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

Dalle ispezioni ipotecarie si rileva, per il bene oggetto di pignoramento, relativamente all'ultimo ventennio, la presenza di cinque formalità (Allegato 7.39).

La prima è una Sentenza di Fallimento, del 04.08.2004 (Allegato 7.23), che non rimarrà a carico dell'acquirente.

TRASCRIZIONE del 05.01.2005 (Registro Particolare 175, Registro Generale 256).
Pubblico ufficiale Tribunale di Roma, Repertorio 45899/2003 del 04.08.2004.
SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Via Montegrappa, 72, piano 1°, Siracusa; Foglio 167, Particella 4697, Subalterno 7, Comune di Siracusa
Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano T, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 70, Comune di Noto (SR)

Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano 1°, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 20, Comune di Noto (SR)

Abitazione in villino, Viale degli Oleandri, 3, piano T, Noto; Foglio 420, Particella 613, Subalterno 1, Comune di Noto (SR)

Lastrico solare, Viale degli Oleandri, 3, piano 1°, Noto; Foglio 420, Particella 613, Subalterno 2, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 609, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 614, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 619, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 610, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 613, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 618, Comune di Noto (SR)

Questo fallimento è stato revocato dal Tribunale di Roma con sentenza n.24534/06. La revoca è indicata nella Certificazione notarile redatta dalla Notaio Maria LANDOLFO ma non risulta nella Nota (Allegato 7.23).

La seconda formalità è il rinnovo della ipoteca del 13.01.1994 (Allegato 7.41), che rimarrà a carico dell'acquirente.

ISCRIZIONE del 13.01.2014 (Registro Particolare 29, Registro Generale 380). Notaio Marco CORDERO DI MONTEZEMOLO, Repertorio 20924 del 13.01.1994.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE.

A favore:

██

██

Contro:

██

Oggetto: Abitazione in villino, Viale degli Oleandri, 3, piano T, Noto; Foglio 420, Particella 613, Subalterno 1, Comune di Noto (SR)
Lastrico solare, Viale degli Oleandri, 3, piano 1°, Noto; Foglio 420, Particella 613, Subalterno 2, Comune di Noto (SR)
Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 609, Comune di Noto (SR)
Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 614, Comune di Noto (SR)
Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 619, Comune di Noto (SR)
Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 613, Comune di Noto (SR)
Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 618, Comune di Noto (SR)

Capitale: 77.470,00 euro

La terza formalità è il rinnovo di un'altra ipoteca, del 19.01.1994 (Allegato 7.42), che rimarrà a carico dell'acquirente.

ISCRIZIONE del 22.01.2014 (Registro Particolare 62, Registro Generale 778). Notaio Marco CORDERO DI MONTEZEMOLO, Repertorio 20980 del 19.01.1994.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE.

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Oggetto: Abitazione in villino, Viale degli Oleandri, 3, piano T, Noto; Foglio 420, Particella 613, Subalterno 1, Comune di Noto (SR)
Lastrico solare, Viale degli Oleandri, 3, piano 1°, Noto; Foglio 420, Particella 613, Subalterno 2, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 609, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 614, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 619, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 613, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 618, Comune di Noto (SR)

Capitale: 77.469,00 euro

La quarta formalità è una Ipoteca giudiziale, del 09.07.1994 (Allegato 7.19), che rimarrà a carico dell'acquirente.

ISCRIZIONE del 04.10.2016 (Registro Particolare 2283, Registro Generale 15540).
Pubblico ufficiale Tribunale di Roma, Repertorio 16037/1994 del 09.07.1994.

IPOTECA GIUDIZIALE.

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Via Montegrappa, 72, piano 1°, Siracusa; Foglio 167, Particella 4697, Subalterno 7, Comune di Siracusa
Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano T, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 70, Comune di Noto (SR)
Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano 1°, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 20, Comune di Noto (SR)
Abitazione in villino, Viale degli Oleandri, 3, piano T, Noto; Foglio 420, Particella 613, Subalterno 1, Comune di Noto (SR)
Lastrico solare, Viale degli Oleandri, 3, piano 1°, Noto; Foglio 420, Particella 613, Subalterno 2, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 609, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 614, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 619, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 610, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 618, Comune di Noto (SR)

L'ultima formalità è il presente Pignoramento Immobiliare, del 29.04.2025 (Allegato 7.20), che non rimarrà a carico dell'acquirente.

TRASCRIZIONE del 20.05.2025 (Registro Particolare 7483, Registro Generale 10042).
Pubblico ufficiale Tribunale di Siracusa, Repertorio 1999 del 29.04.2025.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Oggetto:

Abitazione in appartamento, Via Montegrappa, 72, piano 1°, Siracusa; Foglio 167, Particella 4697, Subalterno 7, Comune di Siracusa

Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano T, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 70, Comune di Noto (SR)

Abitazione in appartamento, Via Bove Marino, s.n.c., interno 20, piano 1°, Noto; Foglio 420, Particella 1317, Subalterno 20, Comune di Noto (SR)

Abitazione in villino, Viale degli Oleandri, 3, piano T, Noto; Foglio 420, Particella 613, Subalterno 1, Comune di Noto (SR)

Lastrico solare, Viale degli Oleandri, 3, piano 1°, Noto; Foglio 420, Particella 613, Subalterno 2, Comune di Noto (SR)

Terreno, Viale degli Oleandri, Noto; Foglio 420, Particella 609, Comune di Noto (SR)

Nella richiesta di Sanatoria è anche indicata la superficie di 77,27 m² quale area esterna per servizi e accessori. Quest'area sembra riferirsi alla superficie del terrazzo più quella della dépendance. Quest'ultima, infatti, alla data del Novembre 1977 era sicuramente già edificata, come mostra la foto aerea in possesso al Comune di Noto (Allegato 7.44).

Tutti i fabbricati presenti all'interno dell'area pignorata sono dunque stati realizzati abusivamente; per una porzione della villa e la dépendance è stata a suo tempo depositata la domanda di sanatoria, mentre per l'espansione della villa e la struttura costituente il posto auto coperto no. Da un confronto con i tecnici dell'U.T.C. del Comune di Noto e della Soprintendenza di Siracusa ho potuto dedurre quanto segue. La dépendance (disegno 8) e il nucleo originario della villa (disegno 10), essendo stati realizzati nel 1969 (secondo quanto dichiarato ai sensi dell'allora Legge 4 Gennaio 1968, n.15, art.4, dal proprietario) sono sanabili, ma solo a condizione che vengano demoliti i restanti fabbricati abusivi, che non sono in alcun modo sanabili. Con la Legge Regionale 12 Giugno 1976 n.78 è stato infatti imposto il vincolo di inedificabilità assoluta entro i 150 metri dalla linea della battigia; il terreno sul quale sorgono i fabbricati ricade interamente entro questo vincolo. Nel paragrafo 5.7 verranno calcolati i costi per la sanatoria e per le dovute demolizioni.

Infine, l'immobile oggetto di pignoramento non possiede Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), ma non è possibile produrla allo stato attuale in quanto la villa è per circa metà della sua superficie abusiva.

5.6 Stima del bene pignorato

Data la presenza degli abusi verranno stimati soltanto i fabbricati sanabili, mentre per quelli non sanabili verranno calcolati i costi di demolizione.

Per la valutazione degli immobili sanabili l'Esperto stimatore si è avvalso di due metodi di stima: il *metodo analitico* (o per capitalizzazione del reddito) e il *metodo sintetico-comparativo*. Per giungere alla stima ultima del bene verrà effettuata la media fra i due risultati ottenuti.

Prima di applicare i metodi individuati è necessario calcolare la superficie commerciale dei locali. Il calcolo è stato effettuato secondo le istruzioni dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici dei vani principali e accessori, e dalle pertinenze esclusive (di ornamento e accessorie). La superficie dei vani

principali e accessori è pari a 68,86 m². La villa presenta inoltre, come pertinenze di uso esclusivo, il terrazzo, della superficie totale di 37,22 m², e la dépendance, di 21,79 m².

Le superfici del terrazzo e della dépendance vanno calcolate al 30% fino a 25 mq, e al 10% la superficie eccedente; pertanto la superficie utile al fine dell'ottenimento della superficie commerciale è pari a: $7,5 + 3,67 + 6,54 = 17,71$ m².

L'area esterna di pertinenza del bene è pari a 1.341 m², e la superficie utile ai fini dell'ottenimento della superficie commerciale va calcolata al 10% fino al quintuplo della superficie totale del villino, e al 2% la superficie eccedente. Pertanto la superficie utile ai fini del calcolo è pari a: $26,82 + 21,46 = 48,28$ m²

La superficie totale commerciale sarà dunque pari a: $68,86 + 17,71 + 48,28 = 134,85$.

La superficie totale commerciale è dunque pari a 134,85 m².

Stima mediante metodo analitico

Questo metodo di stima è basato sulla ipotetica rendita che il bene è in grado di produrre.

La stima si ricava dall'applicazione della seguente formula: $V_m = R_n/r$.

In base alle informazioni reperite presso le agenzie immobiliari del comune di Noto e Pachino, ai valori forniti dall'O.M.I., e a quelli forniti dal Borsino Immobiliare, il prezzo medio di locazione per immobili aventi caratteristiche tipologiche e stato di consistenza pari al bene in oggetto, e situati nella medesima zona della città, è di circa 800,00 € mensili.

Al valore individuato vanno decurtate le spese di manutenzione e gestione del bene, che vengono valutate nel 20% del valore, dunque:

$$R_n = 640 \text{ €} \times 12 \text{ mensilità} = 7.680,00 \text{ €}$$

dividendo per $r = 0,038$ si ottiene il valore analitico dell'immobile:

$$V_1 = 7.680,00 / 0,038 = 202.105,26 \text{ €}$$

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Questo metodo consiste nell'individuazione del costo al metro quadrato di immobili con simili caratteristiche, stato di conservazione, e area d'ubicazione. Il prezzo di mercato per

l'immobile in oggetto, ottenuto consultando i valori indicati dall'O.M.I., il Borsino Immobiliare, e varie agenzie immobiliari, è stato stabilito in 1.800,00 €/mq.

Il valore del bene secondo tale metodo di stima è:

$$V_2 = 1.800,00 \text{ (€)} \times 134,85 \text{ (m}^2\text{)} = 242.730,00 \text{ €}$$

Facendo una media fra il primo e il secondo valore individuato ricaveremo la stima del bene:

$$V_{\text{immob.}} = (V_1 + V_2)/2$$

$$V_{\text{immob.}} = (202.105,26 + 242.730,00)/2 = 222.417,63 \text{ €}$$

$$V_{\text{immob.}} = \mathbf{222.417,63 \text{ €}}$$

5.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

L'immobile, come più dettagliatamente spiegato al paragrafo 5.5, è parzialmente abusivo ma sanabile. I costi per la demolizione degli immobili sono stati calcolati secondo la voce 1.3.2 del Prezzario unico regionale per i lavori pubblici in Sicilia, e sono stati calcolati in 7.192,90 €.

Sarà anche calcolata la parcella per l'aggiornamento della planimetria catastale e quella per il disbrigo delle pratiche amministrative per la Segnalazione di Certificazione di Agibilità (S.C.A.)

Costo per demolizione fabbricati abusivi	7.192,90 €
---	------------

Costo per adeguamento della villa successivo alla demolizione della porzione abusiva (forfettario)	3.000,00 €
--	------------

Parcella del tecnico per conclusione iter sanatoria	1.000,00 €
--	------------

Parcella per aggiornamento della planimetria catastale	600,00 €
---	----------

Parcella per ottenimento Agibilità	1.000,00 €
Totale	12.792,90 €

Dunque:

Valore venale dell'immobile	222.417,63 €
Costo totale per la regolarizzazione dell'immobile	12.792,90 €
Valore finale del bene	209.624,73 €

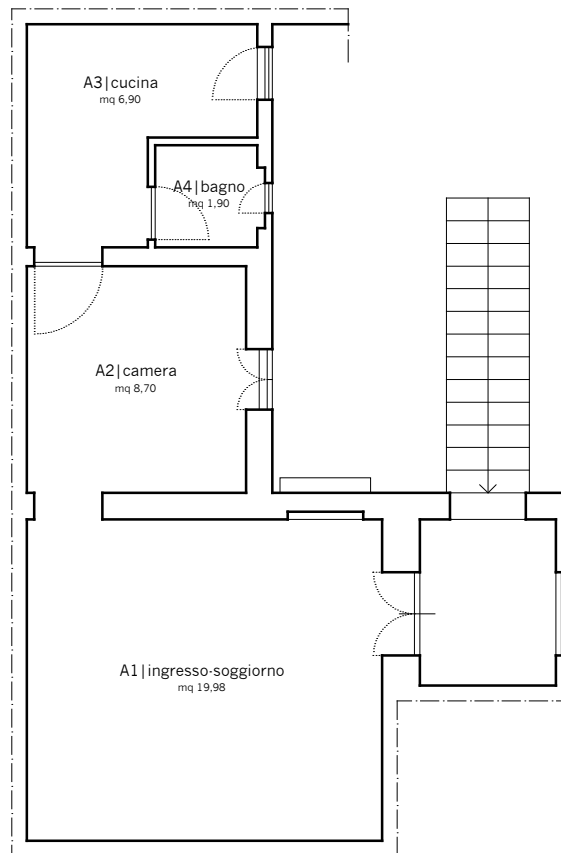
6 | Disegni e immagini

disegno | 1



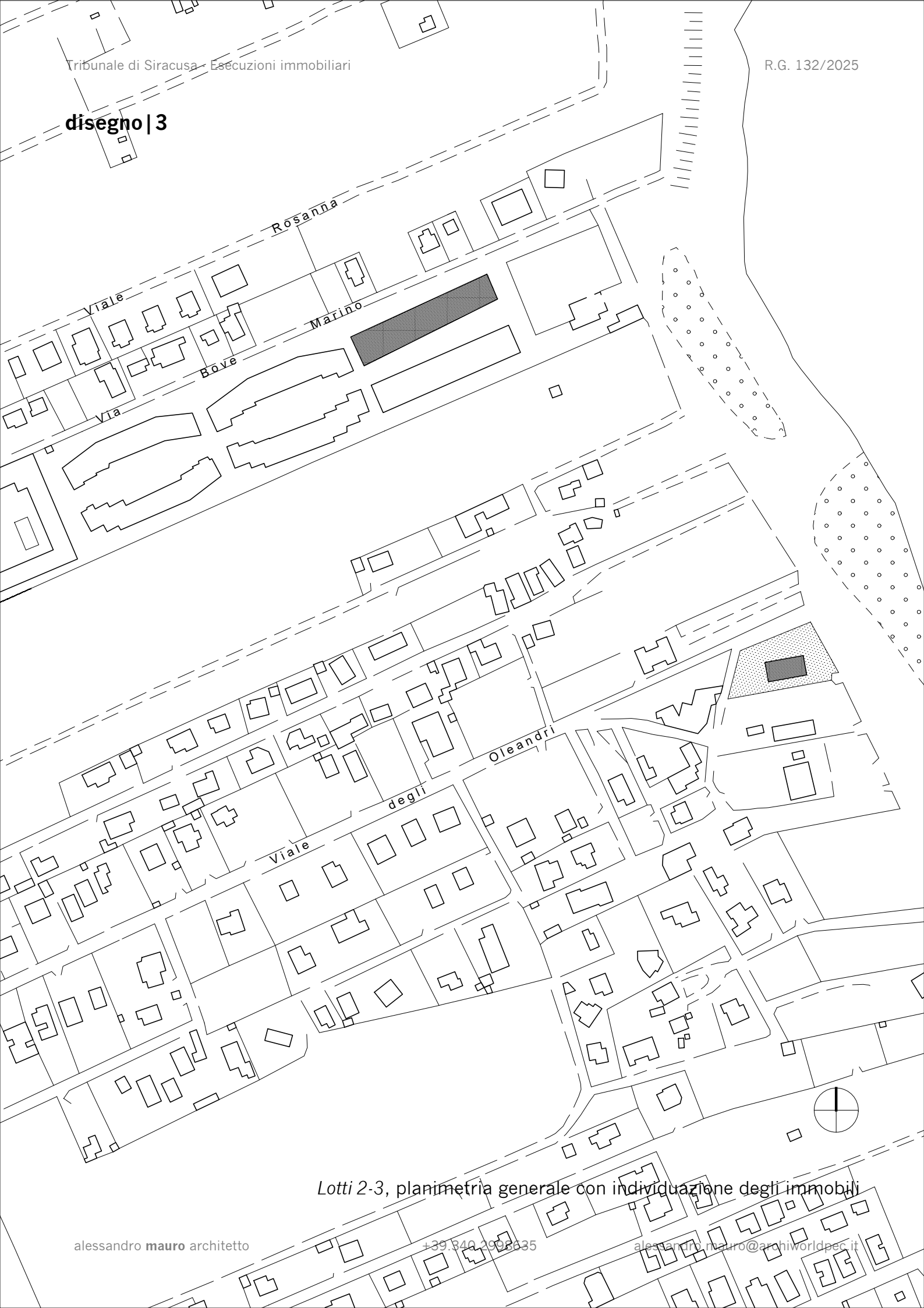
Lotto 1, planimetria generale con individuazione dell'immobile

disegno | 2



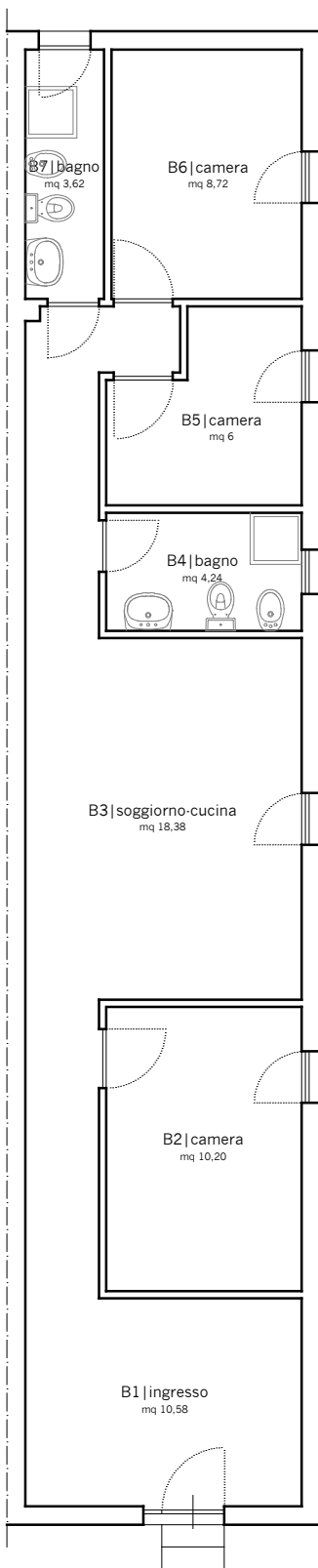
Lotto 1, pianta dell'abitazione

disegno | 3



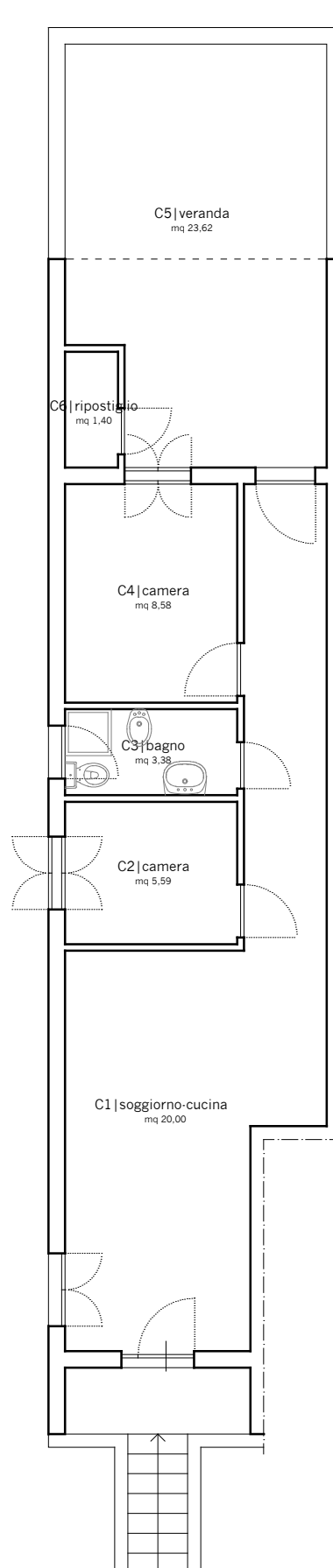
Lotti 2-3, planimetria generale con individuazione degli immobili

disegno | 4



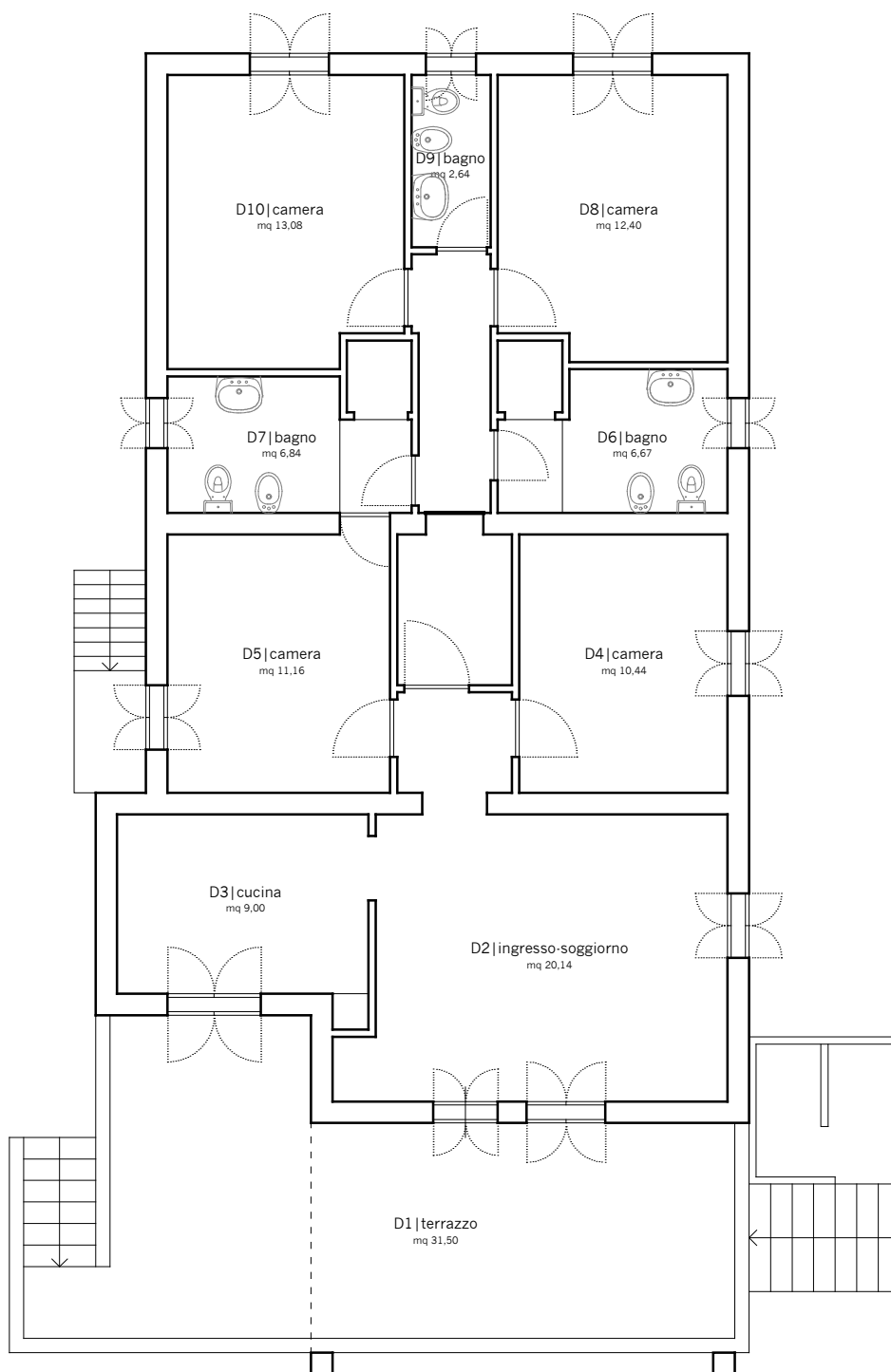
Lotto 2, pianta dell'abitazione

disegno | 5



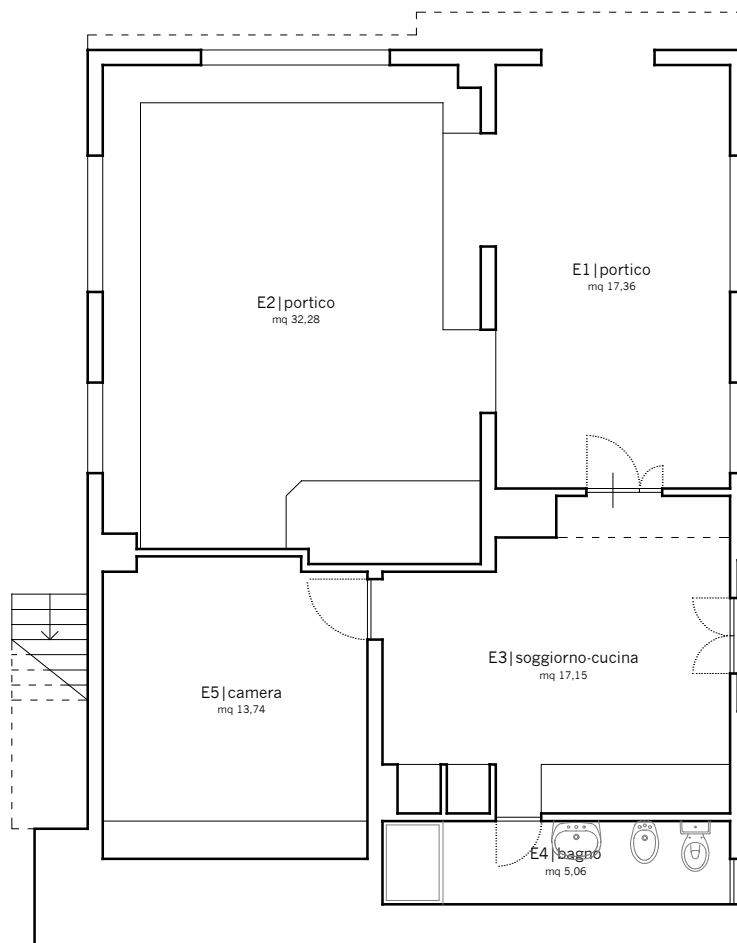
Lotto 3, pianta dell'abitazione

disegno | 6



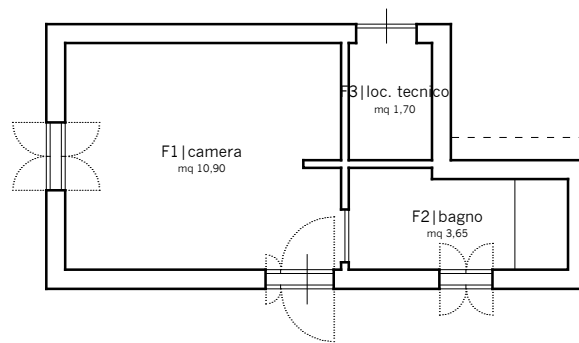
Lotto 4, pianta dell'abitazione

disegno | 7



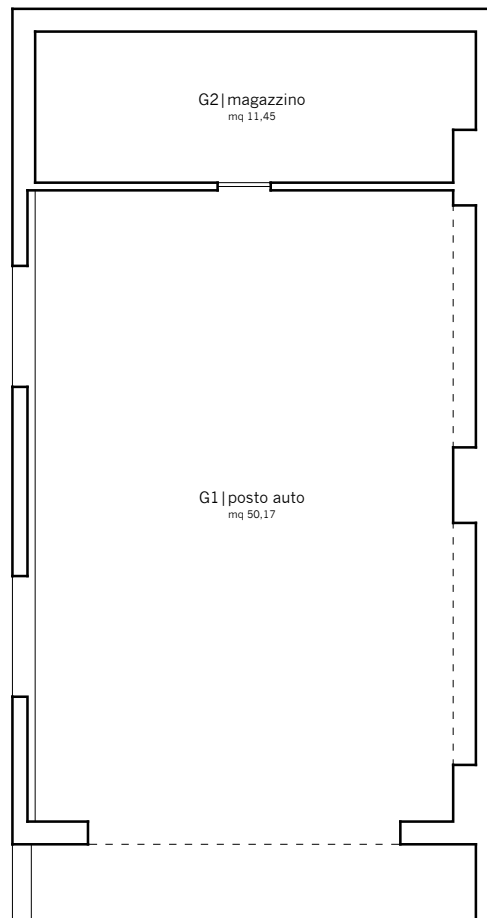
Lotto 4, pianta del seminterrato

disegno | 8



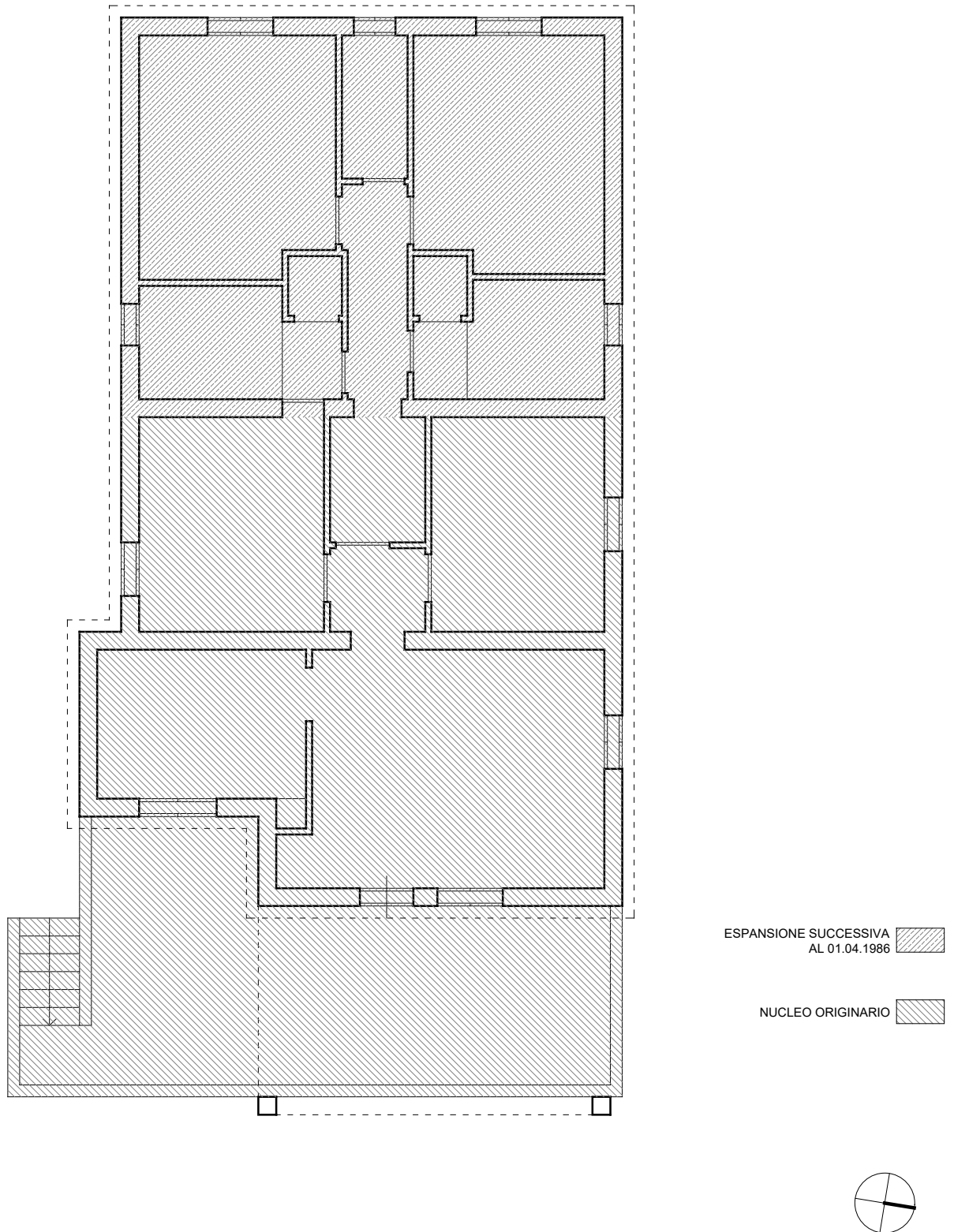
Lotto 4, pianta della dépendance

disegno | 9



Lotto 4, pianta del posto auto

disegno | 10



Lotto 4, pianta dell'abitazione con individuazione delle due fasi costruttive

Immagini | 1 - Lotto 1



1_immagine aerea d'inquadramento - Google Earth®



2_Prospetto dell'edificio contenente il bene oggetto di pignoramento immobiliare

immagini | 2 - Lotto 1



3_la corte interna all'edificio che ospita l'appartamento pignorato



4_la scala all'interno della corte che conduce all'appartamento pignorato



5_A1|ingresso-soggiorno

immagini|3 - Lotto 1



6_A1 | ingresso-soggiorno



7_A1 | ingresso-soggiorno



8_A2 | camera

immagini | 4 - Lotto 1



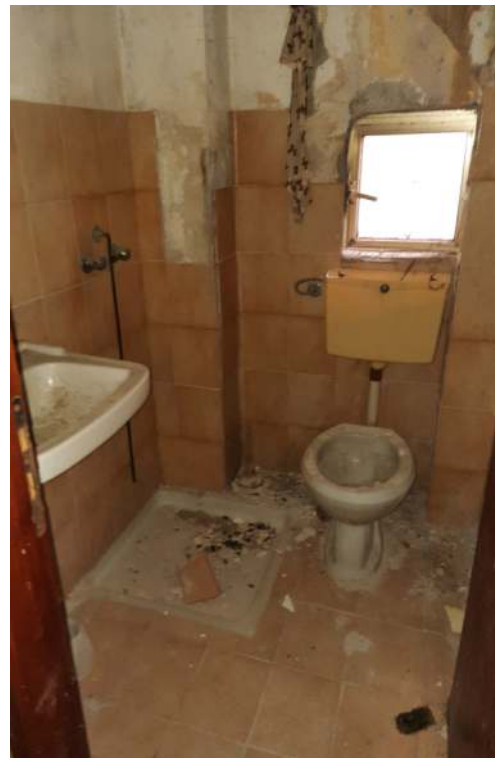
9_A2|camera



10_A3|cucina



11_A3|cucina



12_A4|bagno

Immagini | 5 - Lotto 2



1_immagine aerea d'inquadramento - Google Earth®



2_Sulla destra il prospetto dell'edificio contenente il bene oggetto di pignoramento immobiliare

immagini | 6 - Lotto 2



3_la porta d'accesso all'appartamento pignorato



4_B1|ingresso

immagini | 7 - Lotto 2



5. B2 | camera



6. B3 | soggiorno-cucina

immagini | 8 - Lotto 2



7_B4 | bagno



8_B5 | camera

immagini | 9 - Lotto 2



9_B6 | camera



10_B7 | bagno

Immagini | 10 - Lotto 3



1_immagine aerea d'inquadramento - Google Earth®



2_Prospetto dell'edificio contenente il bene oggetto di pignoramento immobiliare

immagini | 11 - Lotto 3



3_la scala che conduce alla porte d'accesso all'appartamento pignorato



4_C1|soggiorno-cucina

immagini | 12 - Lotto 3



5_C1 | soggiorno-cucina



6_C2 | camera



7_C3 | bagno

immagini | 13 - Lotto 3



8_C4 | camera



9_C5 | veranda

immagini | 14 - Lotto 3



10_C5|veranda

Immagini | 15 - Lotto 4



1_immagine aerea d'inquadramento - Google Earth®



2_Prospetto Nord della villa

immagini | 16 - Lotto 4



3_D1|terrazzo



4_D2|ingresso-soggiorno

immagini | 17 - Lotto 4



5_D3|cucina



6_D4|camera

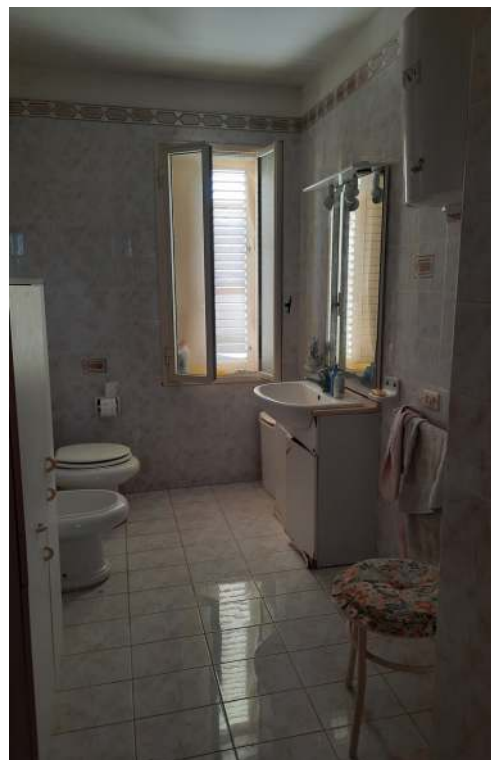
immagini | 18 - Lotto 4



7_D5 | camera



8_D6 | bagno



9_D7 | bagno

immagini | 19 - Lotto 4



10_D8|camera



11_D9|bagno

immagini | 20 - Lotto 4



12_D10|camera



13_E1|portico

immagini | 21 - Lotto 4



14_E2|portico



15_E3|soggiorno-cucina

immagini | 22 - Lotto 4



16_E3|soggiorno-cucina



17_E4|bagno

Immagini | 23 - Lotto 4



18_Vista esterna della dépendance



19_Vista esterna della dépendance

immagini | 24 - Lotto 4



20_F1|camera



21_F1|camera

immagini | 25 - Lotto 4



22_F2|bagno



23_il posto auto coperto

immagini | 26 - Lotto 4



24_G1|posto auto



25_immagine aerea dell'immobile in oggetto