

# TRIBUNALE DI SIRACUSA – ESECUZIONI IMMOBILIARI

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N. 97/2022

GIUDICE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA (EX ALESSIA ROMEO)

Cred. procedente: [REDACTED]  
rappresentata da: Avv. Sebastiano DI LUCIANO

Debitori: [REDACTED]  
[REDACTED]

Custode dell'imm.: Avv.ssa Francesca FONTANA

**Esperto stimatore: Arch. Alessandro MAURO**

Siracusa, 01.06.2023

Arch. Alessandro MAURO



## INDICE

### 1 | Premessa

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

### 2 | Relazione di Stima del *Lotto unico*

- 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 Precisazioni in merito ai confini della particella catastale pignorata
- 2.6 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico
- 2.7 Stima del bene pignorato
- 2.8 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

### 3 | Disegni e immagini

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

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

disegno 3, *Lotto unico*, planimetria del terreno con individuazione della particella estranea al pignoramento

immagini 1/7, *Lotto unico*



## 4 | Allegati

- [4.1](#) Decreto di nomina dell'esperto stimatore del 29.06.2022
- [4.2](#) Deposito giuramento per incarico di stima (30.06.2022)
- [4.3](#) Visura storica per immobile relativa al Foglio 138, Particella 389, Comune di Siracusa (19.07.2022)
- [4.4](#) Planimetria catastale relativa al Foglio 138, Particella 389, Comune di Siracusa (19.07.2022)
- [4.5](#) Estratto di mappa relativa al Foglio 138, Particella 389, Comune di Siracusa (08.02.2023)
- [4.6](#) Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, Foglio 138, Particella 389, Comune di Siracusa (04.01.2023)
- [4.7](#) Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (04.01.2023)
- [4.8](#) Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (04.01.2023)
- [4.9](#) Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (04.01.2023)
- [4.10](#) Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (04.01.2023)
- [4.11](#) Copia dell'Atto di Compravendita del notaio Giuseppe MINNITI di Siracusa, del 10.06.2005
- [4.12](#) Copia della Concessione Edilizia in Sanatoria n.295, del 21.11.1994, intestata al signor ██████████
- [4.13](#) Visura storica per immobile relativa al Foglio 138, Particella 741, Comune di Siracusa (13.02.2023)
- [4.14](#) Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica relativa all'immobile in oggetto, 22.05.2023
- [4.15](#) Comunicazione dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa in merito all'esistenza di pozzi censiti e/o richieste di autorizzazioni per il prelievo di acque pubbliche, 03.03.2023
- [4.16](#) Attestazione di Prestazione Energetica relativa all'immobile pignorato
- [4.17](#) Verbale della Operazioni peritali dei giorni 29.08.2022, 12.11.2022 e 05.05.2023



## 1 | Premessa

### 1.1 Nomina del C.T.U.

Con provvedimento del 29.06.2022, la Giudice, dott.ssa Alessia ROMEO, 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.97/2022 (Allegato 4.1).

In data 30.06.2022 l'Esperto depositava telematicamente il giuramento e accettava l'incarico assegnatogli (Allegato 4.2).

L'Esperto Stimatore ha fatto richiesta, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa e presso l'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa, di documenti relativi all'immobile oggetto di procedura. In dettaglio:

- Visura storica per immobile, estratto di mappa e planimetria catastale relativo all'immobile oggetto di questa procedura, rilasciati dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegati 4.3/4.5).
- Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 138, Particella 389, del Comune di Siracusa, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.6).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.595, Registro particolare n.455 del 14.01.1995), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.7).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.15121, Registro particolare n.8684 del 16.06.2005), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.8).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.15122, Registro particolare n.4609 del 16.06.2005), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.9).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.7589, Registro particolare n.6102 del 28.04.2022), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.10).
- Copia dell'Atto di Compravendita del notaio Giuseppe MINNITI di Siracusa, del 10.06.2005 (Allegato 4.11).



- Copia della Concessione Edilizia in Sanatoria n.295, del 21.11.1994, intestata al signor [REDACTED] (Allegato 4.12).
- Visura storica per immobile del Foglio 138, Particella 741 del Comune di Siracusa, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegati 4.13).
- Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica relativa all'immobile in oggetto, 22.05.2023 (Allegato 4.14).
- Comunicazione dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa in merito all'esistenza di pozzi censiti e/o richieste di autorizzazioni per il prelievo di acque pubbliche, 03.03.2023 (Allegato 4.15).

### **1.2 Inizio delle operazioni peritali**

In data 29.08.2022 il C.T.U., dopo accordi intercorsi con la Custode degli immobili, avv.ssa Francesca FONTANA, ha effettuato un sopralluogo nell'immobile. Come specificato nel verbale allegato (Allegato 4.17) l'immobile appariva disabitato e non è stato possibile effettuare l'accesso. Successivamente, il 12.11.2022, con l'ausilio di un fabbro, è stato possibile entrare ed effettuare rilievo metrico e fotografico (Allegato 4.17). Infine, giorno 05.05.2023 si è svolto un altro accesso per effettuare verifiche sulle dimensioni della particella pignorata (Allegato 4.17), come nei prossimi paragrafi verrà chiarito.

### **1.3 Individuazione del lotto di vendita**

Il sottoscritto C.T.U. ha individuato un unico lotto di vendita:

*Lotto unico:*

- Abitazione in villino, Contrada Maeggio, piano T, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 138, Particella 389, Comune di Siracusa.



## 2 | Relazione di Stima del *Lotto unico*

### 2.1 Identificazione del bene pignorato

Il bene pignorato è un terreno sul quale è presente un fabbricato destinato ad abitazione, sito a Siracusa, in Contrada Maeggio (disegno 1, foto 1), fuori dal centro abitato, nei pressi dell'Ippodromo del Mediterraneo. L'area è classificata dal P.R.G. come zona E: «aree per l'attività agricola».

Alla data del 19.07.2022, giorno in cui sono state effettuate le visure storiche dell'immobile, il bene risultava censito al N.C.E.U. al Foglio 138, Particella 389, del Comune di Siracusa; appartenente alla categoria A/7 (abitazioni in villini), Classe 2, Consistenza 6,5 vani, per una Rendita di 721,75 euro (Allegato 4.3, Allegato 4.4, Allegato 4.5).

L'esperto stimatore fa notare che l'Estratto di mappa, relativo al Foglio 138, non risulta aggiornato. Il terreno in oggetto è infatti privo della sagoma del fabbricato e, al posto della sua corretta identificazione catastale (Particella 389) è indicata una "X" (Allegato 4.5).

Le coordinate G.P.S. sono: latitudine = 37,012; longitudine = 15,198

### 2.2 Descrizione analitica del bene pignorato

Il villino propriamente detto è collocato approssimativamente al centro del lotto. Com'è possibile verificare dal disegno e dalle immagini allegate, l'abitazione è composta da quattro vani e un bagno (disegno 2).

Varcando la porta d'accesso si entra su un ampio locale (A1 | ingresso-soggiorno), di 43,22 m<sup>2</sup>, dotato, oltre alla porta d'accesso, di due portefinestre e, sulla parete Est, di un camino (foto 2-3). Sul lato Est del soggiorno, tramite una portafinestra, è possibile accedere a un balcone (A8 | balcone), di 3,68 m<sup>2</sup>, dal quale è possibile adoperare un forno in muratura.

Sul lato Sud del soggiorno, collegata da un arco, è presente la cucina (A2 | cucina), di 7,60 m<sup>2</sup> e dotata di una finestra (foto 4).

Dal soggiorno si può inoltre accedere a un bagno (A3 | bagno), collocato accanto alla cucina e sprovvisto di disimpegno. Il bagno ha una superficie di 4 m<sup>2</sup> ed è dotato di una vasca, un lavabo, vaso igienico, bidet e una finestra (foto 5).

Le altre tre camere presenti, tutte accessibili dal soggiorno, sono: A4 | camera 1, ampia 15,17 m<sup>2</sup> e dotata di una finestra con affaccio sul lato ovest del fabbricato (foto 6); A5 | camera 2, ampia quasi 12 m<sup>2</sup> e anch'essa dotata di una finestra con affaccio sul lato ovest del fabbricato (foto 7); e infine A6 | camera 3, della stessa dimensione della stanza



precedente, dotata di una portafinestra che consente l'accesso alla veranda coperta (foto 8).

Il portico (A7|veranda coperta) ha una superficie di circa 30 m<sup>2</sup>, costituisce il prospetto principale del villino e su di esso affacciano l'ingresso-soggiorno e la camera 3 (foto 9).

L'ultimo ambiente coperto dell'abitazione, accessibile dall'esterno, è un ripostiglio (A9|deposito), di circa 5 m<sup>2</sup> (foto 10).

L'abitazione è, all'interno, in pessimo stato di conservazione. Come documentano le fotografie allegate in quasi tutti gli ambienti sono presenti vistosi degradi, con detriti sul pavimento formatisi per il distacco dell'intonaco del soffitto.

Tutte le stanze sono pavimentate con piastrelle, compreso il bagno, piastrellato anche nelle pareti. Alcuni degli infissi presenti sono di legno, mentre altri, più recenti, sono di alluminio. Le porte interne sono dei pannelli di legno privi di maniglie. Il bene non è attualmente allacciato alla rete elettrica e idrica e non presenta climatizzatori né radiatori.

Esternamente l'abitazione presenta una copertura a due falde, mentre internamente presenta un tetto piano. Nel vuoto fra il solaio e la copertura inclinata è presente un locale, non accessibile dall'interno ma visibile da una apertura sul lato Sud (foto 11-12).

Sul terreno è presente vegetazione costituita prevalentemente da alberi. È inoltre presente un impianto di irrigazione, ma appare evidente come il verde non sia curato da anni (foto 13-14).

Infine, sul terreno di pertinenza è presente anche un pozzo (foto 15).

### **2.3 Stato di possesso del bene pignorato**

Il bene in oggetto risulta, alla data del 04.01.2023, intestato a: [REDACTED] e [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno e in regime di comunione legale dei beni.

I signori [REDACTED], sono entrati in possesso del bene a seguito di un Atto di compravendita, formalizzato nello studio del Notaio Giuseppe MINNITI di Siracusa il 10.06.2005 (Repertorio 53010/10128), registrato il 16.06.2005 ai numeri: 15121 (registro generale) e 8684 (registro particolare) (Allegato 4.8, Allegato 4.11).



A favore:

[REDACTED]  
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]

Oggetto: Abitazione in villino, Contrada Maeggio, piano T, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 138, Particella 389, Comune di Siracusa.

Prima dell'acquisizione, nel 2005, degli attuali proprietari, l'immobile era entrato nella disponibilità del signor [REDACTED] e della signora [REDACTED] a seguito di un Atto di Compravendita, formalizzato nello studio della Notaio Anna Luisa FRAGNA di Palazzolo Acreide il 28.02.1975, registrato il 27.03.1975 ai numeri: 4554 (registro generale) e 3709 (registro particolare).

A favore:

[REDACTED]  
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]

Oggetto: Abitazione in villino, Contrada Maeggio, piano T, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 138, Particella 389, Comune di Siracusa.

#### 2.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

Dalle ispezioni ipotecarie non si rileva, per il bene oggetto di pignoramento, relativamente all'ultimo ventennio, l'esistenza di formalità pregiudizievoli; ad eccezione, ovviamente, dell'ipoteca volontaria sull'immobile in oggetto (Allegato 4.9), che ha dato poi origine al pignoramento immobiliare (Allegato 4.10). Queste formalità verranno cancellate dopo la vendita.



Sono invece presenti 2 formalità non pregiudizievoli. La prima è una Concessione Edilizia in Sanatoria, del 15.12.1994 (Repertorio 295-S/94), registrata il 14.01.1995 ai numeri: 595 (registro generale) e 455 (registro particolare) (Allegato 4.7).

TRASCRIZIONE del 14.01.1995 (Registro Particolare 455, Registro Generale 595).  
Pubblico ufficiale COMUNE DI SIRACUSA.  
CONCESSIONE EDILIZIA.

A favore: COMUNE DI SIRACUSA

Contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]

Oggetto: Abitazione in villino, Contrada Maeggio, piano T, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 138, Particella 389, Comune di Siracusa.

Con questa Concessione Edilizia si sana il villino oggetto di pignoramento, realizzato abusivamente. La Concessione Edilizia è stata rilasciata ai signori [REDACTED], allora proprietari del bene.

La seconda formalità non pregiudizievole è l'Atto di compravendita citato al paragrafo precedente, che ha consentito agli attuali proprietari di entrare in possesso del bene (Allegato 4.8).

## **2.5 Precisazioni in merito ai confini della particella catastale pignorata**

Se si osserva l'Estratto di mappa relativo alla Particella in oggetto (Allegato 4.5), si può notare, oltre le due anomalie già descritte al paragrafo 2.1 – che l'area corrispondente al terreno è priva della sagoma del fabbricato, e che al posto della sua corretta identificazione catastale (Particella 389) la particella è indicata con una "X" – che una porzione del terreno recintato ove ha sede il fabbricato, una striscia parallela al lato maggiore del triangolo, è identificata come Particella 741. Anche le altre particelle che fiancheggiano quella pignorata (509, 511, 334, 498, ecc.) sono frazionate da altre particelle che hanno la medesima larghezza della 741. Il loro numero, poi, indica che sono



state costituite più recentemente. Tutto questo lascia pensare che, molto probabilmente, una porzione di terreno di ogni particella sia stata espropriata dal Comune di Siracusa con il fine di ampliare la strada. Nell'Atto di acquisto del 10.06.2005, con il quale gli attuali proprietari sono entrati in possesso del villino (Allegato 4.11), si precisa che il bene acquistato è classificato al Foglio 138, Particella 389 del Comune di Siracusa, ma «al netto dell'area già espropriata con provvedimento trascritto il 31 luglio 1989 ai nn. 13118/10225».

Il sottoscritto esperto stimatore ha potuto verificare, prima presso l'ufficio Espropri (geom. Andrea SPATOLA), poi presso l'ufficio Patrimonio (arch. Elvira SPRIVERI), che non risulta nessun esproprio e che la particella 741 non è stata acquisita dal Comune di Siracusa. Infine, la visura catastale del Foglio 138, Particella 741 (Allegato 4.13), conferma che la striscia di terreno parallela al lato maggiore del triangolo che costituisce il bene è ad oggi appartenente ancora ai signori [REDACTED], i precedenti proprietari del villino pignorato (disegno 3).

In merito al pignoramento immobiliare è necessario precisare che la striscia di terreno della Particella 741 comprende il cancello di ingresso al villino. Tramite verifiche effettuate presso il Catasto di Siracusa, e ulteriori rilievi effettuati sul terreno il giorno 05.05.2023, è stato possibile verificare che la linea di confine della Particella 741 non tocca il fabbricato.

## **2.6 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico**

Il terreno all'interno del quale è presente l'immobile in oggetto è classificato dal P.R.G. di Siracusa come Zona E: «Aree per l'attività agricola», e non è sottoposta ad alcun vincolo paesaggistico. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 4.14) descrive dettagliatamente tutti i vincoli e le possibili categorie d'intervento.

Da controlli effettuati presso l'U.T.C. di Siracusa è emerso che il villino presente all'interno del terreno in oggetto è stato edificato abusivamente. È stato però successivamente sanato con la Concessione Edilizia in Sanatoria n.295, del 21.11.1994 (istanza presentata il 09.01.1986, prot. n.1820) intestata al signor [REDACTED], all'epoca proprietario dell'immobile (Allegato 4.12).

Il villino è dunque da considerarsi regolare, ma presenta quattro abusi. Il primo è il locale denominato A9|deposito (foto 10). Si tratta di un volume addossato al forno che non risulta nei disegni allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria citata. Il secondo e il terzo abuso sono delle opere edilizie che, sebbene di leggera entità, avrebbero necessitato di una comunicazione presso gli uffici competenti per essere realizzate regolarmente. Si



tratta di una piccola scala costituita da tre gradini e una fioriera, collocate nell'angolo Nord-Est della veranda coperta, e di un balcone (A8|balcone) con parapetto murario. Il quarto abuso è la presenza sul terreno di un pozzo (disegno 2) che non risulta censito presso gli uffici competenti, né risultano richieste di autorizzazioni per il prelievo di acque pubbliche (Allegato 4.15).

Infine, l'immobile oggetto di pignoramento non possedeva Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatta per l'occasione dal sottoscritto Esperto (Allegato 4.16).

## 2.7 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 del villino è pari a 112,46 m<sup>2</sup>. Il villino presenta inoltre, come pertinenze di ornamento di uso esclusivo, la veranda coperta, della superficie di: 31,61 m<sup>2</sup> e il balcone, della superficie di 4,49 m<sup>2</sup>. Le superfici della veranda e del balcone 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:  $7,5 + 0,66 + 1,12 = 9,28$  m<sup>2</sup>.

Il villino presenta inoltre un deposito accessibile dall'esterno, della superficie complessiva di 7,25 m<sup>2</sup>. La superficie di quest'ultima pertinenza va calcolata al 15% fino a 25 mq, e al 5% la superficie eccedente; pertanto la superficie utile al fine dell'ottenimento della superficie commerciale è pari a: 1,09 m<sup>2</sup>.

L'area esterna di pertinenza del bene è pari a 1.102,19 m<sup>2</sup>, 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:  $3,12 + 21,32 = 24,44$  m<sup>2</sup>

La superficie totale commerciale sarà dunque pari a:  $112,46 + 9,28 + 1,09 + 24,44 = 147,27$ .



La **superficie totale commerciale** è dunque pari a **147,27 m<sup>2</sup>**.

*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 300,00 € mensili.

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

$$R_n = 240 \text{ €} \times 12 \text{ mensilità} = 2.880,00 \text{ €}$$

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

$$V_1 = 2.880,00/0,038 = 75.789,47 \text{ €}$$

*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 500,00 €/mq.

Il valore del bene secondo tale metodo di stima è:

$$V_2 = 500,00 \text{ (€)} \times 147,27 \text{ (m}^2\text{)} = 73.635,00 \text{ €}$$

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

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

$$V_{\text{immob.}} = (75.789,47 + 73.635,00)/2 = 74.712,24 \text{ €}$$

$$V_{\text{immob.}} = \mathbf{74.712,24 \text{ €}}$$



## 2.8 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

Come spiegato al Paragrafo 2.6 il villino presenta quattro abusi, divisibili in due categorie: sanabili e non sanabili. Gli abusi sanabili sono: la scala e la fioriera collocati davanti la veranda coperta (A), il balcone denominato nel disegno allegato A8|balcone (B), e il pozzo abusivo (C). L'abuso non sanabile è il deposito addossato al forno, denominato A9|deposito (D). Questo abuso è stato considerato non sanabile in quanto la sua regolarizzazione comporta la presentazione di molti e onerosi documenti presso l'ufficio del Genio Civile di Siracusa. Deve essere pagata una sanzione amministrativa per gli abusi, ed è necessario redigere i calcoli strutturali relativi all'opera realizzata, nonché il Certificato di idoneità statica/sismica che prevede, per essere redatto, la verifica del comportamento statico dell'interno edificio, e una relazione geologica del terreno. Infine, l'ufficio del Genio Civile è tenuto a segnalare l'abuso al Tribunale di Siracusa in quanto reato penale. Per tutti questi motivi si è ritenuto considerare l'ipotesi della demolizione.

Dunque:

<u>Valore venale del bene</u>	<u>74.712,24 €</u>
-------------------------------	--------------------

Costo per il disbrigo pratiche di sanatoria (A, B)	1.500,00 €
Sanzione amministrativa	1.000,00 €
Sanzione amministrativa	1.000,00 €
<u>TOTALE</u>	<u>3.500,00</u>

Costo per il disbrigo pratiche di sanatoria (C)	1.500,00 €
Sanzione amministrativa	687,00 €
Sanzione amministrativa	687,00 €
<u>TOTALE</u>	<u>2.874,00</u>

Costo per demolizione abuso (D)	166,00 €
Costo per il ripristino dell'area demolita (a corpo)	800,00 €
<u>TOTALE</u>	<u>966,00</u>



Parcella del tecnico per

S.C.A. (Segnalaz. Certif. di Agibilità) 1.000,00 €

Diritti di segreteria Comune

di Siracusa 36,00 €

Diritti esame progetti

Comune di Siracusa 120,00 €

Marca da bollo 16,00 €

Costo per certificati di conformità

impianti (forfettario) 400,00 €

**TOTALE** **1.572,00****Valore finale del bene 65.800,00 €**

### 3|Disegni e immagini



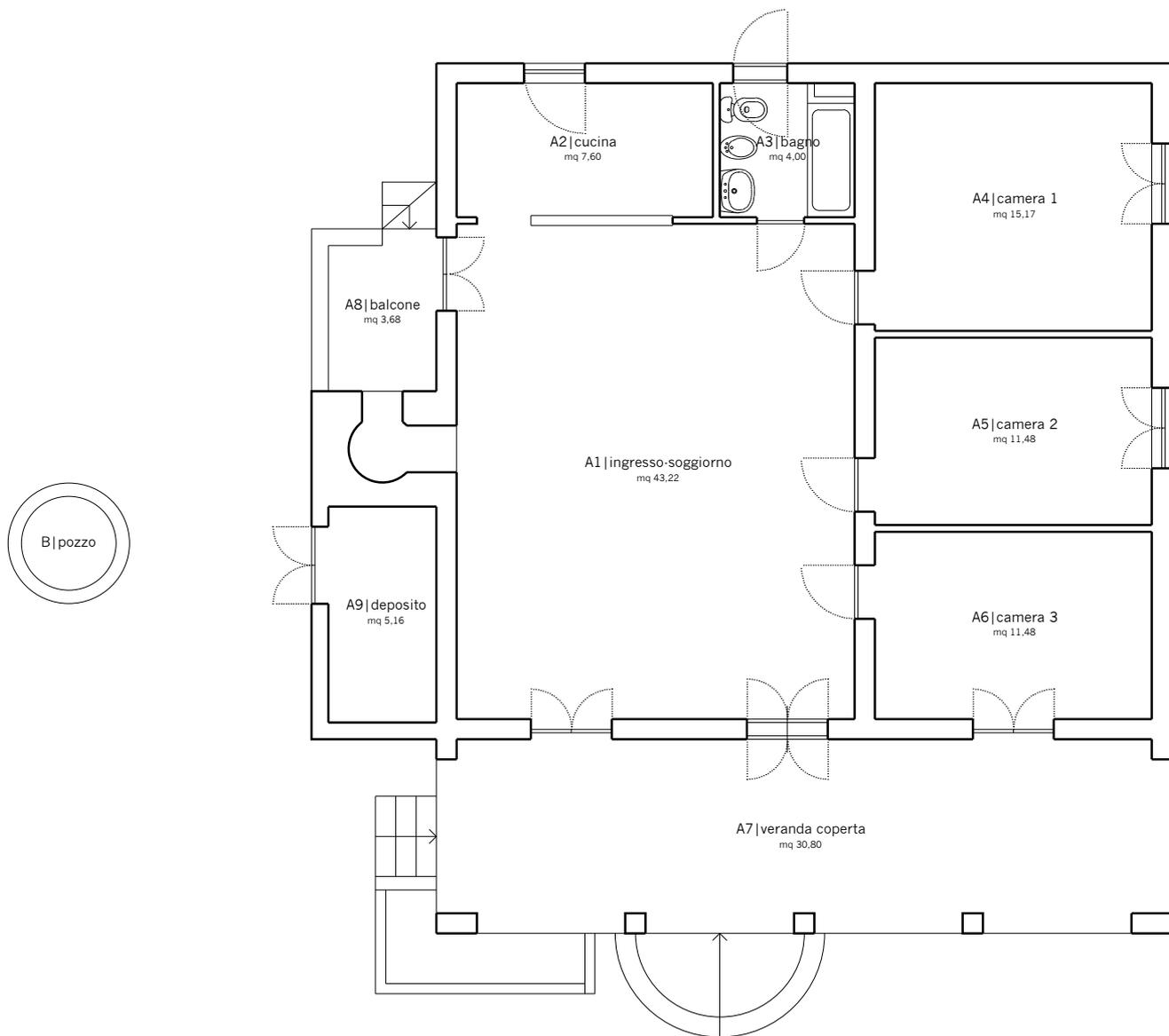
**disegno | 1**



*Lotto unico, planimetria generale con individuazione dell'immobile*



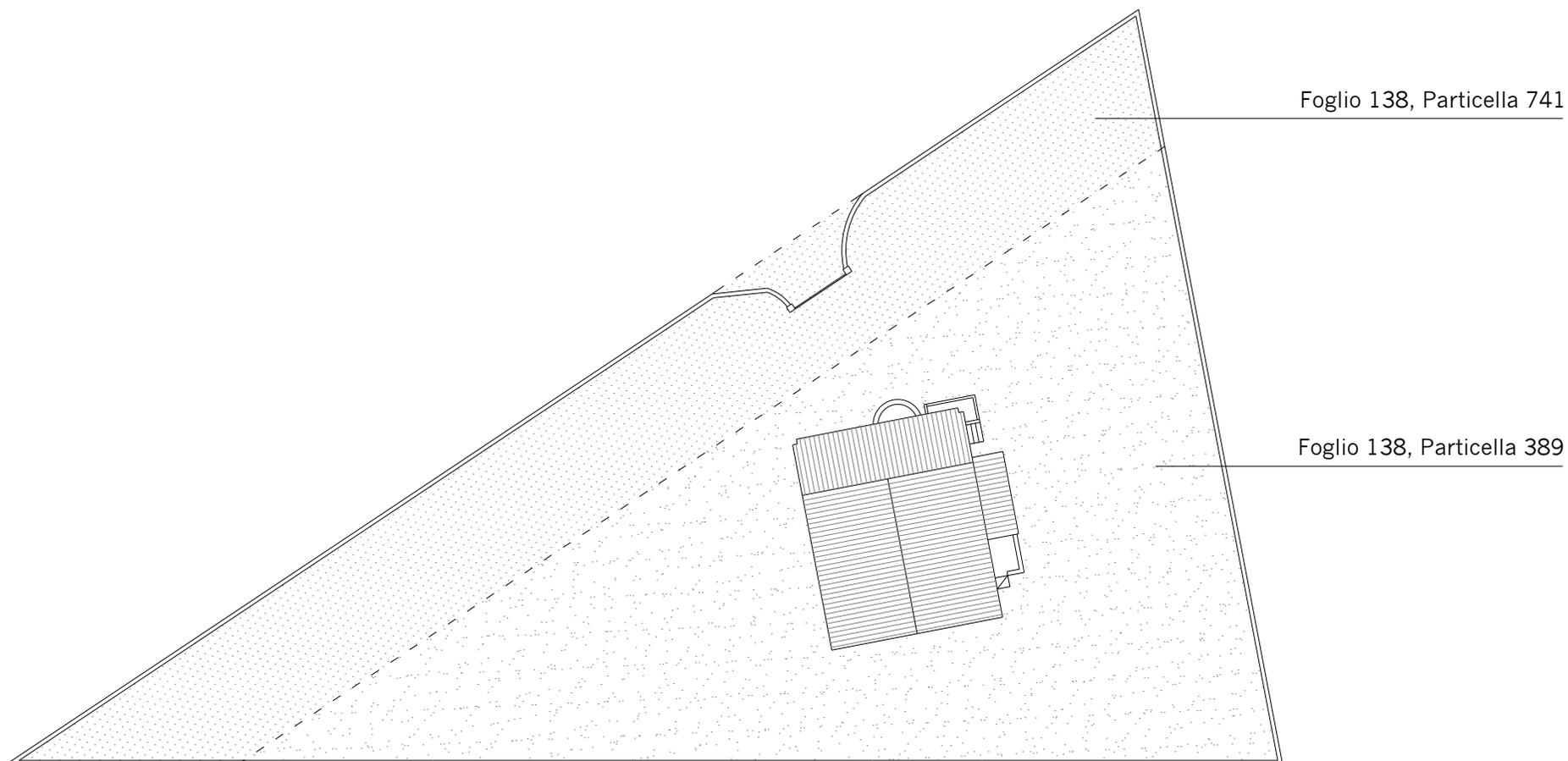
# disegno | 2



Lotto unico, pianta dell'abitazione\_1:100



## disegno | 3



*Lotto unico*, planimetria del terreno con individuazione della particella estranea al pignoramento

## Immagini | 1 - Lotto unico



1\_immagine aerea d'inquadrimento - Google Earth®



2\_A1|ingresso-soggiorno



**immagini | 2 - Lotto unico**



**3** A1|ingresso-soggiorno



**4** A2|cucina



**immagini | 3** - *Lotto unico*



5\_A3|bagno



6\_A4|camera 1



**immagini | 4 - Lotto unico**



7\_A5|camera 2



8\_A6|camera 3



9\_A7|veranda



**Immagini | 5** - *Lotto unico*



**10**\_A9|deposito



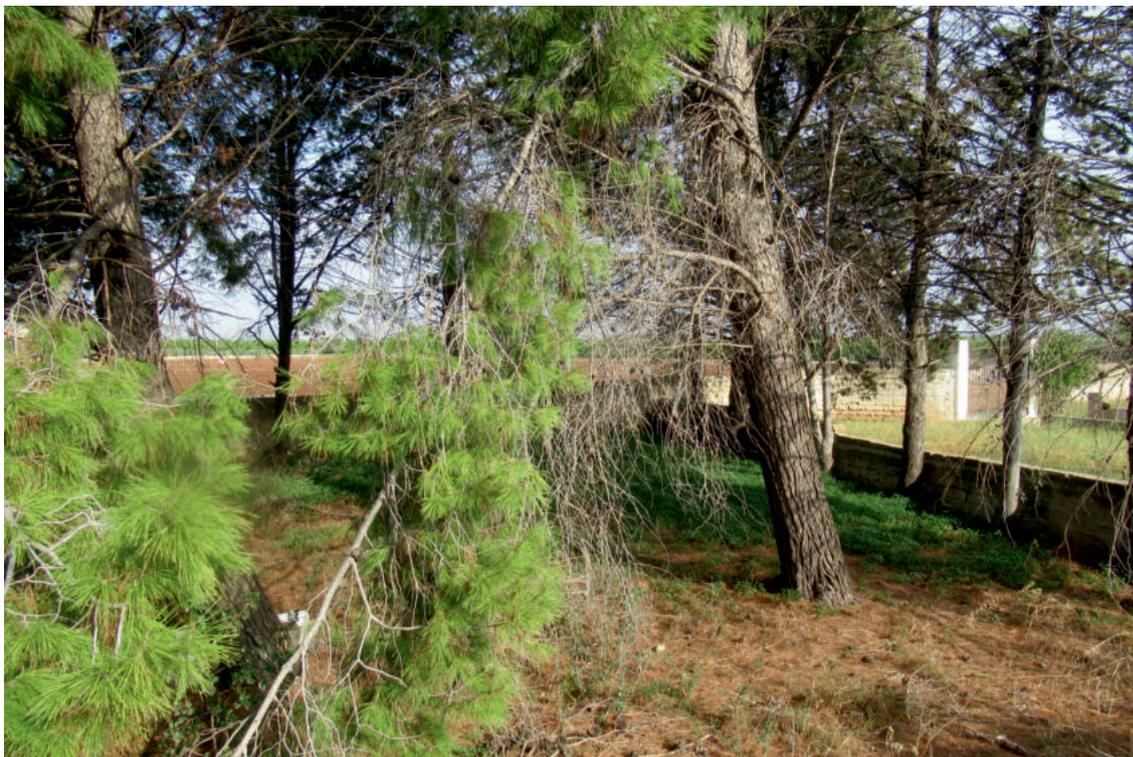
**11**\_lato Sud del fabbricato, in alto l'apertura corrispondente al locale presente fra il solaio e la copertura inclinata



**Immagini | 6 - Lotto unico**



12\_dettaglio dell'apertura corrispondente al locale presente fra il solaio e la copertura inclinata



13\_la vegetazione presente



**Immagini | 7 - Lotto unico**



**14**\_la vegetazione presente



**15**\_il pozzo presente sul terreno

