

TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°77/2016

**RELAZIONE
DI STIMA**

Giudice: dott.sa Concita Cultrera

Esperto di stima: arch. Lucia Sgandurra



DOTT. ARCH. LUCIA SGANDURRA

Via Trento n°E, 96100 Siracusa
tel: 3475140615
p.e.c.: lucia.sgandurra@archiworlditpec.it



Sommario

OPERAZIONI PRELIMINARI	2
PREMESSA.....	3
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.....	5
RELAZIONE DI STIMA.....	9
<i>Quesito 1: "esatta individuazione dei beni componenti il lotto....."</i>	9
<i>Quesito 2: "una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni....."</i>	9
<i>Quesito 3: "individuazione dello stato di possesso degli immobili....."</i>	20
<i>Quesito 4: "Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene"</i>	23
<i>Quesito 5: "Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente in particolare....."</i>	23
<i>Quesito 6: "...verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene....."</i>	26
<i>Quesito 7: "...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia....."</i>	30
<i>Quesito 8: "l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica"</i>	35
<i>Quesito 9: "...valutazione dei beni....."</i>	35
<i>Quesito 10: "...nel caso di quota indivisa....."</i>	45
<i>Quesito 11: "...nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie....."</i>	45
CONCLUSIONI.....	45
ALLEGATI.....	46



TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
n. 77/2016

Promossa da:

Contro:

Giudice dell'Esecuzione: dott.sa Concita Cultrera

Creditori Interventuti: NO

Immobili Pignorati:

- fondo sito in Siracusa (SR), contrada Pantanelli, censito al Catasto Terreni del Comune di Siracusa al foglio 68, p.lla 61;
- stacco di terreno sito in Siracusa (SR), contrada Pantanelli, censito al Catasto Terreni del Comune di Siracusa al foglio 68, p.lla 120;
- fondo sito in Siracusa (SR), contrada Pantanelli, censito al Catasto Terreni del Comune di Siracusa al foglio 68, p.lla 122;
- fabbricato sito in Siracusa (SR), contrada Pantanelli, via per Canicattini n.9, piano T, censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 68, p.lla 207, sub 1.

OPERAZIONI PRELIMINARI

"...l'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567, co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari).

comunicati alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione.

All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

Relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Osservazioni:

La documentazione è completa.

Comunicazione inizio operazioni peritali

In data 26 agosto 2021 e 31 agosto 2021 sono state inviate alle parti le comunicazioni di inizio operazioni peritali a mezzo raccomandata a/r e p.e.c..

Le raccomandate inviate ai debitori sono tornate al mittente per compiuta giacenza.

(vedi allegato n°2 - verifica residenza, comunicazioni inizio operazioni peritali e verbale di sopralluogo)



Acquisizione documentazione presso gli uffici di competenza

Prima di dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica e alla redazione della perizia, il sottoscritto esperto di stima ha raccolto tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico presso:

- l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa (SR) dove, in data 16/02/2021, 23/02/2021 e 11/09/2021, ha reperito le visure catastali, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa necessari all'individuazione dei beni;

(vedi allegato n° 3 – documentazione catastale)

- l'Ufficio Anagrafe del Comune di Siracusa (SR) dove, in data 22 marzo 2021, ha verificato l'indirizzo di residenza dei debitori e ha ritirato il certificato di residenza di uno dei debitori che risultava variato;

(vedi allegato n°2 – verifica residenza, certificato di residenza, comunicazioni inizio operazioni peritali e verbale di sopralluogo)

- la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa dove, in data 18 ottobre 2021, ha effettuato le ispezioni ipotecarie e ha rintracciato i dati relativi alla provenienza del bene;

(vedi allegato n°5 – Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa)

- Archivio Notarile di Siracusa, dove ha reperito gli atti di compravendita degli immobili;

(vedi allegato n°4 – Titoli di proprietà)

- Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, dove ha reperito la documentazione necessaria alla verifica della regolarità urbanistica e il certificato di destinazione urbanistica dell'area;

(vedi allegato n°6 – Titoli Edilizi)

- Ufficio Impianti del Comune di Siracusa, dove ha richiesto la documentazione necessaria alla verifica della conformità degli impianti;

(vedi allegato n°9 – Documentazione Ufficio Impianti)

- Ufficio del Genio Civile della Provincia di Siracusa, dove ha reperito la documentazione necessaria alla verifica di conformità delle strutture;

(vedi allegato n°10 – Documentazione Genio Civile e allegato n°10_b – Risposta del Genio Civile pratica danneggiata)

- Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Siracusa - Ufficio Prevenzione Incendi;

(vedi allegato n°11 – Documentazione Ufficio Prevenzione Incendi)

- Tribunale di Siracusa – archivio Procura della Repubblica.

PREMESSA

La sottoscritta dott. arch. Lucia Sgandurra, libero professionista in Siracusa con studio in via Trento n°5, iscritta presso l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa al n.515, in data 21/07/2016 è stata nominata esperto di stima per la procedura



esecutiva in oggetto dall'III.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Siracusa, dott.ssa Concita Cultrera.

Accettato l'incarico, la sottoscritta ha prestato il giuramento di rito il 28/07/2016. Nel verbale di giuramento veniva disposto il termine per il deposito della relazione di stima e per l'invio delle copie alle parti sino a 30 giorni prima dell'udienza del 14/02/2017.

Durante l'udienza del 15/11/2016 il G.E. disponeva la sospensione della procedura esecutiva.

Durante l'udienza del 1/12/2020 il G.E. disponeva la prosecuzione dell'incarico già conferito all'esperto, stabilendo il termine di consegna della relazione di stima sino a trenta giorni prima dell'udienza del 04/05/2021.

Il 25/03/2021 l'esperto chiedeva una proroga di sei mesi alla consegna della relazione di stima.

Il G.E. autorizzava la proroga in data 25/03/2021.

All'udienza del 04/05/2021 il G.E. rinviava la consegna della relazione di stima all'udienza del 09/11/2021.

Il sottoscritto esperto, in ottemperanza all'incarico ricevuto, il 26 agosto 2021 e 31 agosto 2021, tramite raccomandata a/r e p.e.c., comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 17/09/2021, alle ore 15:30, presso gli immobili oggetto di stima,

Il giorno 17/09/2021 (nonostante non fosse tornata al mittente alcuna ricevuta di ritorno delle raccomandate inviate) la sottoscritta si recava presso i beni pignorati per effettuare il sopralluogo di inizio operazioni peritali ma, poiché i debitori erano assenti, concludeva il sopralluogo rinviandolo ad altra data.

Il 21/09/2021 e il 22/09/2021 il sottoscritto esperto inviava, tramite raccomandata a/r e PEC, una nuova comunicazione di sopralluogo per il giorno 22/10/2021 alle ore 15:00.

Il 05/10/2021 l'esperto chiedeva una seconda proroga alla consegna della perizia.

In data 07/10/2021 il G.E. autorizzava una proroga di due mesi alla consegna della relazione di stima.

In data 08/10/2021 il sottoscritto esperto riceveva la telefonata di uno dei debitori, il quale dava la disponibilità ad effettuare il sopralluogo il 16/10/2021 alle ore 8:30.

Il giorno 16/10/2021, previa comunicazione via pec al legale del creditore precedente, il sottoscritto esperto si recava presso i luoghi oggetto di stima e, avvalendosi della collaborazione della collega arch. Eliana Cavalieri, effettuava il sopralluogo alla presenza di uno dei debitori.

Durante il sopralluogo la sottoscritta eseguiva dei rilievi metrici e fotografici, chiedeva informazioni sugli immobili oggetto di stima, chiedeva al debitore di fornire alcuni documenti utili alla prosecuzione dell'incarico (il debitore si riservava di fornire i documenti successivamente), ed infine redigeva e faceva firmare il verbale di sopralluogo.

Il 02/12/2021 il sottoscritto esperto, non avendo ancora a disposizione tutta la documentazione utile alla



stima dell'immobile e ritenendo necessario effettuare dei colloqui con i tecnici dell'ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa per verificare la regolarità dei beni pignorati, richiedeva una ulteriore proroga alla consegna della relazione di stima.

In data 14/12/2021 il G.E. autorizzava la proroga e disponeva la consegna della relazione di stima prima dell'udienza dell'08/03/2022.

In data 05/02/2021 il sottoscritto esperto di stima comunicava al G.E. che erano ancora in corso delle ricerche indispensabili alla verifica della regolarità degli immobili oggetto di stima e chiedeva una proroga dei termini di consegna della relazione di stima.

Il G.E. in data 08/02/2022 concedeva una proroga di 60gg.

(vedi Allegato n°1 - decreto di nomina esperto e verbale di giuramento, Allegato n°2 – Verifica residenza, certificato di residenza, comunicazioni inizio operazioni peritali e verbale di sopralluogo).

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

"...Provveda, l'esperto... I) all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali; II) all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, in caso di difformità all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima, in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione; III) alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla L.122/1989 e alla L.1150/1942;

"...Rediga quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati..."

I beni oggetto di pignoramento sono:

- **FABBRICATO** sito in Siracusa (SR), contrada Pantanelli, via per Canicattini n.9, piano T, censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 68, p.lla 207, sub I.

Tipologia: Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro).

Comune: Siracusa (SR);

Indirizzo: contrada Pantanelli, via per Canicattini n.9, p.t.

Il bene sopradescritto, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, è in testa alla ditta

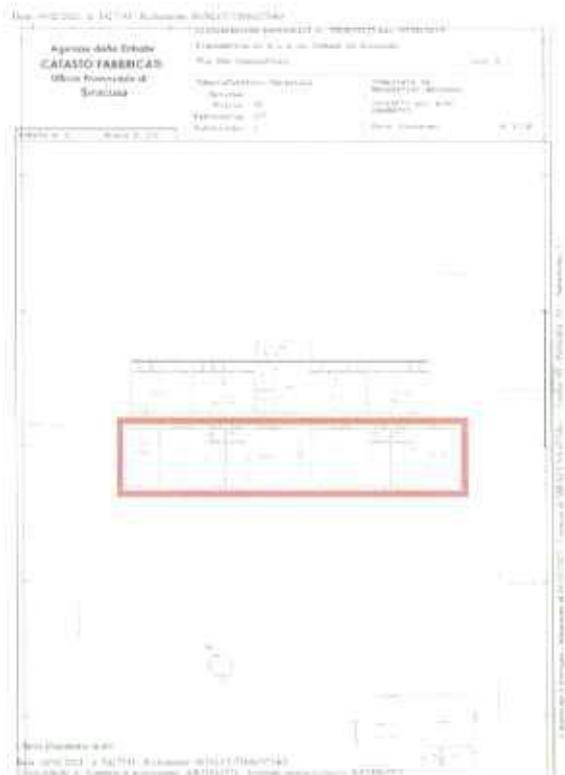
... ed è distinto come segue:

foglio	part.la	sub	Zona censuaria	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
68	207	I	I	D/6	-	-	-	€ 18.800,00

Osservazioni: dal sopralluogo effettuato sono emerse delle difformità tra la planimetria catastale e i fabbricati:



uno dei fabbricati destinati a spogliatoio (identificato nella planimetria catastale con la lettera A) è posizionato all'interno del lotto di terreno in modo difforme rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, infatti nello stato di fatto uno dei due edifici risulta ruotato di 180°:



- nel fabbricato destinato ad ufficio (identificato nella planimetria catastale con la lettera A) e nel fabbricato destinato a ristorazione (identificato nella planimetria catastale con la lettera B) sono state riscontrate delle difformità nel posizionamento delle aperture nei tramezzi. Si fa presente che tali difformità non influenzano i valori della rendita catastale.
- il fabbricato destinato a deposito (identificato nella planimetria catastale con la lettera D) non è conforme poiché è stato demolito il locale tecnico e internamente presenta una diversa distribuzione degli spazi interni per la realizzazione di un nuovo vano.

Tali difformità catastali sono regolarizzabili (previa eventuale regolarizzazione urbanistica) tramite la presentazione di un DOCFA (per diversa distribuzione degli spazi interni) presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa,

Le spese per la correzione delle planimetrie catastali ammontano a circa €2.000,00 comprensive di spese tecniche e di spese di presentazione della pratica;



- **FONDO** sito in Siracusa (SR), contrada Pantanelli, censito al Catasto Terreni del Comune di Siracusa al foglio 68, p.lla 61;

Osservazioni: tale particella è stata soppressa e unita all'immobile sopra descritto con foglio 68, p.lla 207.

Si fa presente che la superficie della particella 61 soppressa, (pari a mq 4.600), non è stata sommata alla superficie della particella 207 al momento della fusione catastale, pertanto è necessario effettuare una rettifica della superficie della particella 207 presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa.

Le spese per la correzione dei dati relativi alla superficie della particella ammontano a circa €1.000,00

- **STACCO DI TERRENO** sito in Siracusa (SR), contrada Pantanelli, censito al Catasto Terreni del Comune di Siracusa al foglio 68, p.lla 120;

Tipologia: Fabbricato rurale (pozzo trivellato)

Comune: Siracusa (SR);

Indirizzo: contrada Pantanelli

Il bene sopradescritto, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, è in testa alla ditta

di cui è proprietario il signor

segue:

Foglio	Particella	sub	porz	Qualità classe	Superficie	Deduz.	Reddito	
					Ha are ca		Dominicale	Agrario
68	120	-	-	Fabbr. rurale	00 13	-	-	-

Osservazioni: il bene è catastalmente conforme.

- **FONDO** sito in Siracusa (SR), contrada Pantanelli, censito al Catasto Terreni del Comune di Siracusa al foglio 68, p.lla 122;

Tipologia: terreno agricolo

Comune: Siracusa (SR);

Indirizzo: contrada Pantanelli

Il bene sopradescritto, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, è in testa alla



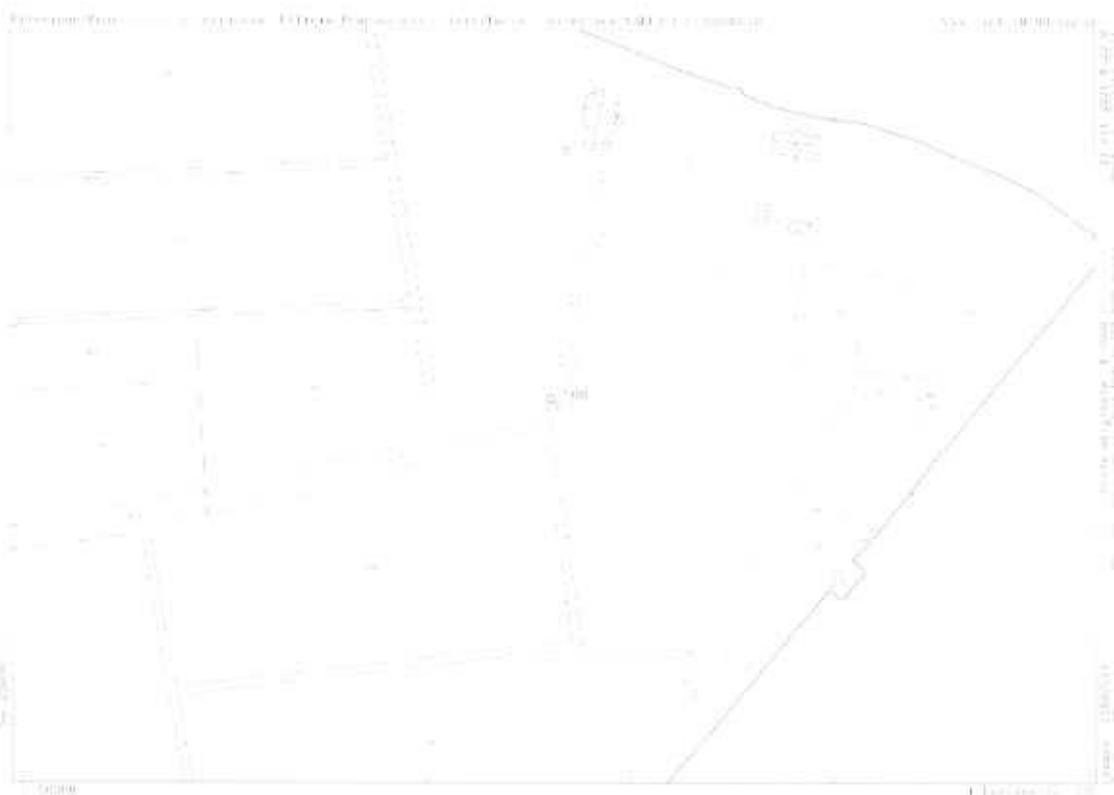
ditta

è distinto come segue:

Foglio	Particella	sub	porz.	Qualità classe	Superficie	Deduz.	Reddito	
					Ha are ca		Dominicale	Agrario
68	122	-	-	Seminativo 3	21,29	-	€8,80	€1,87

Osservazioni: il bene è catastralmente conforme.

Allo stato attuale non è possibile dividere i beni pignorati in lotti di vendita per le seguenti motivazioni:



- Il bene al foglio 68, particella 120 è un pozzo trivellato;
- Per accedere al bene distinto al foglio 68, particella 122, è necessario attraversare il bene distinto al N.C.E.U. al foglio 68, particella 207, sub 1;
- I beni pignorati risultano privi di muri di recinzione e fanno tutti parte di un centro sportivo.



Per le motivazioni sopra riportate si procederà alla stima dei beni considerandoli facenti parte di un unico lotto di vendita.

(Vedi allegato n°3 – documentazione catastale)

RELAZIONE DI STIMA

Quesito 1: *"esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;..."*

Centro sportivo, sito nel Comune di Siracusa (SR), via per Canicattini n°9.

Confinante con Azienda Agricola Giardina, con canale di raccolta acque del Consorzio Paludi Lusimelie, e con strada vicinale Barraco.

Coordinate G.P.S.: Latitudine: 37.06487050261501 | Longitudine: 15.260217110557285.



Quesito 2: *"una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni..."*

Descrizione della zona

Il Centro sportivo è ubicato a sud-ovest di Siracusa, in una zona da sempre interessata dalla presenza di



aree paludose e ricche di acqua. Per questo motivo tale zona è stata spesso oggetto di fenomeni alluvionali, come ad esempio quello del 17 settembre 2003, che ha interessato direttamente i beni pignorati, causando danni ai fabbricati, alle attrezzature e agli impianti.

La zona è bassamente edificata e dista pochi minuti dal centro della città.

E' prevalentemente caratterizzata dalla presenza di terreni ad uso agricolo, ma anche dalla presenza di qualche attività commerciale e da insediamenti a carattere residenziale.

La viabilità è buona.

La zona è ben collegata con il centro della città, con la zona balneare di Siracusa e con la SS114 che collega a nord Siracusa con Messina e prosegue a sud con l'autostrada per Rosolini.

Descrizione degli edifici

Il bene oggetto di stima è un centro sportivo edificato a partire dal 1999 su un terreno pianeggiante, esteso 55.266,00 mq.

Si accede ad esso percorrendo la strada vicinale Barraco, raggiungibile dalla via per Canicattini n.9, ed è composto da:

1. un campo di calcio a undici in erba sintetica, recintato e dotato di impianto di illuminazione;
2. un campo di calcio a cinque in erba sintetica, recintato e dotato di impianto di illuminazione;
3. n.6 campi di Padel-Tennis realizzati in sostituzione di un campo da calcio a sette (al momento del sopralluogo in corso di costruzione);
4. un fabbricato destinato ad uffici;
5. due fabbricati adibiti a spogliatoi al servizio dei campi di calcio;
6. due piscine;
7. un fabbricato destinato a ristorante antistante le piscine;
8. locale allocazione pompe piscine;
9. locale deposito e caldaia piscine;
10. un prefabbricato destinato a snack bar in legno;
11. locale deposito in legno;
12. una copertura chiusa con pannelli (ad uso Bar);
13. un'area a parcheggio scoperto, spazi verdi, camminamenti e viabilità interna;
14. pozzo trivellato.

1) Il campo da calcio regolamentare a undici è stato realizzato con C.E. n.41/2002 e modificato con C.E in sanatoria n.145/2006.

Ha dimensioni pari a m 100x60, è in erba sintetica, è recintato con rete metallica ed è dotato di impianto di illuminazione notturna.



Si fa presente che le 4 torri faro sono state autorizzate dal Genio Civile di Siracusa che, con prot. n. 112806 del 08/07/2015, ha rilasciato regolare certificato di conformità alla legge 2/2/1974 n.64 art.28 e alla L.R. 19/05/2003 n.7 art.32 comma 6.

Non è stato possibile reperire la certificazione dell'impianto di illuminazione perché non fornito dal debitore e non rintracciato presso l'Ufficio Impianti del Comune di Siracusa

(vedi allegato n°09 – Documentazione Ufficio Impianti).

Al momento del sopralluogo il campo di calcio versava in cattivo stato di manutenzione.

Sul lato nord-ovest erano presenti due tribune in ferro zincato, prive di titolo autorizzativo, che in passato sono state oggetto di un verbale di infrazione urbanistica (vedi Quesito 6: "verifica della regolarità urbanistica").

2) Il campo da calcio a cinque è stato realizzato con C.E. n.23/1999 e modificato con C.E. in variante n.129/2000.

Anch'esso realizzato in erba sintetica, ha dimensioni di massimo ingombro pari a m 44x24, è recintato con rete metallica ed è dotato di impianto di illuminazione notturna.

Al momento del sopralluogo si presentava in discrete condizioni di manutenzione.

Sul lato sud-est era presente una tribuna in ferro zincato, priva di titolo autorizzativo, anch'essa oggetto di un verbale di infrazione urbanistica (vedi Quesito 6: "verifica della regolarità urbanistica").

3) I campi da Tennis-Padel al momento del sopralluogo erano in corso di costruzione con Scia protocollata il 14/07/2021.

Il progetto presentato prevede la sostituzione di un campo da calcio a 7, delle dimensioni pari a m 57,70x34,60, autorizzato con C.E. n.23/1999 e modificato con C.E. in variante n.129/2000, con quattro campi di Padel m 10x20 e due singoli m 6x20.

I campi saranno provvisti di impianto di illuminazione notturna con fari a led montati su pali sagomati di 6 m di altezza.

Tali campi usufruiranno degli spogliatoi esistenti, utilizzati anche al servizio dei campi da calcio.

4) Il fabbricato destinato ad uffici è stato realizzato con C.E. n.41/2002 e modificato con C.E. in sanatoria n.145/2006.

Così come riportato nella concessione edilizia, è stato edificato in muratura ed è composto da una sala d'attesa, un servizio igienico provvisto di antibagno e un vano ufficio.

La copertura è a falda inclinata con manto di tegole in laterizio.

Ha una superficie pari a m 9,00x5,60= mq 50,40.

Le altezze interne sono pari a m 3,90 nel punto più alto e m 2,75 nel punto più basso.

Il pavimento è in ceramica di colore chiaro e le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco.



Gli infissi, sia interni che esterni, sono in alluminio preverniciato a taglio freddo di colore grigio.

Il bagno è arredato con lavabo e vaso; le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica cm 20x20 di colore bianco e pavimento in gres porcellanato.

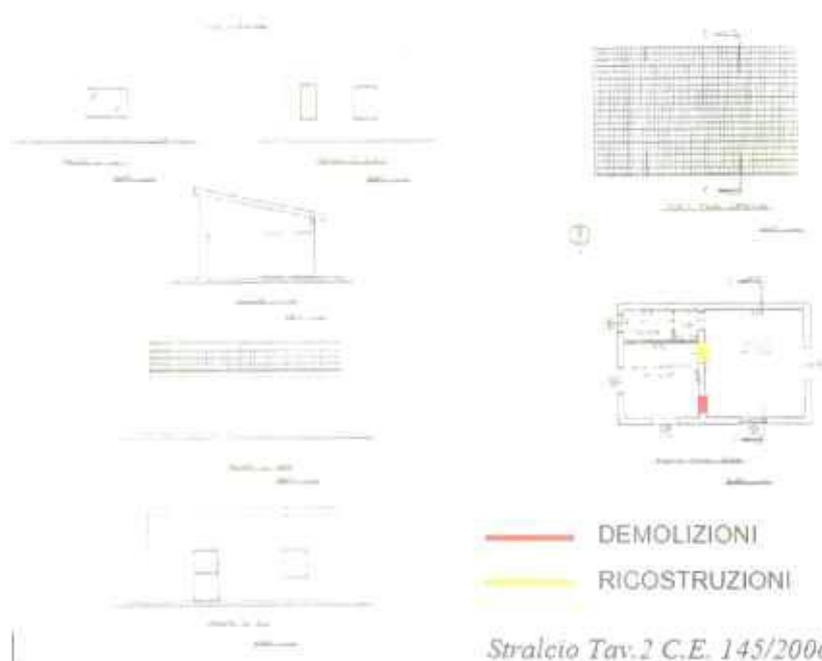
Sulla copertura è stato installato un impianto a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. L'impianto elettrico è sottotraccia con il quadro elettrico posizionato nell'antibagno.

Non è stato possibile reperire il certificato di conformità degli impianti e pertanto verificarne la rispondenza alle normative vigenti.

Nella stanza adibita ad ufficio è presente un impianto di riscaldamento/raffrescamento a pompa di calore con motore esterno e split interno. L'impianto è privo di certificato di conformità e non risulta accatastato presso il catasto energetico della Regione Sicilia.

Nel complesso l'edificio si presenta in buono stato di conservazione.

Si fa presente che durante il sopralluogo è stata constatata una difformità tra lo stato di fatto e il progetto approvato. Tale difformità consiste nel diverso posizionamento della porta che dalla sala d'aspetto conduce al vano ufficio (vedi foto con stralcio Tav.2 C.E. 145/06).



5) I due fabbricati adibiti a spogliatoi al servizio dei campi da calcio sono costituiti da due corpi di fabbrica distinti posti parallelamente.

L'edificio n.1 è stato realizzato con C.E. n.23/1999, modificato con C.E. in variante n.129/2000 e C.E. in sanatoria n.145/2006.

Così come riportato nella concessione edilizia, tale corpo di fabbrica ha dimensioni pari a m 22,00x4,00=88,00 mq ed è stato costruito con un basamento di fondazione in conglomerato cementizio



sul quale è stata poggiata la struttura portante in profilati di ferro imbullonati ai tirafondi di fondazione. La copertura a doppia falda inclinata è in pannelli di lamiera grecata coibentata e manto di tegole soprastanti. All'interno degli spogliatoi è visibile la struttura in ferro mentre i pannelli in lamiera sono coperti con perlinato in legno. La tamponatura, che nella C.E. risulta essere in pannelli di lamiera grecata coibentata, nello stato di fatto non risulta visibile perché intonacata al civile.

L'edificio è organizzato con quattro spogliatoi con accesso diretto dall'esterno, un wc anch'esso con accesso dall'esterno e un ufficio da cui si accede ad un secondo wc.

All'interno degli spogliatoi si trovano le docce prive di elementi di separazione.

Sul retro dell'edificio si trova un locale tecnico di 5,46 mq, con altezza media pari a m 2,00, realizzato con struttura portante in muratura e copertura con pannelli prefabbricati.

Si fa presente che quest'ultimo è stato costruito successivamente al corpo spogliatoi e sanato con C.E. n.145/2006.

Sia internamente che esternamente la tamponatura è intonacata e tinteggiata.

I pavimenti interni sono in ceramica.

All'interno gli spogliatoi hanno le pareti rivestite fino a m 1,00 di altezza con piastrelle in ceramica di colore bianco, mentre, in corrispondenza delle docce, le pareti sono rivestite fino a m 2,20.

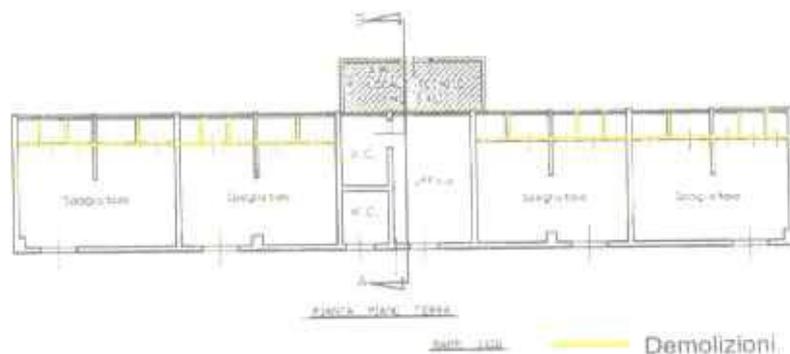
Entrambi i wc hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di m 2,00.

Sia le porte interne ed esterne che le finestre sono in alluminio a taglio freddo.

Sulla falda di copertura orientata a sud è presente un impianto a pannelli solari fotovoltaici.

L'impianto idrico ed elettrico dell'edificio è sottotraccia. Non è stato possibile reperire i certificati di conformità di tali impianti e pertanto verificarne la rispondenza alle normative vigenti.

Al momento del sopralluogo la distribuzione interna dell'edificio presentava delle difformità rispetto all'ultima planimetria autorizzata con C.E. n.145/2006 perché non erano presenti i tramezzi di separazione tra le docce e gli spogliatoi.



Stralcio C.E. n.145/2006: spogliatoio - edificio 1

Si fa presente che, tra le condizioni imposte dalla C.E. in variante n.129/2000, al p.to 8, si richiede espressamente: "...che le docce siano opportunamente disimpegnate dai locali spogliatoi, così come



imposto dalla Commissione Edilizia nella sopracitata seduta dell'1/6/2000; ...".

Pertanto si ritiene necessario mettere in pristino la distribuzione interna dell'edificio così come autorizzata.

Attualmente l'immobile si trova in cattivo stato di manutenzione con i muri esterni esposti a nord interessati da evidenti fenomeni di umidità di risalita.

L'edificio n.2 è stato realizzato con C.E. n.41/2002 e modificato con C.E. in sanatoria n.145/2006.

Ha dimensioni pari a m 22,40x5,00=112,00mq ed è stato realizzato in muratura con copertura a falda inclinata.

All'interno ci sono 4 spogliatoi ciascuno con annessi servizi igienici e docce.

Sul lato est dell'edificio si trova il vano serbatoi della superficie pari a 9,46 mq, realizzato con struttura in muratura e copertura in pannelli.

Tale vano è stato costruito successivamente al corpo spogliatoi e sanato con C.E. 145/2006.

Sia internamente che esternamente la tamponatura è intonacata e tinteggiata.

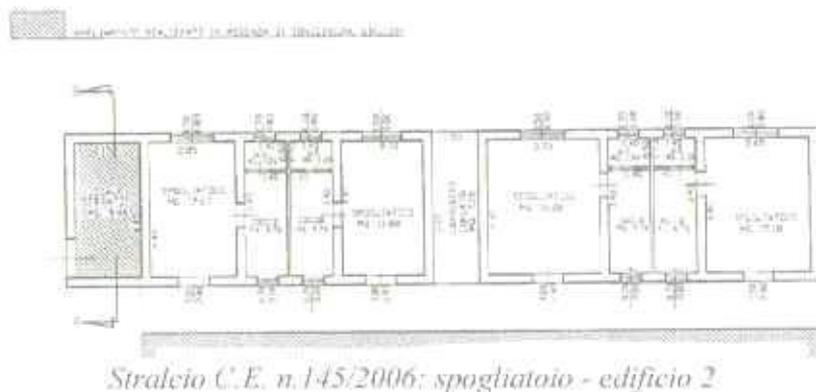
All'interno degli spogliatoi le pareti sono rivestite fino a m 1,00 di altezza con piastrelle in ceramica di colore bianco, mentre, in corrispondenza delle docce, le pareti sono rivestite fino a m 2,20.

Tutti i wc hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di m 2,00.

Sia le porte interne ed esterne che le finestre sono in alluminio a taglio freddo.

Sulla falda di copertura è presente un impianto a pannelli solari fotovoltaici.

Gli impianti idrici ed elettrici dell'edificio sono sottotraccia, non è stato possibile reperire i certificati di conformità di tali impianti e pertanto verificarne la rispondenza alla normativa vigente. Al momento del sopralluogo la distribuzione interna dell'edificio era conforme al progetto approvato e l'immobile si trovava in buono stato di conservazione.



6) Piscine

La piscina grande è stata realizzata con C.E. n.189/2000 e modificata con C.E. in variante n.41/2002.

Ha dimensioni pari a m 25,00x12,50 e profondità pari a m 1,60.

All'estremità sud si trovano a piano interrato i vani tecnici, con la vasca di compensazione e la sala macchine, cui si accede tramite botole di ispezione.

La piscina piccola è stata realizzata con C.E. n.41/2002.

Ha dimensioni pari a m 12,50x6,00 e una profondità di m 1,00.

La struttura delle piscine è del tipo prefabbricato con pannelli in acciaio galvanizzato a caldo, mentre i locali interrati sono in cemento armato.

Lungo i bordi è stata realizzata una pavimentazione in gres per una fascia di circa 3m.

La struttura gonfiabile di copertura, autorizzata con C.E. n.35/2006, non è più esistente e le due piscine sono a cielo aperto.

Entrambe le piscine sono inutilizzate da qualche anno e versano in pessimo stato di manutenzione.

7) Locale ristorazione (ex spogliatoio piscina)

E' stato realizzato con C.E. n.189/2000, modificato con C.E. in variante n.41/2002, ampliato con C.E. n.35/2006, e nuovamente modificato con Cila del 2019.

Si trova a est delle piscine, in un corpo di fabbrica avente superficie pari a mq 177,98.

L'edificio originariamente era destinato a spogliatoi e servizi ad uso della piscina, ma successivamente, con CILA pratica n.1195 del 05/03/2019, è stato richiesto un cambio di destinazione d'uso a ristorazione.

Così come riportato nella concessione edilizia, l'edificio è stato costruito con struttura in cemento armato e copertura piana in laterocemento.

E' composto da una sala ristorazione ampia circa mq94,16, da una sala preparazione di mq9,10 direttamente collegata alla sala ristorazione, da un deposito di circa mq8,25, da una cucina ampia mq19,80 da cui si accede all'office di circa mq14,22 e dai servizi igienici composti da antibagno, we donne e disabili, we uomini, we personale.

Il pavimento della sala ristorazione è in gres porcellanato effetto legno, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate in parte di colore ruggine e in parte di colore beige.

Gli infissi sono in alluminio preverniciato a taglio freddo con vetro singolo.

Le porte sono in laminato color legno.

La cucina e l'office hanno una pavimentazione in gres porcellanato anti scivolo di colore chiaro.

Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle bianche fino ad un'altezza di circa m2,50.

Le pareti dell'office sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco.

L'antibagno è arredato con un lavabo e i we sono arredati con il solo vaso igienico.



I pavimenti dei bagni sono in gres porcellanato di colore chiaro e le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica fino a ml,60 di altezza.

L'impianto elettrico è sottotraccia in tutti gli ambienti tranne nella sala preparazione, in cucina e nell'office dove è fuori traccia, con i cavi allocati in apposite canaline di sicurezza.

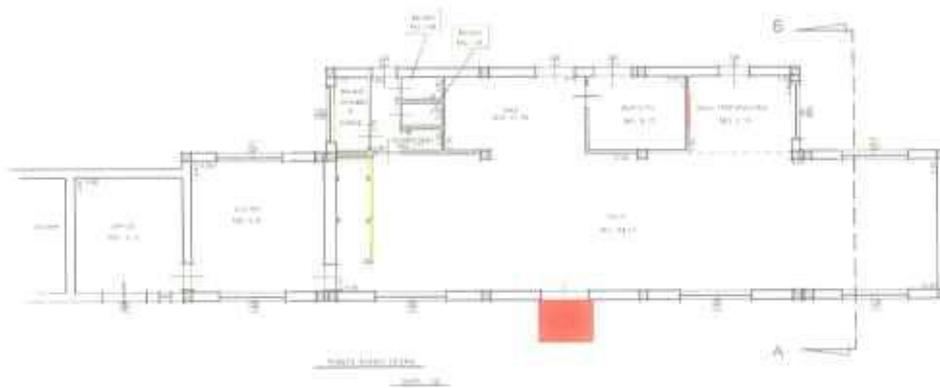
Nella sala ristorazione sono presenti delle pompe di calore caldo/freddo con tre unità esterne e tre split interni. Queste macchine sono prive di certificati di conformità e non risultano accatastate presso il catasto energetico della Regione Sicilia.

Presso l'ufficio agibilità del Comune di Siracusa è stato possibile reperire i certificati di conformità degli impianti elettrico, idrico, fognario e g.p.l., poiché allegati alla richiesta di Agibilità in itinere di cui si tratterà nel Quesito 6.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle piccole difformità rispetto al progetto approvato. Tali difformità consistono nell'apertura di un varco nel tramezzo di separazione tra la sala preparazione e il deposito, realizzato per l'allocazione di un forno non più esistente; nell'assenza di una quinta di separazione tra la sala ristorazione e la cucina, e nella presenza davanti alla porta di ingresso di una pensilina amovibile.

Nel complesso l'edificio si presenta in buono stato di conservazione.

(Vedi allegato n°12 – Dichiarazioni di conformità degli impianti del locale ristorazione)



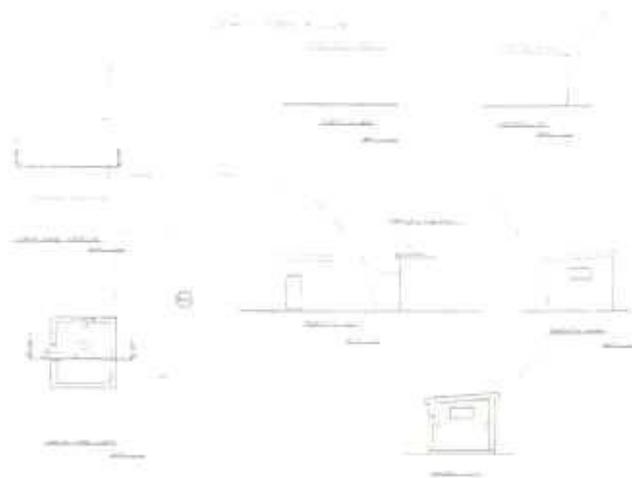
Stralcio CILA prat.1195 del 05/03/2019

— Demolizioni
— Costruzioni

8) Il locale per allocazione pompe piscine è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e sanato con C.E. in sanatoria n.145/2006.



Ha una superficie lorda pari a 15,37 mq, la struttura in muratura e la copertura in latero-cemento.



Stralcio tav.5 C.E. n.145/2006

Le pareti interne ed esterne sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco.

Gli infissi sono in alluminio preverniciato.

All'interno è privo di pavimentazione.

Il locale tecnico, al momento del sopralluogo era utilizzato per alloggiare le pompe e gli impianti della piscina e versava in cattivo stato di manutenzione.

Si fa presente che, al momento del sopralluogo le piscine erano in disuso e non è stato possibile reperire il certificato di conformità degli impianti.

9) Il locale deposito e caldaia piscina è stato autorizzato con C.E. n.189/2000 e modificato con C.E. n.41/2002.

Tale vano è stato inizialmente autorizzato come corpo di fabbrica autonomo, ma successivamente, con l'ampliamento del locale ristorazione, è stato ad esso inglobato in corrispondenza del lato sud-est.

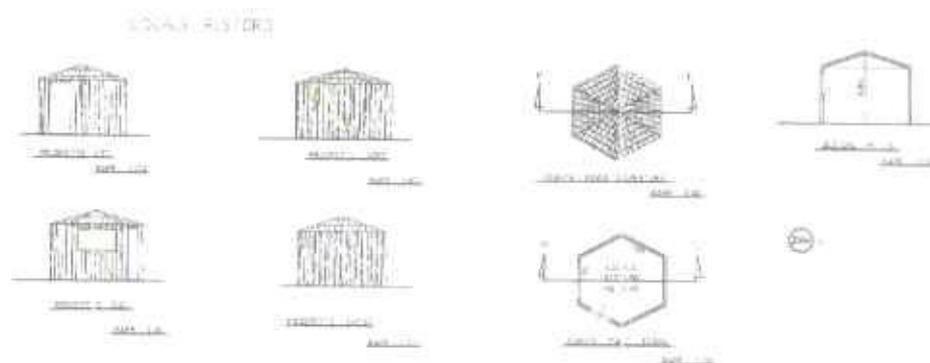
Al momento del sopralluogo era utilizzato come deposito e si presentava in pessimo stato di conservazione poiché presentava evidenti fenomeni di sfondellamento del solaio in laterocemento dovuti, probabilmente, a infiltrazione di acqua piovana.

L'impianto di riscaldamento a biomassa della piscina non era presente.

10) Lo Snack bar è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e sanato con C.E. in sanatoria n.145/2006.

Ha una superficie pari a mq 8,65 ed è stato realizzato con struttura in legno e copertura in legno. Al momento del sopralluogo si presentava in cattivo stato di conservazione.





Stralcio tav.5 C.E. n.145/2006

11) Il locale Deposito è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e sanato con C.E. in sanatoria n.62/2015.

Si trova di fronte il locale ristorazione e adiacente al locale snack bar.

Ha la struttura e la copertura inclinata in legno. Ha una superficie di 16,40 mq e un'altezza interna media pari a m 2,60.



Stralcio tav.2 C.E. n.62/2015

12) La Copertura con annesso deposito (ad uso Bar) è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo, sanata con C.E. 145/2006 e modificata con C.E. 62/2015.

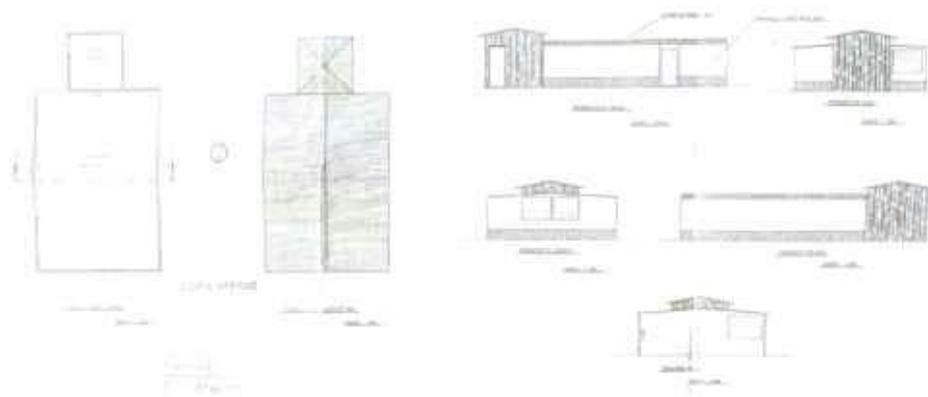
Si trova di fronte l'ufficio, adiacente ai campi da padel in costruzione.

Il deposito, non più esistente, aveva una superficie pari a mq 7,84 ed era realizzato in legno.

La tettoia in legno, chiusa con pannelli in cartongesso, ha una superficie di mq 60,77.

È stata inizialmente realizzata come copertura autorizzata con C.E. in sanatoria n.145/2006 (si fa presente che l'ufficio di igiene al momento del rilascio del parere di competenza non si esprime in merito alla tettoia poiché la sua altezza interna, inferiore a m 2,40, non è contemplata in alcuna norma o regolamento), successivamente è stata modificata per la chiusura delle pareti perimetrali con pannelli di cartongesso e sanata (con C.E. 62/2015) come deposito per la conservazione degli attrezzi utilizzati nei campi di calcio.





Stralcio tav.2 C.E. n.62/2015

Al momento del sopralluogo l'immobile presentava delle difformità rispetto al progetto approvato: il locale era utilizzato come bar, davanti ad esso era presente una veranda amovibile con struttura in ferro imbullonata al terreno, non era presente il locale tecnico e all'interno era stato realizzato un tramezzo di delimitazione di un vano dispensa.

Inoltre solamente il prospetto sud risultava conforme allo stato di fatto.

Le pareti interne del locale sono tinteggiate di colore bianco, i pavimenti in gres porcellanato, e gli infissi sono in alluminio preverniciato.

L'impianto elettrico è fuori traccia con i cavi allocati in apposite canalette di sicurezza, l'impianto idrico è sottotraccia ed è presente una pompa di calore caldo/freddo con split interno e macchina esterna.

Non è stato possibile reperire i certificati di conformità di tutti gli impianti.

13) un'area a parcheggio scoperto, spazi verdi, camminamenti e viabilità interna, realizzati con C.E. n.23/1999.

14) un pozzo trivellato

Il pozzo trivellato è protetto da un fabbricato di vecchia fattura (di circa mq 13,00) con struttura in muratura portante che, al momento del sopralluogo, era in pessimo stato di conservazione.

Tale pozzo, come meglio specificato nel quesito 6, è stato regolarmente autorizzato presso il Genio Civile di Siracusa.

Durante il sopralluogo è emerso che la particella 207 è attraversata a ovest da cavi elettrici su tralicci in metallo. Non sono state rintracciate servitù relative a tali impianti.

Si fa presente che, come riportato anche nel verbale di infrazione urbanistica di cui si parlerà successivamente, il centro sportivo non rispetta il criterio di "accessibilità" richiesto dall'art.3 comma 3 del D.M. 236/89: *"Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e*



dell'eliminazione delle barriere architettoniche”.

(vedi allegato n°7 – documentazione fotografica, allegato n.3 – Documentazione catastale, allegato n.6 – Titoli edilizi)

Quesito 3: *“individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato; con verifica della data di registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio...”*

Il sottoscritto Sig. *[nome]* di *[cognome]* nato a *[città]* il *[data]* ha in qualità di *[qualità]*

possiede i beni oggetto di stima in virtù dei seguenti atti di compravendita:

- 1) atto di compravendita del 24/11/1997, rogato dal notaio Sebastiano Micali di Melilli, rep.1007, trascritto a Siracusa il 02 dicembre 1997, ai nn. 16526/13364, con il quale ha acquistato:
 - la quota di 1/3 dei mappali 122 e 207 (ex 33 e 119);
 - la quota di 2/15 del mappale 120,

da potere di *[nome]*

- 2) atto di compravendita del 19/01/2004, rogato dal notaio Sebastiano Micali di Mascali, rep.5524/2612, trascritto a Siracusa il 05 febbraio 2004 ai nn. 2488/1727, con il quale ha acquistato:
 - la quota di 1/6 dei mappali 122 e 207 (ex 33 e 119);
 - la quota di 4/15 del mappale 120;
 - la quota di 1/2 del mappale 61;

da *[nome]*

di stima in virtù dei seguenti atti di compravendita:

- 1) atto di compravendita del 24/11/1997, rogato dal notaio Sebastiano Micali di Melilli, rep.1007, trascritto a Siracusa il 02 dicembre 1997, ai nn. 16526/13364, con il quale ha acquistato:
 - la quota di 1/3 dei mappali 122 e 207 (ex 33 e 119);
 - la quota di 2/15 del mappale 120,
- 2) atto di compravendita del 19/01/2004, rogato dal notaio Sebastiano Micali di Mascali, rep.5524/2612, trascritto a Siracusa il 05 febbraio 2004 ai nn. 2488/1727, con il quale ha acquistato:
 - la quota di 1/6 dei mappali 122 e 207 (ex 33 e 119);
 - la quota di 4/15 del mappale 120;



- la quota di $\frac{1}{2}$ del mappale 61,

(vedi allegato n°4 – titoli di proprietà)

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano locati con contratti regolarmente registrati.

Si riportano a seguire i dati dei contratti di locazione reperiti:

- o **Contratto di locazione** del 02/04/2010, autenticato dal Notaio dott. Annio De Luca (rep.n.25464 racc.n.12849), registrato a Siracusa il 12/04/2010 al n.2025 (si fa presente che nella copia conforme allegata alla presente è stato erroneamente riportato il numero di registrazione 2225), con il quale si stabiliva la locazione per la durata di anni 20, e quindi a decorrere da 01/04/2010 fino al 31/03/2030, con il quale si stabiliva la locazione dei seguenti beni immobili: area attrezzata destinata all'esercizio di attività sportiva composta da un campo di calcio a 5, campo di calcio a 7, campo di calcio a 11, tutti in erba artificiale, corpo spogliatoi, locale caldaia, corpo uffici, magazzino con tettoia, area parcheggio in catasto al foglio 68, p.lle 207, 119 e 33 e al foglio 68 p.lla 120.

Il canone di locazione viene convenuto in €1.500,00 annui.

Il conduttore assume a proprio carico, e per tutta la durata del contratto, la manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni concessi in locazione senza poter eccepire l'eccessiva onerosità di tali manutenzioni, in quanto il canone locativo è stato determinato alla luce degli ulteriori oneri economici assunti dalla conduttrice;

- o **Proroga al contratto di locazione del 02/04/2010**, autenticato dal Notaio dott. Annio De Luca l'01/03/2012 (rep.n.26622 racc.n.13510), registrato a Siracusa il 05/03/2012 al n.1125, con il quale si stabiliva la proroga del contratto riportato al punto precedente dal 01/04/2030 al 31/03/2035;

- o **Contratto di locazione** del 02/04/2010, autenticato dal Notaio dott. Annio De Luca (rep.n.25464 racc.n.12849), registrato a Siracusa il 12/04/2010 al n.2024 (si fa presente che nella copia conforme allegata alla presente è stato erroneamente riportato il numero di registrazione 2224), con il quale si stabiliva la locazione per la durata di anni 20, e quindi a decorrere da 01/04/2010 fino al 31/03/2030, con il quale si stabiliva la locazione dei seguenti beni immobili: area attrezzata destinata all'esercizio di attività sportiva composta da due piscine, coperte entrambe da una struttura pressostatica, la prima semi olimpionica delle dimensioni m 25,00 x 12,5 e la seconda di m 12,50 x 6,00, con locale caldaia,



sala macchine, sala filtrazione, vasca di compenso, corpo spogliatoi, uffici reception, chiosco bar, area parcheggio e area a verde con prato e alberi, distinto in catasto al foglio 68 p.lla 207 e al foglio 68 p.lla 120.

Il canone di locazione viene convenuto in €1.500,00 annui.

..... assume a proprio carico, e per tutta la durata del contratto, la manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni concessi in locazione senza poter eccepire l'eccessiva onerosità di tali manutenzioni, in quanto il canone locativo è stato determinato alla luce degli ulteriori oneri economici assunti dalla conduttrice;

o **Contratto di sub/locazione** del 20/02/2019, registrato a Siracusa il 27/03/2019 al n.001509- serie 3T, con il quale con sede legale in Siracusa, via per Canicattini n.9, on sede in Siracusa, via per Canicattini n.9, la piena disponibilità dei seguenti immobili: Area attrezzata destinata all'esercizio di attività sportiva composta da due piscine, la prima semi olimpionica delle dimensioni di m 25,00 x 12,50 e la seconda piscina di m 12,50 x 6,00, con locale caldaia, sala macchine, sala filtrazione, vasca di compenso, corpo spogliatoi, ufficio reception, area parcheggio e area a verde con prato e alberi, in catasto al foglio 68 p.lla 207 e foglio 68 p.lla 120.

Il contratto avrà durata 9 anni con decorrenza dal 01/03/2019 e si rinnoverà di ulteriori 9 anni, salvo disdetta con preavviso 12 mesi prima della naturale scadenza.

Il canone annuo di locazione è stabilito in x €6.000,00 annui, da pagarsi in rate mensili di €500,00 cadauna; le parti convengono, in ragione delle spese che la conduttrice assume di sostenere per adeguare l'immobile locato al proprio uso, la riduzione del canone che per i primi nove anni della locazione sarà corrisposto dalla conduttrice nella misura di €1.500,00 annui in 3 rate annuali con scadenze il 30/04, il 30/08 e il 31/12 di ogni anno e che, a partire dal mese di Marzo 2028 sarà dovuto nella misura ancora ridotta di €2400,00 annui in 3 rate annue con scadenze il 30/4, il 30/8 e il 31/12. Al rinnovo (da marzo 2037) il canone sarà dovuto in misura intera e fino alla naturale scadenza.

o **Contratto di locazione** del 05/05/2021, registrato a Siracusa il 12/05/2021 al n°002333- serie3T, con il quale con sede legale in Siracusa in via per Canicattini 9 concede in sub/locazione alla l a con sede in Siracusa in via per Canicattini 9, l'utilizzo e godimento esclusivo di parte dell'impianto sportivo ubicato a Siracusa, via per Canicattini n.9 (in catasto al foglio 68, p.lla 207) e delle seguenti attrezzature sportive per lo svolgimento di attività sportiva dilettantistica in favore dei propri soci consistente in un campo



In data 09 luglio 2019 il bene risultava gravato dalle seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito, atto del 17/03/2004 da notaio Immè Filippo, rep.37431/6073, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa, in data 18/03/2004, ai nn. 5790/1018 a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta spa avente eletto domicilio in Siracusa, via Savoia nn.31/33 e
i, interviene all'atto di mutuo nella qualità di debitore non datore la società Gloser srl con sede in Siracusa e successiva nota in rettifica annotato a Siracusa il 18/09/2004 ai nn. 21534/1956.
- **verbale di pignoramento immobili** eseguito da Tribunale di Siracusa il 02/03/2016, rep. 762, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 17 marzo 2016, ai nn.4139/3023, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. – Siena,

(vedi allegato n°5 – documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa)

iii) *altre informazioni per l'acquirente concernenti: l'esistenza di censi, livelli o usi civili gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli, importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (ex. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Non ci sono informazioni in merito.

...l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicato i suoi estremi (data notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazioni notarile...

c

possiedono i beni oggetto di stima in virtù dei seguenti atti di compravendita:

- 1) atto di compravendita del 24/11/1997, rogato dal notaio Sebastiano Micali di Melilli, rep.1007, trascritto a Siracusa il 02 dicembre 1197, ai nn. 16526/13364, con il quale ha acquistato:
 - la quota di 1/3 dei mappali 122 e 207 (ex 33 e 119);
 - la quota di 2/15 del mappale 120,da potere di
- 2) atto di compravendita del 19/01/2004, rogato dal notaio Sebastiano Micali di Mascali, rep.5524/2612, trascritto a Siracusa il 05 febbraio 2004 ai nn. 2488/1727, con il quale ha acquistato:
 - la quota di 1/6 dei mappali 122 e 207 (ex 33 e 119);



- la quota di 4/15 del mappale 120;
 - la quota di 1/2 del mappale 61,
- da potere c. a.

ni oggetto

di stima in virtù dei seguenti atti di compravendita:

1) atto di compravendita del 24/11/1997, rogato dal notaio Sebastiano Micali di Melilli, rep.1007, trascritto a Siracusa il 02 dicembre 1997, ai nn. 16526/13364, con il quale ha acquistato:

- la quota di 1/3 dei mappali 122 e 207 (ex 33 e 119);
- la quota di 2/15 del mappale 120,

da

2) atto di compravendita del 19/01/2004, rogato dal notaio Sebastiano Micali di Mascali, rep.5524/2612, trascritto a Siracusa il 05 febbraio 2004 ai nn. 2488/1727, con il quale ha acquistato:

- la quota di 1/6 dei mappali 122 e 207 (ex 33 e 119);
- la quota di 4/15 del mappale 120;
- la quota di 1/2 del mappale 61.

sono pervenuti per atto di divisione del 04/11/1997 ricevuto dal notaio Giuseppe Minniti di Sortino (SR), rep. 23082, trascritto il 18/11/1997 ai nn.15865/12822.

È nato a Sortino, il 14/07/1947, il mappale 61 e la quota di 1/2 del mappale è pervenuto per atto di divisione del 04/11/1997 ricevuto dal notaio Giuseppe Minniti di Sortino (SR), rep. 23082, trascritto il 18/11/1997 ai nn.15865/12822.

A pra generalizzato, i generalizzato, gli immobili oggetto di stima erano pervenuti dalla sig.ra Galizia Lucia, nata a Sortino (SR), il 13/12/1913 e deceduta l'08/04/1997, giusta denuncia di successione presentata a Siracusa il 24/01/2000 ai nn. 257/356 e trascritta a Siracusa, il 21/09/2002, ai nn. 17356/13556.

La quota di 1/3 dei mappali 122 e 207 (ex 33 e 119) e la quota di 2/15 del mappale 120, sono pervenuti per atto di compravendita del 24/11/1997, rogato dal notaio Sebastiano Micali di Melilli, rep.1007, trascritto a Siracusa il 02 dicembre 1997, ai nn. 16526/13364 da potere c.

La piena proprietà del mappale 61 e la quota di 6/15 del mappale 120, sono pervenuti per atto di



compravendita del 30/06/1998, rogato dal notaio Sebastiano Micali di Melilli, rep. 1492, trascritto a Siracusa il 17/07/1998 ai nn. 8854/6994 da potere €
(vedi allegato n°4 – Titoli di proprietà)

Quesito 6: "...verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

CONCESSIONI EDILIZIE

Presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa sono state reperite le seguenti concessioni edilizie, rilasciate per la realizzazione del centro sportivo:

- 1) **Concessione Edilizia n°23 del 01/04/1999** per la realizzazione di due campi di calcetto con annessi spogliatoi-servizi e area parcheggio.
- 2) **Concessione Edilizia n°129 del 20/09/2000** in variante alla C.E. n.23/1999 per la traslazione planimetrica e la modifica della distribuzione interna e di prospetto del fabbricato destinato a spogliatoi e servizi.
- 3) **Concessione Edilizia n°189 del 14/12/2000** per la realizzazione di una piscina, spogliatoi-servizi, locali tecnici e deposito all'interno del centro sportivo.
- 4) **Concessione Edilizia n°41 del 05/03/2002** per la realizzazione di un campo di calcio con annessi spogliatoi-servizi, locale ufficio e per variante alla C.E. 189/2000 per ampliamento piscina, rimodulazione del corpo spogliatoio/servizi e del locale caldaia - deposito.
- 5) **Concessione Edilizia n°35 del 21/02/2006** per la realizzazione di una struttura gonfiabile da installarsi da ottobre a maggio a copertura della piscina. E per ampliamento dei locali destinati a servizi assentiti con C.E. n.189/2000 e C.E. n. 41/02.
- 6) **Concessione Edilizia in sanatoria n°145 del 07/07/2006** per le opere in variante ai progetti approvati con C.E. 41/02 e C.E. 35/06 per la realizzazione dei locali destinati all'ubicazione degli impianti tecnologici di servizio, un locale ristoro, una veranda coperta, un deposito e per la rotazione del campo di calcio e annessi uffici.
- 7) **Concessione Edilizia in sanatoria n°62 del 2015** per la posa di un prefabbricato in legno destinato a deposito e la chiusura della veranda con pannelli in cartongesso.
- 8) **CILA prot.31769 del 04/03/2019** per modifiche interne del locale destinato a spogliatoio delle piscine e cambio di destinazione ad uso ristorativo.
A seguito della presente CILA è stata richiesto il certificato di agibilità il cui rilascio è attualmente in itinere.
- 9) **SCIA PROT.83238 del 14/07/2021** progetto di riqualificazione di un campo di calcio a 7/8 in campi di padel-tennis.



Inizio lavori: 14/07/2021.

Relativamente all'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica si fa presente che risulta protocollata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, con prat. n.2114A del 2012, una comunicazione preventiva per l'installazione da parte della

A seguito di questa comunicazione il Comune ha rilasciato un certificato di conformità.

Non è stato possibile reperire tale certificato perché la carpetta che lo contiene risulta fuori posto.

(vedi allegato n°6 – Titoli edilizi)

AGIBILITA'

L'impianto sportivo è attualmente sprovvisto di certificato di agibilità.

Presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa sono state reperite le seguenti richieste di agibilità:

- 1) richiesta prot.n. 4551 del 10/04/2012;
- 2) richiesta prot.n. 5584 del 08/04/2013 (dichiarata improcedibile e rigettata il 17/03/2015);
- 3) dichiarazione di agibilità del 13/07/2015 (dichiarata improcedibile il 16/07/2015) e integrata con VV.F il 17/02/2016;
- 4) dichiarazione di agibilità prot.n. 85285 del 06/06/2019, relativa alla Cila n°1195 del 05/03/2019: modifiche interne del locale destinato a spogliatoio delle piscine e cambio di destinazione ad uso ristorativo (in itinere).

Le richieste riportate ai punti 1), 2), e 3) non sono andate a buon fine e non è stato possibile verificare le motivazioni che hanno portato al mancato rilascio del certificato di agibilità perché le pratiche sono irrintracciabili.

In merito all'irreperibilità delle suddette pratiche, la sottoscritta ha protocollato presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, in data 21/12/2021, una richiesta di dichiarazione di irreperibilità dei documenti. Si fa presente che la sottoscritta non ha ancora ricevuto alcuna risposta.

(vedi allegato n°12 – Richiesta dichiarazione di irreperibilità documenti agibilità)

La richiesta di agibilità riportata al p.to 4), invece, si riferisce esclusivamente al fabbricato destinato a ristorazione (vedi Cila n.1195 prot. 31769/2019), ed è attualmente in itinere.

L'ufficio è in attesa di integrazione della seguente documentazione per poter rilasciare il Certificato di Agibilità relativo al locale ristorazione:

- Progetto impianto elettrico e relazione sui materiali utilizzati;
- Autorizzazione Unica Ambientale (AUA);
- Certificato di conformità della struttura rilasciato dal Genio Civile.



ALTRA DOCUMENTAZIONE REPERITA

Presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa

Si fa presente che durante le ricerche presso gli archivi dell'ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa è stato reperito il verbale di infrazione urbanistica n.03 del 14/01/2016, per abusi edilizi realizzati in c.da Pantanelli, via per Canicattini n.9, presso il centro sportivo "Pantanelli".

In tale verbale è riportato che in data 11/12/2015 il personale dell'ufficio Agibilità/Abusivismo si è recato presso il centro sportivo per verificare lo stato dei luoghi con il progetto autorizzato.

Tale sopralluogo, come riportato nella relazione di servizio, veniva richiesto con nota del Protocollo Generale n.0192686 del 03/12/2015, al fine di procedere eventualmente alla chiusura della struttura sportiva per le seguenti motivazioni:

- 1) Inconvenienti igienico sanitari riscontrati dall'ASP in sede di sopralluogo;
- 2) Mancanza del certificato di agibilità;
- 3) Mancanza del Nulla Osta Sanitario previsto dall'Accordo Stato Regioni del 16/01/2003.

Durante la visita i tecnici hanno accertato le seguenti difformità:

- l'esistenza di un container, adibito ad Ufficio, poggiante su balaustre in calcestruzzo armato;
- l'esistenza sul lato Nord-Ovest del campo di calcio grande di una tribuna smontabile contenente circa 110 posti a sedere;
- l'esistenza di un piccolo fabbricato in muratura e copertura a falde inclinate, adibito a vano trivella;
- nessun riscontro in relazione a quanto disposto dalla legge 13/89 e 104/92 (abbattimento barriere architettoniche);
- tracce di umidità di risalita nelle facciate di quasi tutti gli immobili.

A seguito di quanto elencato, veniva predisposta una lettera con la quale si invitavano i proprietari e il tecnico ad adoperarsi per regolarizzare le carenze documentali e le violazioni riscontrate, al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità.

In data 14/01/2016, l'ufficio ha effettuato un altro sopralluogo di verifica durante il quale si riscontrava che:

- Il container adibito ad uffici era stato rimosso ma permanevano le balaustre su cui poggiava;
- Si era provveduto alla realizzazione di un wc disabili nello spogliatoio uomini della piscina, ma in difformità a quanto prescritto dalla L.13/89 (p.to 8.1.6);
- Si era provveduto al ripristino degli intonaci.

Erano presenti le seguenti opere in difformità ai progetti autorizzati:



- tribuna smontabile sul lato Nord-Ovest del campo di calcio grande; contenente circa 110 posti a sedere;
- piccolo fabbricato in muratura e copertura a falde inclinate, adibito a vano trivella;
- pozzo trivellato;
- n.2 gazebo; ancorati a terra di circa m 3,00x3,00 e altezza di circa m 2,50, posti nell'area tra spogliatoi piscina e locale ristoro;
- n.2 tribune sul lato Nord-Ovest del campo di calcio medio;
- n.1 tribuna sul lato Nord-Est del campo di calcio piccolo;
- difformità a quanto disposto dalla legge 13/89 (abbattimento barriere architettoniche) in quanto non sono state realizzate le rampe di accesso ai locali, i percorsi e i bagni disabili;
- serbatoio gas GPL interrato non presente negli elaborati autorizzati.

Al fine di evitare l'utilizzo delle tribune, durante il sopralluogo si procedeva al sequestro e alla diffida degli interessati all'autorità giudiziaria.

Si precisa che da un controllo effettuato presso il Genio Civile di Siracusa sia il pozzo trivellato che il piccolo fabbricato in muratura adibito a vano trivella erano già stati autorizzati e pertanto erroneamente inseriti nell'elenco delle opere abusive del verbale di infrazione urbanistica.

Tale pozzo è stato regolarmente autorizzato ai sensi dell'art. 103 del T.U. di legge dell'11/12/1933 n°1775, giusta pratica n.319 S/1991.

L'ufficio del Genio Civile ha rilasciato regolare attestato di misurazione in data 08/06/1991 dal quale si evince che la portata del pozzo è pari a 10.8 l/sec e che l'acqua sarà utilizzata per uso agricolo.

Successivamente è stata presentata una domanda di concessione dell'acqua ai sensi del secondo capoverso dell'art. 103 del T.U. di legge dell'11/12/1933 n°1775, giusta pratica n.4534 del 1992 e la denuncia n.4092 ai sensi dell'art.10 L.290/99.

Non è stata mai presentata alcuna licenza di attingimento; pertanto per completare l'iter autorizzativo sarà necessario richiederla.

I costi per tale richiesta ammontano a circa 1.000,00 € comprensive di spese tecniche.

In merito alle tribune si fa presente che in data 26/01/2016, con istanza registrata al prot. Gen. n.0010584, i proprietari richiedevano la concessione edilizia per il mantenimento di quattro tribune prefabbricate, due gazebi ed un locale tecnico, oltre alla regolarizzazione di un bagno disabili all'interno del centro sportivo.

Il 12/02/2016 l'ufficio rispondeva con una richiesta di integrazione documentazione, registrata con prot. n.021601.

Tale integrazione non è mai stata presentata e non è stata mai rilasciata una concessione edilizia



in sanatoria.

(vedi allegato n°13 – Verbale di infrazione urbanistica, allegato n°14 – Pratica edilizia per richiesta autorizzazione al mantenimento tribune e realizzazione wc disabili, allegato n°16 – Genio Civile: documenti pozzo trivellato)

Presso gli uffici del Genio Civile di Siracusa

in data 11/02/2016 i _____ inviavano un certificato di idoneità sismica relativo alla realizzazione delle tribune. L'ufficio rispondeva restituendo il certificato suddetto privo di visto di conformità e inviando una comunicazione alla Procura della Repubblica per violazione nell'esecuzione delle opere dei seguenti artt. 94 e 95 del DPR 380/2001.

Tramite un accesso agli atti effettuato presso l'archivio della Procura della Repubblica di Siracusa, la sottoscritta ha potuto verificare che i fascicoli n.611 del 2016 e n.1459 del 2017, relativi alla violazione sopra riportata, sono stati archiviati il 22/12/2017 e il 14/09/2017 perché privi di rilievo penale.

Presso il Comando dei VVF

Per quanto riguarda il serbatoio GPL, tramite un accesso agli atti presso il Comando dei vigili del Fuoco di Siracusa – Ufficio prevenzione incendi, la sottoscritta ha verificato l'esistenza di pratiche relative al serbatoio GPL menzionato nel verbale di infrazione urbanistica.

Presso l'ufficio è presente la pratica n.14824 del 2017, con la quale si chiedeva il parere di conformità di cui al D.P.R. n.151/2011, relativo alla piscina coperta e al serbatoio GPL a servizio di una centrale termica con potenza inferiore a 116 kw.

Tale pratica, su richiesta del _____, è stata archiviata poiché la copertura della piscina non veniva più utilizzata e si era provveduto alla dismissione del serbatoio GPL.

(vedi allegato n°11-Documentazione Ufficio Prevenzione Incendi)

Quesito 7: *"...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;*

Difficoltà riscontrate

Durante il sopralluogo sono state riscontrate alcune difficoltà rispetto ai progetti approvati con le concessioni edilizie riportate al quesito precedente:

- **il fabbricato (n°4) destinato ad uffici** è stato realizzato con C.E. n.41/2002 e modificato con C.E. in sanatoria n.145/2006.



Durante il sopralluogo è stata constatata una difformità rispetto al progetto approvato, consistente nel diverso posizionamento della porta che dalla sala d'aspetto conduce al vano ufficio.

Per regolarizzare tale difformità è necessario presentare una CILA in sanatoria per modifiche interne;

- **gli spogliatoi (n°5) a servizio dei campi di calcio** sono costituiti da due corpi distinti posti parallelamente.

L'edificio n.1 è stato realizzato con C.E. n.23/1999, modificato con C.E. in variante n.129/2000 e C.E. in sanatoria n.145/2006.

Al momento del sopralluogo la distribuzione interna dell'edificio era difforme rispetto al progetto approvato perché non erano presenti i tramezzi di separazione tra le docce e gli spogliatoi.

Si fa presente che tra le condizioni imposte dalla C.E. in variante n.129/2000, al p.to 8 si richiede espressamente: "...che le docce siano opportunamente disimpegnate dai locali spogliatoi, così come imposto dalla Commissione Edilizia nella sopraccitata seduta dell'1/6/2000; ...".

Si ritiene necessario mettere in pristino la distribuzione interna dell'edificio così come autorizzata;

- **locale ristorazione (n°7) (ex spogliatoio piscina)** è stato realizzato con C.E. n.189/2000, modificato con C.E. in variante n.41/2002, ampliato con C.E. n.35/2006, e nuovamente modificato con Cila del 2019.

Si fa presente che durante il sopralluogo sono state riscontrate delle piccole difformità rispetto al progetto approvato, consistenti nell'apertura di un vano, per l'allocazione del forno, nel tramezzo di separazione tra la sala preparazione e il deposito, nell'assenza di una quinta di separazione tra la sala ristorazione e la cucina e nella presenza davanti alla porta di ingresso di una pensilina amovibile.

Per regolarizzare tali difformità è necessario presentare una SCIA in sanatoria per modifiche interne e per modifiche di prospetto;

- **la Copertura con annesso deposito (n°12)** è stata realizzata in assenza di titolo autorizzativo e autorizzata con sanatoria C.E.145/2006.

L'ufficio di igiene al momento del rilascio del parere di competenza non si esprime in merito a questo manufatto poiché la sua altezza interna, inferiore a m 2,40, non è contemplata in alcuna norma o regolamento.

Tale copertura è stata successivamente modificata per la chiusura delle pareti perimetrali con pannelli di cartongesso e sanata (con C.E. 62/2015) come deposito per la conservazione degli attrezzi utilizzati nei campi da calcio.

Al momento del sopralluogo il locale era utilizzato come bar e davanti ad esso era presente una veranda facilmente amovibile con struttura in ferro imbullonata al terreno. Non era presente il vano deposito e all'interno era stato realizzato un tramezzo per delimitare un vano dispensa. Inoltre



solamente il prospetto sud risultava conforme allo stato di fatto.

Non avendo il locale l'altezza utile interna per poter essere adibito a bar, è necessario rimettere in pristino lo stato dei luoghi così come autorizzato con C.E.62/2015, provvedere alla rimozione della veranda amovibile esterna e successivamente presentare una SCIA in sanatoria per le modifiche di prospetto.

In merito alle **difformità elencate nel verbale di infrazione urbanistica** sopra menzionato (quesito 6), lo scrivente C.T.U. fa presente che durante la visita di sopralluogo è stato riscontrato che: la tribuna sul lato Nord-Ovest del campo di calcio grande era ancora presente e versava in pessimo stato di manutenzione; i due gazebo erano stati rimossi; le tribune del campo di calcio medio erano state rimosse; la tribuna del campo di calcio piccolo era ancora presente; le difformità relative a quanto disposto dal D.M. 236/89 (abbattimento barriere architettoniche) erano ancora presenti; il serbatoio GPL era stato dismesso; gli intonaci di alcuni edifici erano interessati da fenomeni di umidità di risalita.

Per la regolarizzazione di tali difformità è necessario rimuovere le tribune realizzate in assenza di titoli autorizzativi, adeguare l'intero centro sportivo a quanto disposto dal D.M. 236/89 (abbattimento delle barriere architettoniche).

Regolarizzazione delle difformità e relativi costi

Fabbricato destinato ad uffici - è necessario presentare una Cila in sanatoria per modifiche interne. I costi per la presentazione della pratica e per il pagamento della sanzione sono i seguenti:

Spese tecniche per presentazione pratica	€ 500,00
Sanzione per CILA in Sanatoria	€1.000,00
Diritti di segreteria	€ 36,00
<u>Diritti istruzione progetto</u>	<u>€ 60,00</u>
	€1.596,00

Spogliatoi campi di calcio - è necessario mettere in pristino la distribuzione interna dell'edificio così come autorizzata:

Spese per realizzazione tramezzi spogliatoi	€20.000,00
---	------------

Locale ristorazione - è necessario presentare una SCIA in sanatoria per modifiche interne e per modifica di prospetto:

Spese tecniche per presentazione pratica	€ 500,00
Sanzione per modifiche interne	€1.000,00
Sanzione per modifiche di prospetto	€ 516,00
Diritti di segreteria	€ 36,00
<u>Diritti istruzione progetto</u>	<u>€ 60,00</u>
	€2.112,00



Copertura con annesso deposito – è necessario provvedere alla rimozione della veranda amovibile esterna e successivamente presentare una SCIA in sanatoria per le modifiche interne e di prospetto.

Demolizione veranda esterna	€ 1.000,00
Spese tecniche per presentazione pratica	€ 500,00
Sanzione per modifiche interne	€1.000,00
Sanzione per modifiche di prospetto	€ 516,00
Diritti di segreteria	€ 36,00
<u>Diritti istruzione progetto</u>	<u>€ 60,00</u>
	€3.112,00

Difformità elencate nel verbale di infrazione urbanistica – è necessario rimuovere le tribune realizzate in assenza di titoli autorizzativi, provvedere a richiedere la licenza di attingimento dell'acqua del pozzo trivellato, adeguare l'intero centro sportivo a quanto disposto dalla legge 13/89 (abbattimento delle barriere architettoniche).

Rimozione tribuna	€5.000,00
Licenza attingimento acqua pozzo	€1.000,00
<u>Adeguamento al D.M. 236/89</u>	<u>€5.000,00</u>
	€11.000,00

Le spese per le rimozioni, gli adeguamenti e le regolarizzazioni ammontano a circa:

€1.596,00 + €20.000,00 + €2.112,00 + €3.112,00 + €11.000,00 = **€ 37.820,00**

Ottenimento Certificato di Agibilità

Come già riportato al Quesito 7, il centro sportivo risulta essere privo del certificato di agibilità.

Per poter redigere la Segnalazione Certificata di Agibilità - SCA, oltre alle regolarizzazioni delle difformità urbanistiche e catastali descritte nei quesiti precedenti, è necessario essere in possesso dei certificati di conformità delle strutture rilasciati dagli uffici del Genio Civile; essere in possesso delle certificazioni di conformità di tutti gli impianti; essere in possesso dell'autorizzazione allo scarico (Autorizzazione Unica Ambientale – A.U.A.).

Il sottoscritto CTU ha pertanto provveduto a verificare presso gli uffici preposti l'esistenza della documentazione relativa alle strutture e agli impianti.

Presso l'**ufficio del Genio Civile** sono state rintracciate le seguenti pratiche:

- Progetto n.21927 C.A. depositato il 24/07/1999, sigla G2/14, con Legge n.548/64, Autorizzazione n.9548 del 16/07/1999 prot. deposito n.9548 del 24/05/1999, relativa alla realizzazione di n.2 campi di calcetto con spogliatoi e servizi, C.da Pantanelli strada per Canicattini Bagni, n.9 a Siracusa.



Comunicazione al Sindaco prot. n. 16192 del 14/09/1999, Relazione a Struttura Ultimata rilasciata in data 19/12/2000, collaudo rilasciato in data 18/09/2001.

Committente:

Direttore dei Lavori: ing. Dell'Aira Michele;

Progettista dei calcoli: ing. Vancheri Marco;

Collaudatore: ing. Minniti Carmelo.

Tale pratica, a causa dell'allagamento degli archivi, non è reperibile in quanto danneggiata e illeggibile.

(vedi allegato n°10_b – Risposta del Genio Civile pratica danneggiata)

- Certificato di conformità alla legge 2/2/1974 n.64 art.28 e alla L.R. 19/05/2003 n.7 art.32 comma 6, prot. n. 113234 del 09/07/2015, relativo alla COSTRUZIONE DI UN CAMPO DI CALCIO, SPOGLIATOI, UFFICI nel Comune di Siracusa – c.da Pantanelli via per Canicattini 9, di cui all'autorizzazione del 12/07/2004 prot.125604.

Tale certificato si riferisce all'edificio destinato ad uffici, identificato nel quesito 2 con il numero 4) e a uno dei due corpi spogliatoi a servizio dei campi di calcio, identificati con il numero 5) nel quesito 2.

- Certificato di conformità alla legge 2/2/1974 n.64 art.28 e alla L.R. 19/05/2003 n.7 art.32 comma 6, prot. n. 112823 del 08/07/2015, relativo ai lavori di AMPLIAMENTO SPOGLIATOI A SERV. PISCINA, c.n. _____ usa – c.da Pantanelli via per Canicattini 9.

Tale certificato si riferisce all'edificio destinato a locale ristorazione (ex spogliatoio piscina) identificato con il numero 7) nel quesito 2.

- Certificato di conformità alla legge 2/2/1974 n.64 art.28 e alla L.R. 19/05/2003 n.7 art.32 comma 6, prot. n. 112806 del 08/07/2015, relativo ai lavori di REALIZZAZIONE 4 TORRI FARO PER ILLUMINAZIONE CAMPO DI CALCIO in Siracusa – strada per Canicattini 9.

Tale certificato si riferisce alle torri di illuminazioni del campo di calcio a 11, tale campo è identificato con il numero 1) nel quesito 2.

- Certificato di conformità alla legge 2/2/1974 n.64 art.28 – prat.23668 relativo ai lavori di COSTRUZIONE LOCALI CALDAIA E SPOGLIATOIO, _____

Siracusa – c.da Pantanelli via per Canicattini 9.

La documentazione relativa alle strutture risulta completa.

(vedi allegato n°10 – Documentazione Genio Civile)

Presso l'ufficio Impianti del Comune di Siracusa non è stato possibile reperire alcuna informazione relativamente alle certificazioni degli impianti.

Il sottoscritto CTU ha verificato l'esistenza di pratiche relative agli impianti presso l'archivio



dell'ufficio sopra riportato. L'ufficio ha risposto verbalmente, comunicando che non è possibile verificare l'esistenza di tale documentazione perché irreperibile presso gli archivi. In data 11/01/2022, il sottoscritto CTU protocollava una richiesta di accesso agli atti chiedendo, in caso di irreperibilità della documentazione, il rilascio da parte dell'ufficio di una dichiarazione scritta di irreperibilità. Tale dichiarazione non è stata ancora rilasciata dall'ufficio.

(vedi allegato n°09 – Richiesta accesso agli atti Ufficio Impianti)

Per poter redigere la SCA, sarà necessario procedere ad una verifica degli impianti, ad un eventuale adeguamento degli stessi alle vigenti normative e al successivo rilascio delle certificazioni di conformità.

Il costo per il rilascio di tali certificazioni si stima sarà pari a circa € 5000,00.

Le spese per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità sono pari a:

Spese tecniche per presentazione pratica	€ 1.500,00
Sanzione per presentazione tardiva	€ 464,00
Diritti di segreteria	€ 36,00
Diritti istruzione progetto	€ 120,00
Marca da bollo	€ 16,00
	€ 2.136,00

Quesito 8: *“l’indicazione dell’eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. 1 e 3 co. 1 lettera a) del d.lgs. 192/2005...”*

Nessuno degli edifici presenti all'interno del centro sportivo è provvisto di Certificato di Prestazione Energetica.

Gli edifici per i quali è necessario redigere l'attestato sopra menzionato sono i seguenti:

- fabbricato n°4 destinato ad uffici;
- fabbricati n°5 adibiti a spogliatoi al servizio dei campi di calcio;
- fabbricato n°7 destinato a ristorante antistante le piscine;

Si fa però presente che gli impianti rilevati all'interno dei suddetti fabbricati non sono stati accatastati presso il Catasto Energetico della Regione Sicilia, sono privi del libretto degli impianti e pertanto allo stato attuale non è possibile redigere il certificato APE.

L'accatastamento di tali impianti è di competenza dell'installatore degli impianti stessi.

Quesito 9: *“... valutazione dei beni, indicando distintamente: il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale, i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazioni utilizzate per la stima; il valore per metro quadro e il valore complessivo, l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli*



oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni; nel caso di immobile totalmente abusivo, per l'individuazione del valore dell'area di sedime al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Le superfici commerciali degli immobili/manufatti sono state calcolate al lordo delle murature, sulla base degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi, dei riscontri metrici eseguiti in sito, nonché sulla base degli estratti planimetrici e visure catastali.

Alle superfici è stato poi applicato un coefficiente correttivo (in relazione all'utilizzo e alla destinazione d'uso) al fine di ottenere la superficie commerciale ragguagliata, utile per la valutazione degli immobili.

DESTINAZIONE	età del manufatto	superficie commerciale e medesima	Coefficiente di superficie	superficie commerciale ragguagliata	condizioni di manutenzione	coefficiente di valutazione
Campo calcio a 11	16	6000,00	1	6000,00	cattive	0,50
Campo da calcio a 5	22	1056,00	1	1056,00	buone	0,60
Campi tennis padel	0	1040,00	1	1040,00	ottime	1,00
Uffici	16	50,40	1	50,40	buone	0,60
Spogliatoio calcio corpo 1	22	88,00	1	88,00	cattive	0,50
Locale tecnico	22	6,56	0,5	3,28	cattive	0,50
Spogliatoio calcio corpo 2	16	112,00	1	112,00	buone	0,60
Locale serbatoi	16	12,25	0,5	6,13	cattive	0,50
Piscina grande	20	312,50	1	312,50	pesante	0,40
Piscina piccola	20	75,00	1	75,00	pesante	0,40
Locale ristorazione costruzione	16	177,98	1	177,98	buone	0,60
Locale ristorazione ristrutturazione	3					
Locale pompe piscine	16	15,37	0,5	7,69	cattive	0,50
Locale deposito e caldaia piscina	20	24,84	0,5	12,42	pesante	0,40
Snack bar in legno	20	8,65	1	8,65	cattive	0,50
Deposito in legno	20	16,40	0,5	8,20	pesante	0,40
Copertura/deposito	7	60,77	0,25	15,19	buone	0,60
Pozzo trivellato		13,00	-			
Illuminazione esterna	22	-	-	-	buone	0,60
Illuminazione campo calcio a 11	16	-	-	-	buone	0,60
Illuminazione campo calcio a 5	22	-	-	-	buone	0,60
Sistemazioni esterne e parcheggio	22	-	-	-	buone	0,60
Impianto scarico fognario	22	-	-	-	buone	0,60
Impianto fotovoltaico	11	-	-	-	cattive	0,50

DESTINAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)
Terreno	68	207	48.537,00
Terreno	68	122	2.129,00
Terreno	68	Ex 61	4.600,00
Totale			55.266,00

Fabbr. rurale	68	120	13,00
---------------	----	-----	-------



5,00€/mq.

Il valore dell'area oggetto di stima è pertanto pari a:

$$Va = mq. 55.266,00 \times €/mq. 5,00 = € 276.330,00$$

COSTO DI RIPRODUZIONE (C)

Il valore utilizzato come costo di riproduzione è stato desunto dallo studio: delle tabelle elaborate dalla Commissione Impianti Sportivi del CONI; del "Prezziario per Impianti Sportivi 2014 - Ed. DEI"; del prontuario tecnico per "La determinazione della rendita catastale per gli immobili a destinazione speciale e particolare" a cura del Settore Gestione Banche Dati e Servizi Tecnici dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio di Catania; nonché da un approfondimento di fonti bibliografiche e da costi parametrici medi di beni simili a quelli in esame, relativi a strutture ed impianti sportivi di varie tipologie. I valori dei costi che si ritengono congrui per le varie tipologie di fabbricato/manufatto vengono riportati nella tabella sottostante:

Tipologia e destinazione d'uso	Costo di costruzione
	€/mq
Campo di calcio a 11	60,00 €
Campo di calcio a 5	55,00 €
Campi tennis padel	125,00 €
Uffici	700,00 €
Spogliatoio calcio corpo 1	550,00 €
Locale tecnico	350,00 €
Spogliatoio calcio corpo 2	700,00 €
Locale Serbatoi	700,00 €
Piscina grande	270,00 €
Piscina Piccola	340,00 €
Locale ristorazione	700,00 €
Locale pompe piscine	700,00 €
Locale deposito e caldaia piscina	700,00 €
Snack bar	300,00 €
Deposito	350,00 €
Copertura	350,00 €
Pozzo trivellato	77,50 €
Illuminazione esterna	15.000,00 €
Illuminazione campo calcio a 11	33.000,00 €
Illuminazione campo calcio a 5	6.500,00 €
Sistemazioni esterne e parcheggio	25.000,00 €
Impianto scarico fognario	10.000,00 €
Impianto fotovoltaico	72.000,00 €



COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO (Kd) e DI SVALUTAZIONE (Ks)

Per il calcolo del coefficiente (Kd) di deprezzamento si prevede come parametro base l'età del fabbricato/manufatto oggetto della valutazione.

Per il calcolo del coefficiente di svalutazione (Ks) si tiene conto della tipologia, destinazione d'uso, grado di finitura, qualità, efficienza energetica, stato di conservazione e manutenzione.

Si calcolano a seguire i coefficienti di deprezzamento e di svalutazione per le varie tipologie e destinazioni d'uso dei manufatti presenti.

CAMPO DI CALCIO A 11

N = 16 anni

$$A = \frac{16 \times 100}{60} = 26,67$$

$$kd = \frac{(26,67+20)^2}{140} - 2,86 = 12,70 \%$$

$$kd = 0,87$$

$$Ks = 0,50$$

CAMPO DI CALCIO A 5

N = 22 anni

$$A = \frac{22 \times 100}{60} = 36,67$$

$$kd = \frac{(36,67+20)^2}{140} - 2,86 = 20,08 \%$$

$$kd = 0,80$$

$$Ks = 0,60$$

CAMPI DA TENNIS PADEL

Non si applica alcun deprezzamento poiché in corso di costruzione.

UFFICI

N = 16 anni

$$A = \frac{16 \times 100}{60} = 26,67$$

$$kd = \frac{(26,67+20)^2}{140} - 2,86 = 12,70 \%$$

$$kd = 0,87$$

$$Ks = 0,60$$



SPOGLIATOI CALCIO CORPO 1

N = 22 anni

$$A = \frac{22 \times 100}{60} = 36,67$$

$$kd = \frac{(36,67+20)^2}{140} - 2,86 = 20,08 \%$$

kd = 0,80

Ks = 0,50

LOCALE TECNICO

N = 22 anni

$$A = \frac{22 \times 100}{60} = 36,67$$

$$kd = \frac{(36,67+20)^2}{140} - 2,86 = 20,08 \%$$

kd = 0,80

Ks = 0,50

SPOGLIATOI CALCIO CORPO 2

N = 16 anni

$$A = \frac{16 \times 100}{60} = 26,67$$

$$kd = \frac{(26,67+20)^2}{140} - 2,86 = 12,70 \%$$

kd = 0,87

Ks = 0,60

LOCALE SERBATOI

N = 16 anni

$$A = \frac{16 \times 100}{60} = 26,67$$

$$kd = \frac{(26,67+20)^2}{140} - 2,86 = 12,70 \%$$

kd = 0,87

Ks = 0,50

PISCINA GRANDE

N = 20 anni

$$A = \frac{20 \times 100}{60} = 33,33$$

$$kd = \frac{(33,33+20)^2}{140} - 2,86 = 17,46 \%$$

kd = 0,83

Ks = 0,40



PISCINA PICCOLA

N = 20 anni

$$A = \frac{20 \times 100}{60} = 33,33$$

$$kd = \frac{(33,33+20)^2}{140} - 2,86 = 17,46 \%$$

$$kd = 0,83$$

$$Ks = 0,40$$

LOCALE RISTORAZIONE

N = 16 anni

$$A = \frac{16 \times 100}{60} = 26,67$$

$$kd = \frac{(26,67+20)^2}{140} - 2,86 = 12,70 \%$$

$$kd = 0,87$$

Nistr. = 3 anni

$$A = \frac{3 \times 100}{60} = 5$$

$$kd = \frac{(5+20)^2}{140} - 2,86 = 1,60 \%$$

$$kd = 0,984$$

$$Kd_{medio} = (0,87+0,98)/2 = 0,93$$

$$Ks = 0,60$$

LOCALE POMPE PISCINE

N = 16 anni

$$A = \frac{16 \times 100}{60} = 26,67$$

$$kd = \frac{(26,67+20)^2}{140} - 2,86 = 12,70 \%$$

$$kd = 0,87$$

$$Ks = 0,50$$

LOCALE DEPOSITO E CALDAIA PISCINE

N = 20 anni

$$A = \frac{20 \times 100}{60} = 33,33$$

$$kd = \frac{(33,33+20)^2}{140} - 2,86 = 17,46 \%$$

$$kd = 0,83$$

$$Ks = 0,40$$



SNACK BAR IN LEGNO

$N = 20$ anni

$$A = \frac{20 \times 100}{60} = 33,33$$

$$kd = \frac{(33,33+20)^2}{140} - 2,86 = 17,46 \%$$

kd = 0,83

Ks = 0,50

DEPOSITO IN LEGNO

$N = 20$ anni

$$A = \frac{20 \times 100}{60} = 33,33$$

$$kd = \frac{(33,33+20)^2}{140} - 2,86 = 17,46 \%$$

kd = 0,83

Ks = 0,40

COPERTURA/DEPOSITO

$N = 7$ anni

$$A = \frac{7 \times 100}{60} = 11,67$$

$$kd = \frac{(11,67+20)^2}{140} - 2,86 = 4,30 \%$$

kd = 0,96

Ks = 0,60

ILLUMINAZIONE ESTERNA

$N = 22$ anni

$$A = \frac{22 \times 100}{60} = 36,67$$

$$kd = \frac{(36,67+20)^2}{140} - 2,86 = 20,08 \%$$

kd = 0,80

Ks = 0,60

ILLUMINAZIONE CAMPO CALCIO A 11

$N = 16$ anni

$$A = \frac{16 \times 100}{60} = 26,67$$

$$kd = \frac{(26,67+20)^2}{140} - 2,86 = 12,70 \%$$

kd = 0,87

Ks = 0,60



ILLUMINAZIONE CAMPO CALCIO A 5

N = 22 anni

$$A = \frac{22 \times 100}{60} = 36,67$$

$$kd = \frac{(36,67+20)^2}{140} - 2,86 = 20,08 \%$$

kd = 0,80

Ks = 0,60

SISTEMAZIONI ESTERNE E PARCHEGGIO

N = 22 anni

$$A = \frac{22 \times 100}{60} = 36,67$$

$$kd = \frac{(36,67+20)^2}{140} - 2,86 = 20,08 \%$$

kd = 0,80

Ks = 0,60

IMPIANTO SCARICO FOGNARIO

N = 22 anni

$$A = \frac{22 \times 100}{60} = 36,67$$

$$kd = \frac{(36,67+20)^2}{140} - 2,86 = 20,08 \%$$

kd = 0,80

Ks = 0,60

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

N = 11 anni

$$A = \frac{11 \times 100}{60} = 18,33$$

$$kd = \frac{(18,33+20)^2}{140} - 2,86 = 7,64 \%$$

kd = 0,92

Ks = 0,50



PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Alla luce di quanto sopra esposto, applicandolo i valori sopra individuati alle rispettive superfici commerciali ragguagliate e tenendo conto dei coefficienti di differenziazione (vetustà e svalutazione per le caratteristiche intrinseche degli immobili/manufatti), si procede a valutare i cespiti oggetto di stima:

	sup		costo riprod		Kd		Ks		STIMA
	mq		€/mq						
Calcio a 11	6 000,00	X	60,00 €	X	0,87	X	0,50	=	156 600,00 €
Calcio a 5	1 056,00	X	55,00	X	0,80	X	0,60	=	27 878,40 €
Campi Padel	1 040,00	X	125,00	X	1,00	X	1,00	=	130 000,00 €
Ufficio	50,40	X	700,00	X	0,87	X	0,60	=	18 416,16 €
Spogliatoio 1	88,00	X	550,00	X	0,80	X	0,50	=	19 360,00 €
Locale tecnico	3,28	X	550,00	X	0,80	X	0,50	=	721,60 €
Spogliatoio 2	112,00	X	700,00	X	0,87	X	0,60	=	40 924,80 €
Locale serbatoi	6,13	X	700,00	X	0,87	X	0,50	=	1 866,58 €
Piscina grande	312,50	X	270,00	X	0,83	X	0,40	=	28 012,50 €
Piscina piccola	75,00	X	340,00	X	0,83	X	0,40	=	8 466,00 €
Locale ristorazione	177,98	X	700,00	X	0,93	X	0,60	=	69 518,98 €
Locale pompe piscine	7,69	X	700,00	X	0,87	X	0,50	=	2 341,60 €
Locale deposito e caldaia piscine	12,42	X	700,00	X	0,83	X	0,40	=	2 886,40 €
Snack bar	8,65	X	350,00	X	0,83	X	0,50	=	1 256,41 €
Deposito in legno	8,20	X	350,00	X	0,83	X	0,40	=	952,84 €
Deposito ex copertura	15,19	X	350,00	X	0,96	X	0,60	=	3 062,30 €
Pozzo trivellato		X		X		X		=	
			a corpo						
Illuminazione esterna			15 000,00	X	0,80	X	0,60	=	7 200,00 €
Illuminazione campo calcio a 11			13 000,00	X	0,87	X	0,60	=	17 226,00 €
Illuminazione campo calcio a 5			6 500,00	X	0,80	X	0,60	=	3 120,00 €
Sistemazioni esterne e parcheggio			25 000,00	X	0,80	X	0,60	=	12 000,00 €
Impianto scarico fognario			10 000,00	X	0,80	X	0,60	=	4 800,00 €
Impianto fotovoltaico			72 000,00	X	0,92	X	0,50	=	33 120,00 €
VALORE FABBRICATI									589 730,57
VALORE TERRENO									276 330,00 €
VALORE STIMATO VI (Valore fabbricati + Valore terreno)									866 060,57 €

Il valore di mercato da attribuire all'immobile è pari a: € 866.060,57



Da tale importo si sottraggono:

- le spese per le regolarizzazioni catastali	€ 3.000,00
- le spese per rimozioni, adeguamenti e regolarizzazioni urbanistiche	€ 37.820,00
- le spese per le certificazioni degli impianti	€ 5.000,00
- <u>le spese per la SCA</u>	<u>€ 2.136,00</u>
	€ 47.956,00

€866.060,57 - €47.956,00 = €818.104,57 arrotondato per eccesso a € 818.105,00

Il più probabile valore degli immobili oggetto della stima è pari a:

€ 818.105,00 (ottocentodiciottomilacentocinque/00)

Quesito 10: *"...nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;"*

Il pozzo trivellato, distinto presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Siracusa al fg. 68 p.lla 120, appartiene ai _____ per 12/15, mentre i restanti 3/15 sono di proprietà del _____ (vedi allegato n° 3 – documentazione catastale)

Quesito 11: *"...nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nuda proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato."*

Non sono stati pignorati usufrutti, diritti di superficie o nude proprietà.

CONCLUSIONI

La sottoscritta ritiene con la presente di avere espletato nel migliore dei modi l'incarico affidatole e nel ringraziare la S.V. ill.ma per la fiducia accordatale, conclude che il valore complessivo del bene pignorato è pari a **€ 818.105,00** (ottocentodiciottomilacentocinque/00).

SIRACUSA, 07 marzo 2022

L'ESPERTO INCARICATO

dott. arch. Lucia Sgandurra



ALLEGATI

- all. n°1 – Decreto di nomina esperto e verbale di giuramento
- all. n°2 – Verifica residenza, certificato di residenza, comunicazioni inizio operazioni peritali e verbale di sopralluogo
- all. n°3 – Documentazione catastale
- all. n°4 – Titoli di proprietà
- all. n°5 – Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa
- all. n°6 – Titoli edilizi
- all. n°7 – Documentazione fotografica
- all. n°8 – Certificato di Destinazione Urbanistica
- all. n°9 – Richiesta accesso agli atti ufficio Impianti
- all. n°10 – Documentazione Genio Civile
- all. n°10_b – Risposta del Genio Civile pratica danneggiata
- all. n°11 – Documentazione Ufficio Prevenzione Incendi
- all. n°12 – Dichiarazioni di conformità degli impianti del locale ristorazione
- all. n°13 – Verbale di infrazione urbanistica
- all. n°14 – Pratica edilizia per richiesta autorizzazione al mantenimento tribune e realizzazione wc disabili
- all. n°15 – Contratti di locazione
- all. n°16 – Genio Civile: documenti pozzo trivellato
- all. n°17 – Richiesta dichiarazione di irreperibilità documenti relativi uff. Agibilità

