

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Tribunale:** Civile di Siracusa  
**Sezione:** Esecuzioni immobiliari  
**Registro Gen. Esec. Imm.:** 470/2014  
**Giudice relatore:** Dott. ssa CULTRERA Concita

**Causa promossa da:**  
**Attore principale:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.  
c/o Avv. Maria Genovese

**Intervenuti:** E.CO.M.A.P. - Ente Cooperativo Mutuo di  
Assistenza e Previdenza - Soc. Coop. per Azioni  
COMPLESSO RESIDENZIALE "SAN GIORGIO"

**Convenuto principale:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Consulente Tecnico d'Ufficio:** Arch. Luca GARRO  
Via Vittorio Emanuele n° 307  
96010 Canicattini Bagni  
Cell. 333.44 256 44 – Fax: 0931.945 505  
e-mail: lucagarro@virgilio.it  
pec: luca.garro@archiworldpec.it

**Data:** 22/07/2016



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### INDICE

1.	PREMESSA	pag. 2
2.	RISPOSTA AI PUNTI DEL QUESITO	pag. 5
2.1	Quesiti 3.I - 3.II - 3.III <i>3.I individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali</i> <i>3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ...</i> <i>3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, ....</i>	pag. 5
2.2	Quesiti 4.I - 4.II <i>4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto, ....</i> <i>4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni</i>	pag. 7
2.3	Quesito 4.III <i>4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili ....</i>	pag. 19
2.4	Quesiti 4.IV - 4.V <i>4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...</i> <i>4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...</i>	pag. 20
2.5	Quesiti 4.VI - 4.VII <i>4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...</i> <i>4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...</i>	pag. 26
2.6	Quesito 4.VIII <i>4.VIII 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</i>	pag. 33
2.7	Quesiti 4.IX - 4.X - 4.XI <i>4.IX valutazione dei beni ...</i> <i>4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...</i> <i>4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...</i>	pag. 34
3.	CONCLUSIONI	pag. 46

### 1. PREMESSA

Con Verbale di conferimento di incarico di stima del 14.10.2015, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera, del Tribunale di Siracusa, ha conferito al sottoscritto Arch. Garro Luca, nato a Siracusa il 12.06.1972, con studio a Canicattini Bagni in Via Vittorio Emanuele n° 307, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Siracusa al n° 442, l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti relativi alla "Procedura Esecutiva Immobiliare n° 470/2014 R. G. Es. promossa da **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.** (con sede a Siena in Piazza Salimbeni n° 3 - Codice Fiscale n° 00884030526 - in persona del dott. [redacted] domiciliato per la carica a Catania in Via Umberto n° 288), *intervenuto in danno di [redacted].CO.M.A.P. - Ente Cooperativo Mutuo di Assistenza e Previdenza - Società Cooperativa per Azioni* (in persona del presidente in carica pro tempore cav. [redacted] con sede a Roma in Via Leopoldo Serra n° 32 - C.F. 02400700585) e *intervenuto in danno di [redacted] Complesso Residenziale "San Giorgio"* (sito a Siracusa in Via L. Spagna n° 50, C.F.: 93002680895, in persona del suo amministratore pro tempore sig. [redacted] **contro [redacted]**

[redacted]

[redacted]



Grotte n° 5), [REDACTED]

[REDACTED] per:

**IMMOBILE 1** - Abitazione a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. al **foglio 34, p.lla 1034, sub 23**, Cat. A/3, Classe 3, 7,5 vani, Piano 1.

**IMMOBILE 2** - Abitazione a Siracusa in Via L. Spagna n° 50/R (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. al **foglio 34, p.lla 1046, sub 22**, Cat. A/3, Classe 3, 7,5 vani, Piano 1.

**IMMOBILE 3** - Garage a Siracusa in Viale Tica n° 185.

Nel C. F. al **foglio 34, p.lla 50, sub 1**, Cat. C/6, Classe 4, 48 mq, Piano Terra.

**IMMOBILE 4** - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. al **foglio 34, p.lla 1033, sub 1**, Cat. C/6, Classe 3, 24 mq, Piano Terra.

**IMMOBILE 5** - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. al **foglio 34, p.lla 1033, sub 2**, Cat. C/6, Classe 3, 19 mq, Piano Terra.

**IMMOBILE 6** - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. al **foglio 34, p.lla 1046, sub 16**, Cat. C/6, Classe 3, 28 mq, Piano Terra.

**IMMOBILE 7** - Unità immobiliare a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. al **foglio 34, p.lla 1033, sub 7**, Cat. A/3, Classe 3, 5,5 vani, Piano Terra.

**IMMOBILE 8** - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. al **foglio 34, p.lla 1034, sub 5**, Cat. C/6, Classe 3, 24 mq, Piano Terra.

**IMMOBILE 9** - Garage a Siracusa, c.da Chiusa Cisterna, Via Mar del Nord n° 25.

Nel C. F. al **foglio 163, p.lla 515, sub 2**, Cat. C/6, Classe 2, 45 mq, Piano Terra.

**IMMOBILE 10** - Abitazione in villino a Siracusa, c.da Chiusa Cisterna, Via Mar del Nord n° 25.

Nel C. F. al **foglio 163, p.lla 515, sub 3**, Cat. A/7, Classe 3, 10 vani, Piano T-1.

**IMMOBILE 11** - Negozio a Siracusa in Viale Tica n° 187-189.

Nel C. F. al **foglio 34, p.lla 49**, Cat. C/1, Classe 6, 34 mq, Piano T.

NOTA. [REDACTED] per la quota di 1/9 ciascuna dell'IMM1 e dell'IMM 2 e per la quota di 2/9 ciascuna degli altri immobili; [REDACTED] per la quota di 6/9 dell'IMM1 e dell'IMM 2 e per la quota di 3/9 degli altri immobili.

**3.I** provveda all'individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

**3.II** provveda 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;

**3.III** provveda 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;

**4** rediga quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

**4.I** l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun 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;

**4.II** una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

**4.III** l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

**4.IV** l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);



**4.V** l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizione dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- i.** *vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
  - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni;*
  - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature;*
  - *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche derivanti da regolamenti condominiali;*
- ii.** *vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*
  - *iscrizioni;*
  - *pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- iii.** *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
  - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
  - *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
  - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

**4.VI** la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione d'uso previsto dalla normativa vigente;

**4.VII** in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in ripristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

**4.VIII** l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili;

**4.IX** la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- gli adeguamenti e le correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);

**4.X** nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificando, 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;

**4.XI** nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio, dopo trasmissione di "Avviso di inizio delle operazioni peritali" alle parti tramite raccomandata A/R o PEC, Mercoledì 11 Novembre 2015 alle ore 15:00 e proseguite Sabato 21 Novembre alle ore 10:00 e Lunedì 23 Novembre alle ore 9:00 presso gli immobili oggetto della procedura siti a Siracusa, in c.da Chiusa Cisterna (Via Mar del Nord n° 25), in Viale Tica n° 185 e n° 187-189 e nel complesso residenziale "San Giorgio" di Via Luigi Spagna n° 50 (in Catasto Ronco di Viale Tica n° 32/B). Nel corso del sopralluogo è stato stilato un verbale che si allega.

Il sottoscritto C.T.U. ha preso visione telematicamente della documentazione degli immobili esistente agli atti e si è poi recato:

- presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali per l'effettuazione di visure;
- presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per l'effettuazione di visure e ricerche;
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa per l'effettuazione di ricerche;
- presso l'Archivio Notarile di Siracusa per rilascio copia Atti.

Operate tutte le indagini ritenute necessarie per la definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto della valutazione, il sottoscritto ritiene di potere esporre quanto appreso.



## **2. RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO**

- 2.1 Quesiti** 3.I individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali  
3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; ...  
3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, ....

### **LOTTO 1 - IMM 1 - Abitazione a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1034, sub 23**

L'immobile in oggetto è un appartamento per civile abitazione sito a Siracusa, piano primo, interno n° 2 della Palazzina "C" (denominata anche Palazzina 5/B) del complesso residenziale "San Giorgio" avente ingresso da Via Luigi Spagna n° 50 (in Catasto censito con indirizzo Ronco II di Viale Tica n° 32/B), confinante a nord e ad est con Via Luigi Spagna, a sud con spazio condominiale e ad ovest con appartamento interno n° 1, vano ascensore e cortile condominiale.

Nel Catasto Fabbricati di Siracusa censito al **foglio 34, p.lla 1034, sub 23**, Zona Cens. 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Rendita Catastale Euro 697,22, Piano 1.

### **LOTTO 2 - IMM 2 - Abitazione a Siracusa in Via L. Spagna n° 50/R (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1046, sub 22**

L'immobile in oggetto è un appartamento per civile abitazione sito a Siracusa, piano primo, interno n° 2, della Palazzina "R" (denominata anche Palazzina 9/A) del complesso residenziale "San Giorgio" avente ingresso da Via Luigi Spagna n° 50 (in Catasto censito con indirizzo Ronco II di Viale Tica n° 32/B), confinante a nord, ad est e ad ovest con spazio condominiale e a sud con appartamento interno n° 1, vano scala e spazio condominiale.

Nel Catasto Fabbricati di Siracusa censito al **foglio 34, p.lla 1046, sub 22**, Zona Cens. 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Rendita Catastale Euro 697,22, Piano 1.

### **LOTTO 3 - IMM 3 - Garage a Siracusa in Viale Tica n° 185. Nel C. F. fg 34, p.lla 50, sub 1**

L'immobile in oggetto è un garage a piano terra dell'edificio in condominio sito a Siracusa in Viale Tica n° 185, avente due ingressi distinti con i numeri interni 1 e 12, confinante ad est e ad ovest con spazio condominiale, a sud con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa e spazio condominiale e a nord con proprietà [REDACTED]

Nel Catasto Fabbricati di Siracusa censito al **foglio 34, p.lla 50, sub 1**, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 48 mq, Rendita Catastale Euro 290,04, Piano Terra.

### **LOTTO 4 - IMM 4 e 5 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1033, sub 1 e sub 2**

L'immobile in oggetto è un unico garage, catastalmente formato da due box con distinte particelle (fg. 34, p.lla 1033, sub 1 e sub 2), sito a Siracusa, a piano terra, avente due ingressi distinti col n° 1 (in corrispondenza del sub 1) e n° 2 (in corrispondenza del sub 2) della Palazzina "A" (denominata anche Palazzina 4) del complesso residenziale "San Giorgio" avente ingresso da Via Luigi Spagna n° 50 (in Catasto censiti con indirizzo Ronco II di Viale Tica n° 32/B), confinanti a nord con unità immobiliare sub 7 e box n° 3, ad est con spazio condominiale, a sud con vano scala e spazio condominiale e ad ovest con unità immobiliare sub 7 e vano scala.

Nel Catasto Fabbricati di Siracusa censito al **foglio 34, p.lla 1033, sub 1**, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 24 mq, Rendita Catastale Euro 123,95, Piano Terra e **foglio 34, p.lla 1033, sub 2**, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 19 mq, Rendita Catastale Euro 98,13, Piano Terra.

### **LOTTO 5 - IMM 6 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. al fg 34, p.lla 1046, sub 16**

L'immobile in oggetto è un garage sito a Siracusa, piano terra, numero civico 16, della Palazzina "R" (denominata anche Palazzina 9/A) del complesso residenziale "San Giorgio" avente ingresso da Via Luigi Spagna n° 50 (in Catasto censito con indirizzo Ronco II di Viale





Tica n° 32/B), confinante a nord e ad ovest con spazio condominiale, a sud con box n° 15 e ad est con box n° 17.

Nel Catasto Fabbricati di Siracusa censito al **foglio 34, p.lla 1046, sub 16**, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 28 mq, Rendita Catastale Euro 144,61, Piano Terra.

**LOTTO 6 - IMM 7 - Unità immobiliare a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1033, sub 7**

La proprietà in oggetto è un'unità immobiliare utilizzata e censita come abitazione ma in progetto avente destinazione non residenziale (essendo l'altezza interna netta pari m 2,60, inferiore ai 2,70 m necessari per le civili abitazioni), sito a Siracusa, piano terra, interno n° 1, della Palazzina "A" (denominata anche Palazzina 4) del complesso residenziale "San Giorgio" avente ingresso da Via Luigi Spagna n° 50 (in Catasto censita con indirizzo Ronco II di Viale Tica n° 32/B), confinante a nord e ad ovest con Via Luigi Spagna, a sud con vano scala e box n° 5 e n° 6 e ad est con androne d'ingresso e box n° 1.

Nel Catasto Fabbricati di Siracusa censita al **foglio 34, p.lla 1033, sub 7**, Zona Cens. 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale Euro 511,29, Piano Terra.

**LOTTO 7 - IMM 8 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1034, sub 5**

L'immobile in oggetto è un garage sito a Siracusa, piano terra, numero civico 5, della Palazzina "B" (denominata anche Palazzina 5/A) del complesso residenziale "San Giorgio" avente ingresso da Via Luigi Spagna n° 50 (in Catasto censito con indirizzo Ronco II di Viale Tica n° 32/B e nel pignoramento indicato, erroneamente, in Viale Tica n° 191), confinante a nord con box n° 3 ed androne scala, ad est con androne scala e spazio condominiale, a sud con spazio condominiale e ad ovest con box n° 4 e spazio condominiale.

Nel Catasto Fabbricati di Siracusa censito al **foglio 34, p.lla 1034, sub 5**, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 24 mq, Rendita Catastale Euro 123,95, Piano Terra.

**LOTTO 8 - IMM 9 e 10 - Garage e Abitazione in villino in Siracusa, c.da Chiusa Cisterna, Via Mar del Nord n° 25. Nel C. F. fg 163, p.lla 515, sub 2 (garage) e sub 3 (abitazione)**

L'immobile in oggetto è un *villino* su due livelli, piano terra e primo più terrazzo, con annesso fabbricato adibito a *garage* sito in tenere di Siracusa, contrada Chiusa Cisterna, Via Mar del Nord n° 25, confinante ad ovest con Via Mar del Nord, a sud con proprietà di [REDACTED], ad est con proprietà di [REDACTED] e a nord con proprietà di [REDACTED]

Il garage è censito nel Catasto Fabbricati di Siracusa al **foglio 163, p.lla 515, sub 2**, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 45 mq, Rendita Catastale Euro 199,87, Piano Terra e l'abitazione in villino al **foglio 163, p.lla 515, sub 3**, Zona Cens. 1, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 10 vani, Rendita Catastale Euro 1.316,97, Piano T-1.

**LOTTO 9 - IMM 11 - Negozio a Siracusa in Viale Tica n° 187-189. Nel C. F. fg 34, p.lla 49**

L'immobile in oggetto è un fabbricato sito a Siracusa in Viale Tica n. 187-189, costituito da un vano adibito a negozio, un vano scala per l'accesso al soprastante terrazzo ed un piccolo tratto di area libera, confinante a nord con Viale Tica, ad ovest con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e a sud con condominio "Barcio".

Nel Catasto Fabbricati di Siracusa censito al **foglio 34, p.lla 49**, Zona Cens. 1, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 34 mq, Rendita Catastale Euro 923,63, Piano Terra.



**2.2 Quesiti** 4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto, ....  
4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni

**LOTTO 1 - IMM 1 - Abitazione a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1034, sub 23**

L'immobile in oggetto è un appartamento in condominio sito a Siracusa, piano primo, interno n° 2, della Palazzina "C" (denominata anche Palazzina 5/B) del complesso residenziale "San Giorgio" (formato da 14 Palazzine) avente ingresso da Via Luigi Spagna n° 50 (in Catasto censito con indirizzo Ronco II di Viale Tica n° 32/B), confinante a nord e ad est con Via Luigi Spagna, a sud con spazio condominiale e ad ovest con appartamento interno n° 1, vano ascensore e cortile condominiale.

Nel Catasto Fabbricati di Siracusa censito al **foglio 34, p.lla 1034, sub 23**, Zona Cens. 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Rendita Catastale Euro 697,22, Piano 1, intestato a:

L'unità abitativa ha una superficie utile netta di 143,00 mq con altezza netta interna pari a 2,90 m, oltre 12,50 mq di superficie non residenziale (balcone) e 55,00 mq di superficie condominiale (androne e vano scala) ed è composta da un ingresso di circa 8,00 mq che disimpegna lo studio di 13,50 mq, il soggiorno di 31,50 mq e, tramite un piccolo disimpegno, la cucina di circa 20,00 mq e il bagno/lavanderia (4,50 mq); la zona notte è costituita da una camera matrimoniale di circa 23,00 mq, una camera di 15,60 mq, un bagno (mq 6,30) e un ripostiglio.

L'immobile è stato edificato con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, tamponamenti esterni, dello spessore di cm 30, costituiti da un doppio paramento di laterizi forati dello spessore di 8 cm con intercapedine d'aria e tramezzature interne in forati da 8 cm rivestite da strato di intonaco.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 20 cm circa, con decori "anni 70" nei vari ambienti dell'abitazione tranne in cucina dove è presente una pavimentazione in listoni di legno laminato "effetto parquet" delle dimensioni di 15 x 90 cm circa. Nel bagno della zona notte, completo di lavabo, tazza, bidet e vasca, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, delle dimensioni di 30 x 30 cm circa, nella tonalità del "verde petrolio" e il rivestimento delle pareti è in piastrelle delle dimensioni di 20 x 40 cm circa, nella tonalità del bianco con decori a greca; nel bagno/lavanderia, dotato di pilozza, tazza e doccia, il pavimento è in piastrelle, delle dimensioni di 20 x 25 cm circa, nella tonalità del verde e le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche bianche delle dimensioni di 20 x 25 cm.

Gli infissi interni sono in legno tamburato color noce, quelli esterni sono in legno color noce e vetro con avvolgibili oscuranti in legno.

Gli impianti tecnologici sono sottotraccia e funzionanti.

L'impianto di riscaldamento, autonomo, è costituito da caldaia a gas murale atta sia alla produzione di acqua calda sanitaria che al riscaldamento con alimentazione di piastre radianti (termosifoni). E' installato uno scaldabagno elettrico ad accumulo nel bagno/lavanderia.

Sono presenti condizionatori tipo "split" a parete nella camera matrimoniale ed in cucina.

I corpi illuminanti sono costituiti da lampadari e applique a tetto.

La scala condominiale è rivestita in marmo tipo botticino con ringhiera in ferro verniciata nella tonalità del grigio scuro.

Lo stato di conservazione è normale, la qualità delle finiture è normale.

L'area dove è sito l'immobile è una zona semicentrale di Siracusa, in un contesto sociale "medio".



Il fabbricato si compone dei seguenti vani aventi la superficie utile, non residenziale e condominiale così come riportato:

**SUPERFICIE UTILE:**

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
<i>Ingresso</i>	<i>Primo</i>	<i>m 1,70 x m 4,60</i>	<i>mq 7,80</i>
<i>Studio</i>	<i>Primo</i>	<i>m 4,15 x m 3,00</i>	<i>mq 13,50</i>
<i>Soggiorno</i>	<i>Primo</i>	<i>m 5,00 x m 6,75</i>	<i>mq 31,50</i>
<i>Cucina</i>	<i>Primo</i>	<i>m 4,95 x m 4,00</i>	<i>mq 19,80</i>
<i>Disimpegno</i>	<i>Primo</i>	<i>m 1,25 x m 1,65</i>	<i>mq 2,10</i>
<i>Bagno/lavanderia</i>	<i>Primo</i>	<i>m 1,25 x m 3,65</i>	<i>mq 4,50</i>
<i>Disimpegno 1</i>	<i>Primo</i>	<i>m 1,15 x m 7,60</i>	<i>mq 10,60</i>
<i>Ripostiglio</i>	<i>Primo</i>	<i>m 1,70 x m 4,50</i>	<i>mq 8,10</i>
<i>Bagno</i>	<i>Primo</i>	<i>m 1,85 x m 3,50</i>	<i>mq 6,20</i>
<i>Camera</i>	<i>Primo</i>	<i>m 4,05 x m 3,85</i>	<i>mq 15,60</i>
<i>Camera matrimoniale</i>	<i>Primo</i>	<i>m 4,40 x m 5,30</i>	<i>mq 23,30</i>
		<b><i>Totale superficie utile</i></b>	<b><i>mq 143,00</i></b>

**SUPERFICIE NON RESIDENZIALE:**

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
<i>Balcone</i>	<i>Primo</i>	<i>m 1,95 x 8,40</i>	<i>mq 12,50</i>
		<b><i>Totale superficie non resid.</i></b>	<b><i>mq 12,50</i></b>

**SUPERFICIE CONDOMINIALE:**

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
<i>Androne ingresso</i>	<i>Terra</i>	<i>m 5,00 x 9,00</i>	<i>mq 37,50</i>
<i>Scala</i>	<i>Primo</i>	<i>m 4,00 x 5,20</i>	<i>mq 17,50</i>
		<b><i>Totale superficie comune</i></b>	<b><i>mq 55,00</i></b>

**SUPERFICIE COMPLESSIVA:**

Descrizione	Superficie
<b><i>SUPERFICIE UTILE</i></b>	<b><i>mq 143,00</i></b>
<b><i>SUPERFICIE NON RESIDENZIALE x 0,60</i></b>	<b><i>mq 7,50</i></b>
<b><i>SUPERFICIE CONDOMINIALE x 0,10</i></b>	<b><i>mq 5,50</i></b>
<b><i>TOTALE SUPERFICIE COMPLESSIVA</i></b>	<b><i>mq 156,00</i></b>

**LOTTO 2 - IMM 2 - Abitazione a Siracusa in Via L. Spagna n° 50/R (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1046, sub 22**

L'immobile in oggetto è un appartamento per civile abitazione sito a Siracusa, piano primo, interno n° 2, della Palazzina "R" (denominata anche Palazzina 9/A) del complesso residenziale "San Giorgio" (formato da 14 Palazzine) avente ingresso da Via Luigi Spagna n° 50 (in Catasto censito con indirizzo Ronco II di Viale Tica n° 32/B), confinante a nord, ad est e ad ovest con spazio condominiale e a sud con appartamento interno n° 1, vano scala e spazio condominiale. Nel Catasto Fabbricati di Siracusa censito al **foglio 34, p.lla 1046, sub 22**, Zona Cens. 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Rendita Catastale Euro 697,22, Piano 1, intestato a:





L'unità abitativa ha una superficie utile netta di 141,00 mq con altezza netta interna pari a 2,90 m, oltre 41,70 mq di superficie non residenziale (balconi) e 50,00 mq di superficie condominiale (androne e vano scala) ed è composta dall'ingresso di circa 9,00 mq che disimpegna la camera/studio di 15,70 mq, il soggiorno di 32,40 mq e, tramite un piccolo disimpegno, la cucina di circa 20,00 mq e il bagno/lavanderia (5,00 mq). La zona notte è costituita da una camera matrimoniale di circa 23,00 mq, una camera di 16,00 mq e un bagno (mq 7,30).

L'immobile è stato edificato con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, tamponamenti esterni, dello spessore di cm 30, costituiti da un doppio paramento di laterizi forati dello spessore di 8 cm con intercapedine d'aria e tramezzature interne in forati da 8 cm rivestite da strato di intonaco.

La pavimentazione è in piastrelle di marmo tipo botticino, delle dimensioni di 15 x 30 cm circa, in tutto l'appartamento tranne in cucina, dove sono presenti piastrelle ceramiche delle dimensioni di 30 x 30 cm circa, nella tonalità del bianco. Nel bagno della zona notte, completo di lavabo, tazza, bidet e vasca angolare, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 30 x 30 cm circa, nella tonalità del "verde petrolio" e il rivestimento delle pareti è in piastrelle ceramiche delle dimensioni di 20 x 40 cm circa, nella tonalità del bianco con decori a greca; nel bagno/ lavanderia, dotato di pilozza, tazza e doccia, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 20 cm, bianche e rosa e le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche bianche delle dimensioni di 20 x 25 cm.

Gli infissi interni sono in legno tamburato color noce, quelli esterni sono in legno color noce e vetro con avvolgibili oscuranti in legno.

Gli impianti tecnologici sono sottotraccia e funzionanti.

L'impianto di riscaldamento, autonomo, è costituito da caldaia a gas murale atta sia alla produzione di acqua calda sanitaria che al riscaldamento con alimentazione di piastre radianti (termosifoni). E' installato uno scaldabagno elettrico ad accumulo nel bagno/lavanderia.

Sono presenti condizionatori tipo "split" a parete nella camera, nella camera/studio, nella camera matrimoniale ed in cucina.

I corpi illuminanti sono costituiti da lampadari, applique o semplici lampade.

La scala condominiale è rivestita in marmo tipo botticino con ringhiera in ferro verniciata nella tonalità del grigio scuro.

Lo stato di conservazione è normale, la qualità delle finiture è normale.

L'area dove è sito l'immobile è una zona semicentrale di Siracusa, in un contesto sociale "medio".

Il fabbricato si compone dei seguenti vani aventi la superficie utile, non residenziale e condominiale così come riportato:

**SUPERFICIE UTILE:**

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
<i>Ingresso</i>	<i>Primo</i>	<i>m 1,90 x m 4,85</i>	<i>mq 9,20</i>
<i>Camera/Studio</i>	<i>Primo</i>	<i>m 4,50 x m 3,50</i>	<i>mq 15,70</i>
<i>Soggiorno</i>	<i>Primo</i>	<i>m 5,45 x m 6,50</i>	<i>mq 32,40</i>
<i>Cucina</i>	<i>Primo</i>	<i>m 5,25 x m 3,95</i>	<i>mq 20,70</i>
<i>Disimpegno</i>	<i>Primo</i>	<i>m 1,30 x m 1,30</i>	<i>mq 1,70</i>
<i>Bagno/lavanderia</i>	<i>Primo</i>	<i>m 1,30 x m 3,85</i>	<i>mq 5,00</i>
<i>Disimpegno 1</i>	<i>Primo</i>	<i>m 1,30 x m 7,00</i>	<i>mq 10,10</i>
<i>Bagno</i>	<i>Primo</i>	<i>m 2,15 x m 3,45</i>	<i>mq 7,30</i>
<i>Camera</i>	<i>Primo</i>	<i>m 4,00 x m 4,00</i>	<i>mq 16,00</i>
<i>Camera matrimoniale</i>	<i>Primo</i>	<i>m 4,25 x m 5,40</i>	<i>mq 22,90</i>
		<b><i>Totale superficie utile</i></b>	<b><i>mq 141,00</i></b>



**SUPERFICIE NON RESIDENZIALE:**

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
Balcone	Primo	m 1,95 x 8,70	mq 13,10
Balcone 1	Primo	m 1,80 x 12,05 + 1,20 x 5,90	mq 28,60
		<b>Totale superficie non resid.</b>	<b>mq 41,70</b>

**SUPERFICIE CONDOMINIALE:**

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
Androne ingresso	Terra	m 5,00 x 8,20	mq 32,50
Scala	Primo	m 4,00 x 5,10	mq 17,50
		<b>Totale superficie comune</b>	<b>mq 50,00</b>

**SUPERFICIE COMPLESSIVA:**

Descrizione	Superficie
<b>SUPERFICIE UTILE</b>	<b>mq 141,00</b>
<b>SUPERFICIE NON RESIDENZIALE x 0,60</b>	<b>mq 25,00</b>
<b>SUPERFICIE CONDOMINIALE x 0,10</b>	<b>mq 5,00</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>	<b>mq 171,00</b>

**LOTTO 3 - IMM 3 - Garage a Siracusa in Viale Tica n° 185. Nel C. F. fg 34, p.lla 50, sub 1**

L'immobile in oggetto è un *garage* a piano terra dell'edificio in condominio sito a Siracusa in Viale Tica n° 185, avente due ingressi distinti con i numeri interni 1 e 12, confinante ad est e ad ovest con spazio condominiale, a sud con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa e spazio condominiale e a nord con proprietà [REDACTED]

Nel Catasto Fabbricati di Siracusa censito al **foglio 34, p.lla 50, sub 1**, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 48 mq, Rendita Catastale Euro 290,04, Piano Terra, intestato a:

[REDACTED]

Il garage ha una superficie utile netta di 51,00 mq, oltre una superficie soppalcata pari a 28,00 mq. L'altezza netta interna totale è pari a 3,55 m che nella zona soppalcata diventa 2,05 m sotto e 1,45 m sopra il soppalco.

L'immobile è diviso in due distinti box, comunicanti tramite un porta interna, aventi due distinte aperture carrabili con saracinesche in alluminio verniciate con smalto marrone chiaro: un box ha una superficie netta utile di 30,00 mq con annesso soppalco (avente struttura in ferro e piano in tavolato) di circa 18,00 mq accessibile tramite scala in ferro ed un box ha una superficie netta utile di 18,50 mq oltre un piccolo bagno con antibagno ed il soppalco (con struttura in ferro e piano in tavolato) di circa 10,00 mq.

L'immobile è stato edificato con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, tamponamenti esterni, dello spessore di cm 30, costituiti da un doppio paramento di laterizi forati dello spessore di 8 cm con intercapedine d'aria e tramezzature interne in forati da 8 cm rivestite da strato di intonaco.

La pavimentazione è in piastrelle di cemento delle dimensioni di 30 x 30 cm circa. Lo stato di conservazione è mediocre: diverse macchie di umidità da risalita sono presenti nei pavimenti e nei muri e macchie di umidità con distacco di intonaco sono presenti nel soffitto.

L'area dove è sito l'immobile è una zona semicentrale di Siracusa, in un contesto sociale "medio".

Il garage si compone della seguente superficie utile e di pertinenza così come riportato:



**SUPERFICIE UTILE:**

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
<i>Box 1</i>	<i>Terra</i>	<i>m 5,80 x m 5,20</i>	<i>mq 30,00</i>
<i>Box 2</i>	<i>Terra</i>	<i>m 5,05 x m 4,10</i>	<i>mq 18,50</i>
<i>AntiWC</i>	<i>Terra</i>	<i>m 1,05 x m 1,15</i>	<i>mq 1,20</i>
<i>WC</i>	<i>Terra</i>	<i>m 1,05 x m 1,30</i>	<i>mq 1,30</i>
		<b><i>Totale superficie utile</i></b>	<b><i>mq 51,00</i></b>

**SUPERFICIE DI PERTINENZA:**

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
<i>Soppalco 1</i>	<i>Soppalcato</i>	<i>m 5,20 x 3,45</i>	<i>mq 17,90</i>
<i>Soppalco 2</i>	<i>Soppalcato</i>	<i>m 2,50 x 4,10</i>	<i>mq 10,10</i>
		<b><i>Totale superficie di pertinenza</i></b>	<b><i>mq 28,00</i></b>

**SUPERFICIE COMPLESSIVA:**

Descrizione	Superficie
<b><i>SUPERFICIE UTILE</i></b>	<b><i>mq 51,00</i></b>
<b><i>SUPERFICIE DI PERTINENZA x 0,30</i></b>	<b><i>mq 8,40</i></b>
<b><i>TOTALE SUPERFICIE COMPLESSIVA</i></b>	<b><i>mq 59,40</i></b>

**LOTTO 4 - IMM 4 e 5 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1033, sub 1 e sub 2**

L'immobile in oggetto è un unico garage catastalmente formato da due box con due distinte particelle (fg. 34, p.lla 1033, sub 1 e sub 2) sito a Siracusa, a piano terra, avente due ingressi distinti col n° 1 (in corrispondenza del sub 1) e n° 2 (in corrispondenza del sub 2) della Palazzina "A" (denominata anche Palazzina 4) del complesso residenziale "San Giorgio" avente ingresso da Via Luigi Spagna n° 50 (in Catasto censiti con indirizzo Ronco II di Viale Tica n° 32/B), confinante a nord con unità immobiliare sub 7 e box n° 3, ad est con spazio condominiale, a sud con vano scala e spazio condominiale e ad ovest con unità immobiliare sub 7 e vano scala. Nel Catasto Fabbricati di Siracusa censito al **foglio 34, p.lla 1033, sub 1**, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 24 mq, Rendita Catastale Euro 123,95, Piano Terra, e **foglio 34, p.lla 1033, sub 2**, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 mq, Rendita Catastale Euro 98,13, Piano Terra, intestati a:

Il garage unificato ha una superficie utile di 35,00 mq ed un'altezza netta interna pari a 2,45 m. Tramite una porta è possibile accedere ad una lavanderia (4,90 mq) con annesso bagno (2,10 mq) attualmente in uso all'adiacente unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati al foglio 34, p.lla 1033, sub 7, di proprietà della stessa Ditta (IMM 7 della presente relazione).

Si accede al garage da due aperture carrabili con saracinesca in alluminio.

L'immobile è stato edificato con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, tamponamenti esterni, dello spessore di cm 30, costituiti da un doppio paramento di laterizi forati dello spessore di 8 cm con intercapedine d'aria e tramezzature interne in forati da 8 cm rivestite da strato di intonaco.

La pavimentazione è in piastrelle di cemento delle dimensioni di 30 x 30 cm circa. Lo stato di conservazione è mediocre: vistose macchie di umidità sono presenti nei pavimenti, nei muri e nel soffitto e la saracinesca dell'ingresso distinto con il n° 2 è da riparare.

L'area dove è sito l'immobile è una zona semicentrale di Siracusa, in un contesto sociale "medio".



Il garage si compone della seguente superficie utile così come riportato:

**SUPERFICIE UTILE:**

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
Garage	Terra	m 7,00 x m 4,90	mq 35,00
Lavanderia	Terra	m 1,45 x m 3,20	mq 4,90
Bagno	Terra	m 1,45 x m 1,45	mq 2,10
		<b>Totale superficie utile</b>	<b>mq 42,00</b>

**LOTTO 5 - IMM 6 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. al fg 34, p.lla 1046, sub 16**

L'immobile in oggetto è un garage sito a Siracusa, piano terra, numero civico 16 della Palazzina "R" (denominata anche Palazzina 9/A) del complesso residenziale "San Giorgio" avente ingresso da Via Luigi Spagna n° 50 (in Catasto censito con indirizzo Ronco II di Viale Tica n° 32/B), confinante a nord e ad ovest con spazio condominiale, a sud con box n° 15 e ad est con box n° 17.

Nel Catasto Fabbricati di Siracusa censito al **foglio 34, p.lla 1046, sub 16**, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 28 mq, Rendita Catastale Euro 144,61, Piano Terra, intestato a:

Il garage ha una superficie utile di 27,00 mq ed un'altezza netta interna pari a 2,60 m.

Si accede al garage da un'apertura carrabile con saracinesca in alluminio.

L'immobile è stato edificato con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, tamponamenti esterni, dello spessore di cm 30, costituiti da un doppio paramento di laterizi forati dello spessore di 8 cm con intercapedine d'aria.

La pavimentazione è in piastrelle di cemento delle dimensioni di 30 x 30 cm circa. Lo stato di conservazione è mediocre: diverse macchie di umidità da risalita sono presenti nei pavimenti e nei muri.

L'area dove è sito l'immobile è una zona semicentrale di Siracusa, in un contesto sociale "medio".

Il garage si compone della seguente superficie utile così come riportato:

**SUPERFICIE UTILE:**

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
Garage	Terra	m 5,75 x m 4,95	mq 27,00
		<b>Totale superficie utile</b>	<b>mq 27,00</b>

**LOTTO 6 - IMM 7 - Unità immobiliare a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1033, sub 7**

L'immobile in oggetto è sito a Siracusa, piano terra, interno n° 1 della Palazzina "A" (denominata anche Palazzina 4) del complesso residenziale "San Giorgio" (formato da 14 Palazzine) avente ingresso da Via Luigi Spagna n° 50 (in Catasto censito con indirizzo Ronco II di Viale Tica n° 32/B), confinante a nord e ad ovest con Via Luigi Spagna, a sud con vano scala e box n° 5 e n° 6 e ad est con androne e con box n° 1.

Nel Catasto Fabbricati di Siracusa censita al **foglio 34, p.lla 1033, sub 7**, Zona Cens. 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale Euro 511,29, Piano Terra, intestata a:



L'immobile è utilizzato e censito come abitazione, ma in progetto ha destinazione non residenziale (essendo l'altezza interna netta pari m 2,60, inferiore ai 2,70 m necessari per le civili abitazioni).

L'unità immobiliare ha una superficie utile netta di 125,00 mq con altezza netta interna pari a 2,60 m, oltre 18,30 mq di superficie non residenziale (balcone e veranda) e 40,00 mq di superficie comune condominiale (androne e vano scala) ed è composta da un grande vano attualmente adibito ad ingresso/soggiorno di 48,40 mq, un disimpegno di circa 13,00 mq che distribuisce tre vani (21,40, 19,10 e 15,20 mq, attualmente adibiti 2 a camere ed uno a cucina), un ripostiglio ed un bagno di circa 5,00 mq.

Dall'ingresso, tramite una porta interna, è possibile accedere ad una lavanderia con annesso bagno ricavato dal garage adiacente censito al Catasto Fabbricati di Siracusa al foglio 34, p.lla 1033, sub 1, di proprietà della stessa Ditta.

L'immobile è stato edificato con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, tamponamenti esterni, dello spessore di cm 30, costituiti da un doppio paramento di laterizi forati dello spessore di 8 cm con intercapedine d'aria e tramezzature interne in forati da 8 cm rivestite da strato di intonaco.

La pavimentazione è in piastrelle di scaglie di marmo delle dimensioni di 40 x 40 cm circa nei vari ambienti tranne nel bagno, completo di lavabo, tazza, bidet e vasca, dove i pavimenti ed il rivestimento delle pareti sono in piastrelle ceramiche bianche, delle dimensioni di 20 x 20 cm circa. Gli infissi interni sono in legno tamburato color noce, quelli esterni sono in legno color noce e vetro con avvolgibili oscuranti in legno.

Gli impianti tecnologici sono sottotraccia e funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è costituito da piastre radianti (termosifoni). E' installato uno scaldabagno elettrico ad accumulo nella lavanderia ricavata nell'adiacente garage di proprietà della stessa Ditta.

E' presente un condizionatori tipo "split" a parete nel vano adibito a camera matrimoniale.

I corpi illuminanti sono costituiti da applique a tetto e a muro.

La scala condominiale è rivestita in marmo tipo botticino con ringhiera in ferro verniciata nella tonalità del grigio scuro.

Lo stato di conservazione è normale, la qualità delle finiture è normale.

L'area dove è sito l'immobile è una zona semicentrale di Siracusa, in un contesto sociale "medio".

Il fabbricato si compone delle seguenti superficie utile, balconi, verande e superficie condominiale così come riportato:

**SUPERFICIE UTILE:**

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
<i>Vano 1- Ingresso/Soggiorno</i>	<i>Terra</i>	<i>m 6,75 x m 4,85</i>	<i>mq 48,40</i>
<i>Vano 2 - Camera matrim.</i>	<i>Terra</i>	<i>m 4,00 x m 5,35</i>	<i>mq 21,40</i>
<i>Vano 3 - Cucina</i>	<i>Terra</i>	<i>m 3,95 x m 3,85</i>	<i>mq 15,20</i>
<i>Vano 4 - Camera</i>	<i>Terra</i>	<i>m 4,30 x m 4,60</i>	<i>mq 19,10</i>
<i>Bagno</i>	<i>Terra</i>	<i>m 1,80 x m 2,75</i>	<i>mq 4,80</i>
<i>Ripostiglio</i>	<i>Terra</i>	<i>m 1,25 x m 2,40</i>	<i>mq 3,00</i>
<i>Disimpegno</i>	<i>Terra</i>	<i>m 4,95 x m 1,60</i>	<i>mq 13,10</i>
		<b><i>Totale superficie utile</i></b>	<b><i>mq 125,00</i></b>





**SUPERFICIE BALCONI E VERANDE:**

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
Balcone	Terra	m 1,25 x 4,55	mq 5,70
Veranda	Terra	m 1,60 x 7,90	mq 12,60
		<b>Totale superficie non resid.</b>	<b>mq 18,30</b>

**SUPERFICIE CONDOMINIALE:**

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
Androne ingresso	Terra	m 5,00 x 9,00	mq 40,00
		<b>Totale superficie comune</b>	<b>mq 40,00</b>

**SUPERFICIE COMPLESSIVA:**

Descrizione	Superficie
<b>SUPERFICIE UTILE</b>	<b>mq 125,00</b>
<b>SUPERFICIE BALCONI E VERANDE x 0,60</b>	<b>mq 11,00</b>
<b>SUPERFICIE CONDOMINIALE x 0,10</b>	<b>mq 4,00</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>	<b>mq 140,00</b>

**LOTTO 7 - IMM 8 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1034, sub 5**

L'immobile in oggetto è un garage sito a Siracusa, piano terra, numero civico 5, della Palazzina "B" (denominata anche Palazzina 5/A) del complesso residenziale "San Giorgio" (formato da 14 palazzine) avente ingresso da Via Luigi Spagna n° 50 (in Catasto censito con indirizzo Ronco II di Viale Tica n° 32/B), confinante a nord con box n° 3 ed androne scala, ad est con androne scala e spazio condominiale, a sud con spazio condominiale e ad ovest con box n° 4 e spazio condominiale.

Nel Catasto Fabbricati di Siracusa censito al **foglio 34, p.lla 1034, sub 5**, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 24 mq, Rendita Catastale Euro 123,95, Piano Terra, intestato a:

Il garage ha una superficie utile netta di 22,00 mq ed un'altezza netta interna pari a 2,65 m.

Vi si accede da una apertura carrabile con saracinesca in alluminio.

L'immobile è stato edificato con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, tamponamenti esterni, dello spessore di cm 30, costituiti da un doppio paramento di laterizi forati dello spessore di 8 cm con intercapedine d'aria.

La pavimentazione è in piastrelle di cemento delle dimensioni di 30 x 30 cm circa.

Lo stato di conservazione è mediocre: diverse macchie di umidità da risalita sono presenti nei pavimenti e nei muri.

L'area dove è sito l'immobile è una zona semicentrale di Siracusa, in un contesto sociale "medio".

Il garage si compone della seguente superficie utile così come riportato:

**SUPERFICIE UTILE:**

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
Garage	Terra	m 4,45 x m 8,00	mq 22,00
		<b>Totale superficie utile</b>	<b>mq 22,00</b>



**LOTTO 8 - IMM 9 e 10 - Garage e Abitazione in villino a Siracusa in c.da Chiusa Cisterna, Via Mar del Nord n° 25. Nel C. F. fg 163, p.lla 515, sub 2 (garage) e sub 3 (abitazione)**

L'immobile in oggetto è un *villino* su due livelli, piano terra e primo oltre il piano terrazzato, con annesso fabbricato adibito a garage e terreno di pertinenza di circa 600 mq sito in tenere di Siracusa, contrada Chiusa Cisterna, Via Mar del Nord n° 25, confinante ad ovest con Via Mar del Nord, a sud con proprietà di [REDACTED], ad est con proprietà di [REDACTED] e a nord con proprietà di [REDACTED] e [REDACTED].

Il Garage è censito nel Catasto Fabbricati di Siracusa al **foglio 163, p.lla 515, sub 2**, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 45 mq, Rendita Catastale Euro 199,87, Piano Terra, e il villino al **foglio 163, p.lla 515, sub 3**, Zona Cens. 1, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 10 vani, Rendita Catastale Euro 1.316,97, Piano T-1, intestati a:

[REDACTED]  
[REDACTED]

- Il garage ha una superficie utile complessiva di 41,00 mq e copertura a spiovente con altezza netta interna massima di 2,95 m e minima di 2,30 m. Oltre al box auto di 22,50 mq, sono presenti un vano adibito a tinello di 13,00 mq con forno in muratura ed un bagno di 5,50 mq.

Si accede al garage da apertura carrabile con saracinesca in alluminio tipo basculante.

La struttura portante è in conglomerato cementizio armato, i solai sono in latero-cemento, le murature perimetrali, dello spessore di cm 30, sono costituite da un doppio paramento di laterizi forati dello spessore di 8 cm con intercapedine d'aria, le tramezzature interne sono in mattoni forati dello spessore di 8 cm rivestite da strato di intonaco.

La pavimentazione nel garage e nel tinello è in piastrelle di ceramica delle dimensioni di 20 x 20 cm nella tonalità del rosso scuro, nel bagno, completo di lavabo, tazza, bidet, vasca e doccia, la pavimentazione e il rivestimento delle pareti è in piastrelle ceramiche bianche delle dimensioni di 20 x 20 cm.

Lo stato di conservazione è pessimo: diverse macchie di umidità da risalita sono presenti nei pavimenti e nei muri, in alcuni punti del solaio di copertura, a causa di infiltrazioni d'acqua che a contatto con le armature provocano ossidazione, si è verificato distacco di intonaco e rottura di pignatte.

Gli infissi, in ferro, sono in cattivo stato di conservazione con presenza di macchie di ossidazione.

- L'abitazione in villa, posta a poche decine di metri dal mare, su un lotto di circa 1.000 mq è dotata di ingresso pedonale e di ingresso carrabile con ampio piazzale per il parcheggio (200,00 mq) e giardino di circa 400 mq.

Al piano terra, tramite una veranda posta alla sinistra del fabbricato, si accede al soggiorno di circa 44,00 mq che disimpegna la cucina (14,10 mq), una camera (14,30 mq), il bagno di circa 4,00 mq ed il vano scala dal quale si accede al salone del piano primo che disimpegna 4 camere (12,30, 13,90, 13,60 e 10,40 mq) e 2 bagni (3,10 e 4,10 mq). Dalla scala è possibile raggiungere il terrazzo di 92,00 mq del piano secondo.

Oltre alla veranda d'ingresso di 42,00 mq, al piano terra è presente una veranda con tettoia avente struttura in ferro e copertura in tavolato e tegole di circa 40,00 mq sul lato est della villa; a piano primo si trova una veranda di 16,60 mq (sul prospetto principale) e tre balconi (1,90, 3,40 e 7,50 mq).

L'abitazione ha una superficie utile netta complessiva pari a 187,00 mq, oltre 200,00 mq di superficie non residenziale (verande, balconi e terrazzo) e 630,00 mq di superficie pertinenziale (piazzale, giardino, marciapiede).

La struttura portante è in conglomerato cementizio armato, i solai sono in latero-cemento, le murature perimetrali, dello spessore di cm 30, sono costituite da un doppio paramento di



laterizi forati dello spessore di 8 cm con intercapedine d'aria, le tramezzature interne sono in mattoni forati dello spessore di 8 cm rivestite da strato di intonaco.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche delle dimensioni di 30 x 30 cm circa, nella tonalità del grigio chiaro in tutto l'appartamento tranne in cucina, dove sono presenti piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 20 cm, bianche con decori in rosso, e nei tre bagni, completi di lavabo, tazza, bidet e doccia, dove i pavimenti e il rivestimento delle pareti sono in piastrelle di ceramica, delle dimensioni 20 x 20 cm, nella tonalità del rosso scuro.

Gli infissi interni sono in legno tamburato color noce, quelli esterni sono in alluminio color oro e vetro con avvolgibili oscuranti in pvc.

Gli impianti tecnologici sono sottotraccia ma da revisionare.

E' presente un impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio atta sia alla produzione di acqua calda sanitaria che al riscaldamento con alimentazione di piastre radianti (termosifoni). E' installato uno scaldabagno elettrico ad accumulo nel bagno del piano terra ed uno nel bagno del piano primo.

I corpi illuminanti sono costituiti da lampadari, applique o semplici lampade.

La scala è rivestita in granito nella tonalità del rosso scuro con ringhiera in ferro verniciata nella tonalità del bianco.

Lo stato di conservazione è pessimo. Diffuse sono le macchie di umidità sia da risalita che da infiltrazione che, in alcuni punti del solaio di copertura e in diversi punti dei solai dei balconi e delle verande hanno causato distacco di intonaco e rottura di pignatte.

In diverse parti del piano terra e dell'esterno il pavimento è divelto o rovinato (distacco dello strato di smalto di finitura) e diversi infissi sono da riparare.

- Dal punto di vista urbanistico la costruzione è stata realizzata in **assenza di autorizzazione**.

- Il sig. [REDACTED] ha presentato domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della Legge Regionale n° 37/1985 (Prot. Gen. n° 30024/86, Prot. Urb. n° 11975/86, Prat. 47/N).

La Città di Siracusa ha respinto la domanda in Sanatoria emanando **Atto di Ripulsa della domanda in Sanatoria** (Legge Regionale 10.08.1985 n° 37, art. 39 / Legge 23.12.1994 n° 724) **in data 21.05.1997**, considerato che le opere per le quali è stata richiesta la Sanatoria si trovano a una distanza inferiore a 150 metri dalla battigia e sono state ultimate dopo il 1976.

- Successivamente il sig. [REDACTED] ha presentato ricorso al T.A.R. contro l'Atto di Ripulsa. Il **Tribunale Amministrativo Regionale della Sicilia**, Sezione staccata di Catania, ha pronunciato **l'ordinanza del 3.09.1997** non accogliendo la domanda di sospensione dell'esecuzione sopradescritta e **rigettando** la domanda di sospensione dell'esecuzione del provvedimento impugnato con il ricorso.

- La Città di Siracusa, con **Ordinanza n° 104/99 del 25.05.1999**, ha ordinato alla Ditta [REDACTED] **di demolire l'opera abusiva** sita in c.da Chiusa Cisterna, in Catasto al foglio 163, particella 515, sub 2 e sub 3 in quanto le opere si trovano a una distanza inferiore a 150 metri dalla battigia e sono state ultimate dopo il 1976.

- Il sig. [REDACTED] **in data 5.04.2000**, ha presentato ricorso al T.A.R. contro il Comune di Siracusa per l'annullamento del provvedimento n° 104/99 con il quale a [REDACTED] è stato ordinato di demolire il fabbricato da lui realizzato.

Agli Atti del Comune di Siracusa non risulta essere stata emessa ordinanza del T.A.R. Sicilia in merito a tale ricorso.



Il garage si compone della seguente superficie utile così come riportato:

**SUPERFICIE UTILE:**

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
Garage	Terra	m 5,75 x m 4,95	mq 22,50
Tinello	Terra	m 5,75 x m 4,95	mq 13,00
Bagno	Terra	m 5,75 x m 4,95	mq 5,50
		<b>Totale superficie utile</b>	<b>mq 41,00</b>

Il villino si compone dei seguenti vani aventi la superficie utile, non residenziale e di pertinenza così come riportato:

**SUPERFICIE UTILE:**

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
Camera	Terra	m 3,50 x m 4,10	mq 14,30
Soggiorno	Terra	m 5,05 x m 6,50	mq 43,70
Cucina	Terra	m 3,45 x m 4,10	mq 14,10
Bagno	Terra	m 2,10 x m 1,90	mq 3,90
Vano scala	Terra	m 1,65 x m 4,20	mq 6,90
Salone	Primo	m 5,05 x m 9,65	mq 46,70
Camera 1	Primo	m 3,15 x m 3,90	mq 12,30
Camera 2	Primo	m 4,10 x m 3,40	mq 13,90
Camera 3	Primo	m 3,95 x m 3,45	mq 13,60
Camera 4	Primo	m 3,15 x m 3,30	mq 10,40
Bagno 1	Primo	m 2,05 x m 2,00	mq 4,10
Bagno 2	Primo	m 1,85 x m 1,65	mq 3,10
		<b>Totale superficie utile</b>	<b>mq 187,00</b>

**SUPERFICIE NON RESIDENZIALE:**

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari	Superficie
Veranda	Terra	m 3,25 x 12,30	mq 42,00
Tettoia	Terra	m 4,00 x 8,00	mq 39,00
Veranda	Primo	m 2,45 x 6,90	mq 16,60
Balcone 1	Primo	m 1,05 x 3,25	mq 3,40
Balcone 2	Primo	m 1,05 x (4,90 + 2,25)	mq 7,50
Balcone 3	Primo	m 1,05 x 1,85	mq 1,90
Terrazzo	Secondo	m 10,15 x 10,50	mq 89,60
		<b>Totale superficie non resid.</b>	<b>mq 200,00</b>

**SUPERFICIE PERTINENZIALE:**

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari di riferimento	Superficie
Piazzale	Terra	m 5,00 x 8,20	mq 200,00
Giardino 1	Terra	m 14,00 x 22,00	mq 300,00
Giardino 2	Terra	m 3,50 x 15,00	mq 60,00
Marciapiede	Terra	m 15,00 x 1,85	mq 70,00
		<b>Totale superficie comune</b>	<b>mq 630,00</b>

**SUPERFICIE COMPLESSIVA:**

Descrizione	Superficie
<b>SUPERFICIE UTILE</b>	<b>mq 187,00</b>
<b>SUPERFICIE NON RESIDENZIALE x 0,60</b>	<b>mq 120,00</b>
<b>SUPERFICIE PERTINENZIALE x 0,10</b>	<b>mq 63,00</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>	<b>mq 370,00</b>



**LOTTO 9 - IMM 11 - Negozio a Siracusa in Viale Tica n° 187-189. Nel C. F. fg 34, p.lla 49**

L'immobile in oggetto è un fabbricato sito a Siracusa in Viale Tica n. 187-189 costituito da un vano adibito a negozio, un vano scala per l'accesso al soprastante terrazzo ed un piccolo tratto di area libera, confinante a nord con Viale Tica, ad ovest con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] a sud con condominio "Barcio".

Nel Catasto Fabbricati di Siracusa censito al **foglio 34, p.lla 49**, Zona Cens. 1, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 34 mq, Rendita Catastale Euro 923,63, Piano Terra, intestato a:

Il negozio, di forma trapezoidale, ha una superficie utile totale di 39,00 mq ed un'altezza netta interna pari a 3,90 m ed è formato dal negozio di circa 30,00 mq, dal WC di 1,30 mq e dal vano scala di 3,70 mq, con scala, rivestita in marmo tipo botticino e ringhiera in ferro, che conduce al piano primo dove si trova una piccola area utilizzata come ripostiglio dalla quale si può eccedere al terrazzo di circa 30,00 mq.

All'esterno, a piano terra, è presente una piccola area libera di pertinenza di circa 3,00 mq.

Si accede al negozio da due ampie aperture carrabili di circa 2,00 m con infissi in alluminio anodizzato color nero protette da saracinesche in alluminio.

L'immobile è stato edificato con struttura in muratura portante e solaio in latero-cemento.

La pavimentazione è in piastrelle di scagli di marmo delle dimensioni di 40 x 40 cm circa. Lo stato di conservazione è normale.

I corpi illuminanti sono costituiti da plafoniere a neon a tetto; è presente l'impianto elettrico di emergenza ed un condizionatore tipo split a parete.

L'area dove è sito l'immobile è una zona semicentrale di Siracusa, in un contesto sociale "medio".

Il negozio si compone dei seguenti vani aventi la superficie utile e di pertinenza così come riportato:

**SUPERFICIE UTILE:**

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari di riferimento	Superficie
<i>Negozio - area vendita</i>	<i>Terra</i>	<i>m 7,90 x m 4,90</i>	<i>mq 29,60</i>
<i>Vano scala</i>	<i>Terra</i>	<i>m 1,90 x m 1,65</i>	<i>mq 3,70</i>
<i>WC</i>	<i>Terra</i>	<i>m 1,65 x m 0,85</i>	<i>mq 1,30</i>
<i>Vano scala/ripostiglio</i>	<i>Primo</i>	<i>m 2,25 x m 2,95</i>	<i>mq 4,40</i>
		<b><i>Totale superficie utile</i></b>	<b><i>mq 39,00</i></b>

**SUPERFICIE DI PERTINENZA:**

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari di riferimento	Superficie
<i>Terrazzo</i>	<i>Primo</i>	<i>m 7,90 x 4,90</i>	<i>mq 30,00</i>
<i>Area di pertinenza</i>	<i>Terra</i>	<i>m 7,90 x 4,90</i>	<i>mq 3,00</i>
		<b><i>Totale superficie non resid.</i></b>	<b><i>mq 33,00</i></b>

**SUPERFICIE COMPLESSIVA:**

Descrizione	Superficie
<b><i>SUPERFICIE UTILE</i></b>	<b><i>mq 39,00</i></b>
<b><i>SUPERFICIE NON RESIDENZIALE x 0,30</i></b>	<b><i>mq 10,00</i></b>
<b><i>TOTALE SUPERFICIE COMPLESSIVA</i></b>	<b><i>mq 49,00</i></b>





**2.3 Quesito 4.III** individuazione dello stato di possesso degli immobili ....

**LOTTO 1 - IMM 1 - Abitazione a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1034, sub 23**

L'appartamento in condominio sito a Siracusa, piano primo, interno n° 2 della Palazzina "C", del complesso residenziale "San Giorgio" avente ingresso da Via Luigi Spagna n° 50 (in Catasto Fabbricati censito con indirizzo Ronco II di Viale Tica n° 32/B al foglio 34, p.lla 1034, sub 23), alla data del sopralluogo risultava essere occupato dal signor [REDACTED] e dal proprio nucleo familiare. Non risulta essere registrato Contratto di locazione.

**LOTTO 2 - IMM 2 - Abitazione a Siracusa in Via L. Spagna n° 50/R (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1046, sub 22**

L'appartamento in condominio sito a Siracusa, piano primo, interno n° 2 della Palazzina "R" del complesso residenziale "San Giorgio" avente ingresso da Via Luigi Spagna n° 50 (in Catasto Fabbricati censito con indirizzo Ronco II di Viale Tica n° 32/B al foglio 34, p.lla 1046, sub. 22), alla data del sopralluogo risultava essere occupato dall'esecutata [REDACTED] proprietaria di 1/9 dell'appartamento.

**LOTTO 3 - IMM 3 - Garage a Siracusa in Viale Tica n° 185. Nel C. F. fg 34, p.lla 50, sub 1**

Del garage sito a Siracusa in Viale Tica n° 185, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 34, p.lla 50, sub 1, alla data del sopralluogo, il box 1 (con accesso dal numero civico 1) risultava essere libero e il box 2 (con accesso dal numero civico 12) risultava essere utilizzato dalla [REDACTED]. Non risulta essere registrato Contratto di locazione.

**LOTTO 4 - IMM 4 e 5 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1033, sub 1 e sub 2**

Il garage, catastalmente formato da due box con due distinte particelle (fg. 34, p.lla 1033, sub 1 e sub 2), sito a Siracusa nella Palazzina "A" del complesso residenziale "San Giorgio" avente ingresso da Via Luigi Spagna n° 50 (in Catasto censiti con indirizzo Ronco II di Viale Tica n° 32/B) alla data del sopralluogo risultava essere libero.

**LOTTO 5 - IMM 6 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. al fg 34, p.lla 1046, sub 16**

Il garage sito a Siracusa, piano terra, numero civico 16 della Palazzina "R" del complesso residenziale "San Giorgio" avente ingresso da Via Luigi Spagna n° 50 (in Catasto censito con indirizzo Ronco II di Viale Tica n° 32/B al foglio 34, p.lla 1046, sub 16) alla data del sopralluogo risultava essere utilizzato dagli esecutati come deposito di materiale vario.

**LOTTO 6 - IMM 7 - Unità immobiliare a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1033, sub 7**

L'unità immobiliare sita a Siracusa, piano terra, interno n° 1 della Palazzina "A" del complesso residenziale "San Giorgio" avente ingresso da Via Luigi Spagna n° 50 (in Catasto Fabbricati censito con indirizzo Ronco II di Viale Tica n° 32/B al foglio 34, p.lla 1033, sub 7), alla data del sopralluogo risultava essere occupato dai signori [REDACTED]. Non risulta essere registrato Contratto di locazione.

**LOTTO 7 - IMM 8 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1034, sub 5**

Il garage sito a Siracusa, piano terra, numero civico 5 della Palazzina "B" del complesso residenziale "San Giorgio" avente ingresso da Via Luigi Spagna n° 50 (in Catasto censito con indirizzo Ronco II di Viale Tica n° 32/B al foglio 34, p.lla 1034, sub 5) alla data del sopralluogo risultava essere libero.



**LOTTO 8 - IMM 9 e 10 - Garage e Abitazione in villino in Siracusa, c.da Chiusa Cisterna, Via Mar del Nord n° 25. Nel C. F. fg 163, p.lla 515, sub 2 (garage) e sub 3 (abitazione)**

Il garage e l'abitazione in villino siti a Siracusa, c.da Chiusa Cisterna, Via Mar del Nord n° 25, (censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 163, p.lla 515, sub 2 e 3) alla data del sopralluogo risultavano essere liberi.

**LOTTO 9 - IMM 11 - Negozio a Siracusa in Viale Tica n° 187-189. Nel C. F. fg 34, p.lla 49**

Il negozio sito a Siracusa in Viale Tica n° 187-189 (censito nel Catasto Fabbricati al foglio 34, p.lla 49) alla data del sopralluogo risultava essere in locazione al signor [REDACTED], titolare dell'attività di vendita di prodotti ortofrutticoli denominato [REDACTED] regolarmente dichiarato con *Contratto di locazione commerciale* del 24.06.2011, registrato a Siracusa il 28.06.2011 al n° 2711, serie 3^.

La locazione ha la durata di 6 + 6 anni con inizio dal 20.06.2011. Il prezzo della locazione è stabilito in Euro 7.200,00 annui.

**2.4 Quesiti** 4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...  
4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...

Si riportano di seguito le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili in oggetto pubblicate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- **Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12/09/2014 ai nn. **14133/1327**, importo totale € 200.000,00, importo capitale € 61.570,46, Atto del Tribunale di Siracusa n. 592 di rep. del 9/04/2014 a favore della *Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.*, con sede in Siena (C.F. 00884060526 - domicilio ipotecario eletto a Siracusa in Via Augusta n° 52/D c/o Avv. M. Genovese), per la quota di 1/1 delle unità immobiliari censite nel fg. 34 mapp. 1034 sub. 23 (IMM 1) e fg. 34 mapp. 1046 sub. 22 (IMM 2) (unità negoziale 1) e la quota di 1/1 delle unità immobiliari censite nel fg. 34 mapp. 50 sub. 1 (IMM 3), fg. 34 mapp. 1033 sub 1 (IMM 4), fg. 34 mapp. 1033 sub 2 (IMM 5), fg. 34 mapp. 1033 sub 7 (IMM 7), fg. 34 mapp. 1046 sub. 16 (IMM 6), fg. 34 mapp. 1034 sub. 5 (IMM 8), fg. 163 mapp. 515 subalterni 2 e 3 (IMM 9-10) e fg. 34 mapp. 49 (IMM 11) (unità negoziale 2), contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
dell'unità negoziale 1 e la quota di 2/9 ciascuna dell'unità negoziale 2 e [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 6/9 dell'unità negoziale 1 e la quota di 3/9 dell'unità negoziale 2.

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare il 9/12/2014 ai nn. **19984/13688**, Atto del Tribunale di Siracusa n. 4752 di rep. del 25/11/2014 a favore della *Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.* con sede in Siena (C.F. 00884060526), per la quota di 1/1 delle unità immobiliari censite nel fg. 34 mapp. 1034 sub. 23 (IMM 1) e fg. 34 mapp. 1046 sub. 22 (IMM 2) (unità negoziale 1) e la quota di 1/1 delle unità immobiliari censite nel fg. 34 mapp. 50 sub. 1 (IMM 3), fg. 34 mapp. 1033 sub 1 (IMM 4), fg. 34 mapp. 1033 sub 2 (IMM 5) e fg. 34 mapp. 1033 sub 7 (IMM 7), fg. 34 mapp. 1046 sub. 16 (IMM 6), fg. 34 mapp. 1034 sub. 5 (IMM 8), fg. 163 mapp. 515 subalterni 2 e 3 (IMM 9-10) e fg. 34 mapp. 49 (IMM 11) (unità negoziale 2), contro:



[REDACTED]  
dell'unità negoziale 1 e la quota di 2/9 ciascuna dell'unità negoziale 2 e [REDACTED]  
[REDACTED] di 6/9 dell'unità  
negoziale 1 e la quota di 3/9 dell'unità negoziale 2.

### QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare oggetto della presente relazione era di proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] in forza dei seguenti atti:

1) **Atto di Compravendita** rogato dal Notaio Saro Di Trapani il 4/08/1975, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il **13/08/1975** ai nn. **10791/8626**, con il quale la società [REDACTED] con sede in Siracusa (rappresentata dall'amministratore unico sig. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED])

[REDACTED] le seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio sito a Siracusa con ingresso dal Ronco II al Viale Tica n. 32/B, e precisamente:

- appartamento posto nella Palazzina "C", esteso metri quadrati 171, comprendente cinque vani ed accessori al primo piano, distinto con il numero interno due (IMM 1);
- box auto al pianterreno della suddetta Palazzina "C", esteso metri quadrati 53, comprendente due vani, distinto con i numeri 10 e 11 (immobile non oggetto della presente C.T.U.);
- box posto al pianterreno della Palazzina "A" esteso metri quadrati 27, comprendente un vano, distinto col numero uno (IMM 4);
- box posto al pianterreno della suddetta Palazzina "A", esteso metri quadrati 22, comprendente un vano, distinto con il numero due (IMM 5).

2) **Atto di Compravendita** rogato dal Notaio Carmelo Salibra il 22/10/1975, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il **30/10/1975** ai nn. **14463/11693**, con il quale la società [REDACTED] (rappresentata dall'amministratore unico sig. [REDACTED]  
[REDACTED])

[REDACTED] vendeva ai signori [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] le unità immobiliari comprese nella Palazzina "R" del complesso edilizio sito in Siracusa con ingresso dal Ronco II al Viale Tica n. 32/B, e precisamente:

- appartamento posto al 1° piano della palazzina suddetta, esteso mq 171, comprendente 5 vani ed accessori, distinto con il n. int. 2 (IMM 2);
- box posto al piano terra della Palazzina "R" suddetta, esteso mq. 33, comprendente un vano, distinto col n. civico 16 (IMM 6).

3) **Atto di Compravendita** rogato dal Notaio Carmelo Salibra il 25/01/1977, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il **29/01/1977** ai nn. **1902/1656**, con il quale la società [REDACTED] (rappresentata dall'amministratore unico sig. [REDACTED]  
[REDACTED]) vendeva al signor [REDACTED] (coniugato

in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] l'unità immobiliare compresa nella palazzina 5/A del complesso edilizio edificato a Siracusa con ingresso dal Ronco II al Viale Tica n. 32/B e precisamente:

- box posto al piano terra della palazzina 5/A, di mq. 27, distinto col n. civico 5 (IMM 8).



4) **Atto di compravendita** rogato dal Notaio Carmelo Salibra il 6/01/1978, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il **14/01/1978** ai **nn. 950/792**, con il quale la società [REDACTED] (rappresentata dall'amministratore unico sig. [REDACTED]) vendeva al signor [REDACTED]

(coniugato in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]), l'unità immobiliare facente parte del complesso edilizio realizzato in Siracusa e precisamente:

- locale adibito ad ufficio con ingresso dal Ronco II al Viale Tica n. 32/B, posto al piano terra della Palazzina "A", interno I, composto di tre vani e servizi" non ancora accertato al N.C.E.U. (IMM 7).

5) **Atto di Compravendita** rogato dal Notaio Saro Di Trapani il 26/04/1978, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il **6/05/1978**, ai **nn. 7521/6461**, con il quale i signori [REDACTED]

[REDACTED] vendevano ai signori [REDACTED]

[REDACTED] che acquistavano in comunione legale del beni, il fabbricato in corso di costruzione sito in Siracusa nel Viale Tica n. 187, costituito da un vano ed un accessorio al pianoterreno ed un vano scala per l'accesso alla soprastante terrazza, con annesso piccolo tratto di area libera, il tutto esteso metri quadrati 45 circa (IMM 11).

6) **Atto di Compravendita** rogato dal Notaio Antonino Pantano il 13/10/1983, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il **3/11/1983** al **nn. 16288/14040**, con il quale [REDACTED]

[REDACTED] vendevano al signor [REDACTED]

(coniugato in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]) il terreno agricolo sito in tenere di Siracusa, contrada Chiusa Cisterna, esteso circa mille metri quadrati censito a fg. 163, particella 515 (IMM 9-10).

Si rileva:

7) **Atto di modifica di Regime Patrimoniale della Famiglia**, rogato dal Notaio Saro Di Trapani il 14/03/1985, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il **19/03/1985** ai **nn. 5732/4708**, a favore e contro [REDACTED]

[REDACTED] con il quale i coniugi convenivano "*che il loro regime patrimoniale divenga quello della separazione dei beni per cui ciascuno di essi conserverà la titolarità esclusiva dei beni che acquisterà durante il matrimonio. La detta convenzione è quindi causa di scioglimento della comunione legale*".

Ai fini della necessaria trascrizione i contraenti dichiaravano che durante il regime della comunione legale hanno acquistato i seguenti immobili: fg. 34 mapp. 1046 sub. 22 (IMM 2), fg. 34 mappa 1046 sub. 16 (IMM 6), fg. 34 mapp. 1034 sub. 5 (IMM 8), fg.34 mapp. 1033 su. 7 (IMM 7), fg. 34 mapp. 49 (IMM 11) e fg. 163 mappa 515 (IMM 9-10) e pertanto detti beni sono diventati dal 14/03/1985 di loro proprietà in comunione ordinaria ed in parti uguali ex art. 192 C.C.

NOTA. Nel suddetto Atto di modifica di Regime Patrimoniale non vengono riportati: appartamento fg. 34, p.lla 1034, sub 23 (IMM 1), box fg. 34, p.lla 1033, sub 1 e sub 2 (IMM 4 e 5) acquistati con Atto di Compravendita del 4.08.1975, rogito notaio Saro di Trapani (Trascrizione n° 10791/8626 del 13.08.1975).

8) **Atto di Compravendita** rogato dal Notaio Saro Di Trapani il 3/01/1986, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il **10/01/1986** ai **nn. 396/334**, con il quale [REDACTED]









## INDICAZIONE MILLESSIMI CONDOMINIALI

### **LOTTO 1 - IMM 1 - Abitazione a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1034, sub 23**

- Nell'*elaborato Millesimale* delle *parti comuni* del Complesso Residenziale formato da 14 palazzine (di cui tre con due scale) denominato "San Giorgio" di cui l'immobile in oggetto è parte (Palazzina "C"), i millesimi ad esso relativi sono 6,42. Le spese annue per la gestione delle parti comuni del Complesso Residenziale "San Giorgio" sono pari ad € 458,86. Dai documenti trasmessi dall'amministratore del Complesso residenziale, [REDACTED], risulta che nel Preventivo ordinario anno 2016 deliberato il 5.04.2016 sono insolute quote pari ad € 904,43 per l'anno 2015.

- L'amministratore del condominio della *Palazzina "C"*, [REDACTED] dimessosi in data 30.06.2016, ha comunicato che il nuovo amministratore del condominio è il [REDACTED] e che alla data del 30.06.2016 non sono state ancora deliberate le quote per il 2016 ed i conguagli 2015 per divergenze non risolte tra i condomini relative alla partecipazione dei garage e di parte di un basso alle spese della palazzina.

Nella tabella delle Quote Condominiali 2015 della *Palazzina "C"* - Complesso "San Giorgio" trasmesso dal [REDACTED] i millesimi relativi all'abitazione in oggetto sono 6,42 e la quota mensile per la gestione della scala condominiale sono pari ad € 34,00.

- L'amministratore del condominio, [REDACTED] ha comunicato che gli esecutati devono alla Palazzina "C", per il rifacimento della copertura a terrazzo condominiale eseguita nel 2011, complessivi € 2.282,00, tra debito originario e spese legali e procedurali maturate negli anni per contenzioso legale in atto.

- Il Complesso residenziale "San Giorgio", in persona del suo amministratore pro tempore sig. Dal Prà Igino, premesso che la sig.ra [REDACTED] è comproprietaria di immobili siti nei plessi condominiali di Via L. Spagna n° 50, scala "A" e "C" ed è resa morosa della somma complessiva di € 2.350,47 di cui 2.250,47 pari a n° 6 bimestri non pagati ed € 100,00 per rimborso delle spese legali, ha avanzato *Ricorso per Decreto Ingiuntivo* presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Siracusa in data 24.11.2015. Il Giudice di Pace, Avv. Giovanni Consales, in data 21.01.2016, ha ingiunto la sig.ra [REDACTED] di pagare al Complesso Residenziale "San Giorgio" la somma di € 2.250,47, oltre gli interessi legali dalla domanda al soddisfo, nonché le spese del procedimento che sono state liquidate in complessivi € 346,00.

Il Complesso Residenziale "San Giorgio", in data 3.02.2016 ha intimato e fatto precetto a [REDACTED] di pagare la somma complessiva di €3.233,38, e distintamente € 2.250,47 per sorte capitale, € 21,47 per interessi legali, € 291,2 per interessi moratori, € 469,96 per spese Decreto Ingiuntivo ed € 462,36 per spese e compensi

Il Complesso Residenziale "San Giorgio", in data 3.05.2016, è intervenuto nella presente procedura 470/2014 R. G. Es. Imm. promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena S. p. A. fino alla concorrenza del proprio credito di € 3.233,38 oltre interessi, spese, competenze ed onorari.

### **LOTTO 2 - IMM 2 - Abitazione a Siracusa in Via L. Spagna n° 50/R (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1046, sub 22**

Nell'*elaborato Millesimale* delle *parti comuni* del Complesso Residenziale formato da 14 palazzine (di cui tre con due scale) denominato "San Giorgio" di cui l'immobile in oggetto è parte (Palazzina "R"), i millesimi ad esso relativi sono 5,87. Le spese annue per la gestione delle parti comuni del Complesso Residenziale "San Giorgio" sono pari ad € 419,55.

Dai documenti trasmessi dall'amministratore del Complesso Residenziale, [REDACTED] risulta che nel Preventivo ordinario anno 2016 deliberato il 5.04.2016 sono insolute quote pari ad € 174,35 per l'anno 2015.



- Nell'*elaborato Millesimale* della *Palazzina "R"*, i millesimi ad esso relativi sono: 5,87 della Tabella A (spese generali), 35,77 della Tabella B (pulizia scala), 76,97 della tabella C (Spese manutenzione scala e ascensore). Le spese annue per la gestione condominiale per il 2016 sono pari ad € 394,88. Dai documenti trasmessi dall'amministratore del condominio della Palazzina "R", [REDACTED] risulta che nel Preventivo anno 2016 deliberato il 17.03.2016 sono anticipate quote pari ad € 100,78 per l'anno 2015.

**LOTTO 3 - IMM 3 - Garage a Siracusa in Viale Tica n° 185. Nel C. F. fg 34, p.lla 50, sub 1**

Nell'*elaborato Millesimale* dell'edificio in Condominio sito in Viale Tica n° 185 di cui il garage in oggetto è parte, i millesimi ad esso relativi sono 24,418.

Contattato il dott. [REDACTED] amministratore del condominio, comunica che la quota condominiale annuale per la gestione ordinaria ammonta ad Euro 109,42 e che alla data del 15.07.2015 risultano quote condominiali insolte pari ad € 818,84.

**LOTTO 4 - IMM 4 e 5 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1033, sub 1 e sub 2**

Nell'*elaborato Millesimale* delle *parti comuni* del Complesso Residenziale formato da 14 palazzine (di cui tre con due scale) denominato "*San Giorgio*" di cui gli immobili in oggetto sono parte (Palazzina "A"), i millesimi relativi al sub 1 sono 0,45 ed i millesimi relativi al sub 2 sono 0,32. Le spese annue per la gestione delle parti comuni del Complesso Residenziale "San Giorgio" sono pari ad € 19,79 per il sub 1 e ad € 39,47 per il sub 2. Dai documenti trasmessi dall'amministratore del Complesso Residenziale, [REDACTED] risulta che nel Preventivo ordinario anno 2016 deliberato il 5.04.2016 sono insolte quote pari ad € 33,68 per il sub 1 e ad € 307,76 per il sub 2, per l'anno 2015.

- Nell'*elaborato Millesimale* trasmesso dall'amministratore di condominio della *Palazzina "A"*, [REDACTED] risulta che i garage non partecipano alle spese condominiali della Palazzina.

**LOTTO 5 - IMM 6 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. al fg 34, p.lla 1046, sub 16**

Nell'*elaborato Millesimale* delle *parti comuni* del Complesso Residenziale formato da 14 palazzine (di cui tre con due scale) denominato "*San Giorgio*" di cui l'immobile in oggetto è parte (Palazzina "R"), i millesimi ad esso relativi sono 0,62. Le spese annue per la gestione delle parti comuni del Complesso Residenziale "San Giorgio" sono pari ad € 44,31.

Dai documenti trasmessi dall'amministratore del Complesso Residenziale, [REDACTED] risulta che nel Preventivo ordinario anno 2016 deliberato il 5.04.2016 sono insolte quote pari ad € 18,42 per l'anno 2015.

- Nell'*elaborato Millesimale* trasmesso dall'amministratore di condominio della *Palazzina "R"*, [REDACTED] risulta che i garage non partecipano alle spese condominiali della Palazzina.

**LOTTO 6 - IMM 7 - Unità immobiliare a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1033, sub 7**

Nell'*elaborato Millesimale* delle *parti comuni* del Complesso Residenziale formato da 14 palazzine (di cui tre con due scale) denominato "*San Giorgio*" di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte (Palazzina "A"), i millesimi ad esso relativi sono 3,79. Le spese annue per la gestione delle parti comuni del Complesso Residenziale "San Giorgio" sono pari ad € 166,66. Dai documenti trasmessi dall'amministratore del Complesso Residenziale, [REDACTED] risulta che nel Preventivo ordinario anno 2016 deliberato il 5.04.2016 sono insolte quote pari ad € 283,69 per l'anno 2015.



- Nell'*elaborato Millesimale* della *Palazzina "A"*, i millesimi ad esso relativi sono: 69,86 della Tabella A (spese generali), 71,44 della Tabella 2 (pulizia scala), 71,44 della tabella D bis (Consumo Enel scala). Le spese annue per la gestione condominiale per il 2016 sono pari ad € 271,19. Dai documenti trasmessi dall'amministratore del condominio, [REDACTED] risulta che nel Preventivo approvato anno 2016 deliberato il 15.03.2016 sono insolute quote pari ad € 400,08 per l'anno 2015.

- Il Complesso residenziale "*San Giorgio*", in persona del suo amministratore pro tempore sig. [REDACTED] premesso che la sig.ra [REDACTED] comproprietaria di immobili siti nei plessi condominiali di Via L. Spagna n° 50, scala "A" e "C" ed è resa morosa della somma complessiva di € 2.350,47 di cui 2.250,47 pari a n° 6 bimestri non pagati ed € 100,00 per rimborso delle spese legali, ha avanzato *Ricorso per Decreto Ingiuntivo* presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Siracusa in data 24.11.2015. Il Giudice di Pace, Avv. Giovanni Consales, in data 21.01.2016, ha ingiunto la sig.ra [REDACTED] di pagare al Complesso Residenziale "*San Giorgio*" la somma di € 2.250,47, oltre gli interessi legali dalla domanda al soddisfo, nonché le spese del procedimento che sono state liquidate in complessivi € 346,00.

Il Complesso Residenziale "*San Giorgio*", in data 3.02.2016 ha intimato e fatto precetto a [REDACTED] di pagare la somma complessiva di € 3.233,38, e distintamente € 2.250,47 per sorte capitale, € 21,47 per interessi legali, € 29,2 per interessi moratori, € 469,96 per spese Decreto Ingiuntivo ed € 462,36 per spese e compensi

Il Complesso Residenziale "*San Giorgio*", in data 3.05.2016, è intervenuto nella presente procedura 470/2014 R. G. Es. Imm. promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena S. p. A. fino alla concorrenza del proprio credito di € 3.233,38 oltre interessi, spese, competenze ed onorari.

#### **LOTTO 7 - IMM 8 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1034, sub 5**

Nell'*elaborato Millesimale* delle *parti comuni* del Complesso Residenziale formato da 14 palazzine (di cui tre con due scale) denominato "*San Giorgio*" di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte (Palazzina "B"), i millesimi ad esso relativi sono 0,42. Le spese annue per la gestione delle parti comuni del Complesso Residenziale "*San Giorgio*" sono pari ad € 30,02. Dai documenti trasmessi dall'amministratore del Complesso Residenziale, [REDACTED] risulta che nel Preventivo ordinario anno 2016 deliberato il 5.04.2016 non ci sono quote insolute per l'anno 2015.

- L'amministratore del condominio, rag. [REDACTED] riferisce che la Palazzina "B" non ha mai adottato una tabella millesimale.

**2.5 Quesiti** 4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...  
4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...

#### **- IMMOBILI 1-2-4-5-6-7-8: "Complesso San Giorgio" sito a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto nel Ronco II di Viale Tica n° 32/B)**

- La costruzione del complesso denominato "*San Giorgio*" è stata realizzata in conformità al progetto approvato il **26.02.1964** in testa alla ditta [REDACTED] volturato il 14.03.1973 a favore della [REDACTED] (istanza del 16.01.1973, prot. 6613 presentata dall'amministratore unico sig. [REDACTED] visto l'Atto di Compravendita rogato dal notaio Salibra il 12.06.1972 col quale la [REDACTED] ha acquistato lo stacco di terreno in c.da Teracati, in Catasto nel foglio 34, p.lle n° 28, 1002, 1003, 1004, 30, 33 e 29) e **successive modifiche** apportate in corso d'opera approvate l'11.04.1973, il 17.01.1975, il 27.01.1975 ed il 22.09.1975.



NOTA. Nel parere favorevole espresso il 6.04.1973 dall'Ufficiale Sanitario e nel parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia del Comune di Siracusa il 16.12.1974, vengono dettate le seguenti condizioni:

1 - che tutti i vani a piano terreno delle palazzine tipo "A" n° 4 (di cui fa parte l'IMM 7) e tipo "B" n° 5 aventi altezza non regolamentare vengano adibiti esclusivamente a box o a locali di deposito;  
2 - nei vani del piano seminterrato delle palazzine 1, 2, 3 e 11 da adibire a parcheggio le aperture siano ricavate in corrispondenza di ciascuno dei quattro lati del vano stesso ed il rapporto superficie-aperture / superficie-pavimento non sia inferiore ad 1/20. Qualora ciò non fosse possibile la ventilazione naturale dovrà essere integrata con un sistema di ventilazione artificiale in grado di garantire un costante ed efficiente ricambio d'aria (in ogni caso non inferiore a 4 ricambi all'ora) e di assicurare che in ogni punto del locale vi sia una concentrazione di ossido di carbonio non superiore allo 0,005% in volume (pari a 50 p. p. m.). Una maggiore concentrazione di ossido di carbonio, ma in ogni caso non superiore allo 0,01 in volume (pari a 100 p. p. m.) è tollerata per 5' consecutivi o per 5' complessivi in un'ora;  
3 - l'altezza utile netta nei piani 1, 2, 3,4 e 5 della palazzina 11, per la quale non sono presenti le sezioni, sia regolamentare (metri tre), le altezze utili di m 2,94 rientrano nei limiti di tolleranza del 2% previsto dalla vigente norma urbanistica, e che prima del rilascio del certificato di abitabilità venga verificata la validità della soluzione prevista per il deflusso delle acque piovane; che i locali indicati come portineria a piano terra n° 8, non vengano adibiti ad abitazione temporanea o permanente perché anche essi di altezza inferiore a ml 3 (tre).

- La città di Siracusa, Ufficio di Igiene e Sanità, vista la domanda presentata l'11.09.1974 dall'Amministratore della [REDACTED] con la quale chiedeva il rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità per il complesso edilizio di nuova costruzione sito in Siracusa, Ronco II al Viale Tica n° 32/B ha rilasciato l'**Autorizzazione di Abitabilità prot. n° 1527/Ig del 18.03.1975**, riguardante:

- **Scala "A"** (interni dal n° 1 al n° 11 gli appartamenti e dal n° 1 al n° 6 i vani non residenziali);
- **Scala "B"** (interni dal n° 1 al n° 10 gli appartamenti);
- **Scala "C"** (interni dal n° 1 al n° 10 gli appartamenti);
- **Scale "B"** e "C" (interni dal n° 1 al n° 15 i vani non residenziali);
- **Scala "D"** (interni dal n° 1 al n° 10 gli appartamenti e dal n° 1 al n° 12 i vani non residenziali);
- **Scala "E"** (interni dal n° 1 al n° 10 gli appartamenti e dal n° 1 al n° 8 i vani non residenziali);
- **Scala "F"** (interni dal n° 1 al n° 10 gli appartamenti e dal n° 1 al n° 9 i vani non residenziali);
- **Scala "G"** (interni dal n° 1 al n° 10 gli appartamenti e dal n° 1 al n° 12 i vani non residenziali);
- **Scala "H"** (interni dal n° 1 al n° 10);
- **Scala "I"** (interni dal n° 1 al n° 12 gli appartamenti e dal n° 1 al n° 8 i vani non residenziali);
- **Scala "L"** (interni dal n° 1 al n° 8 gli appartamenti);
- **Scala "M"** (interni dal n° 1 al n° 8 gli appartamenti);
- **Scale "L"** e "M" (interni dal n° 1 al n° 13 i vani non residenziali);

ed in via da nominare, dopo il n° 32/B di Ronco II al Viale Tica (a destra) n° 1, 3, 5, e 7, costituito da n° 9 palazzine, comprendenti n° 105 appartamenti di complessive n° 497 stanze (vani utili) e n° 558 vani accessori e da n° 72 vani non residenziali e n° 2 vani accessori.

- La città di Siracusa, Ufficio di Igiene e Sanità, vista la domanda presentata il 7.05.1975 dall'Amministratore della [REDACTED] sig. [REDACTED] con la quale chiedeva il rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità per il complesso edilizio di nuova costruzione sito in Siracusa, Ronco II al Viale Tica n° 32/B, ha rilasciato l'**Autorizzazione di Abitabilità prot. n° 12402/Ig del 29.12.1975**, riguardante:

- **Scala "N"** (interni dal n° 1 al n° 10 gli appartamenti e dal n° 1 al n° 12 i vani non residenziali);
- **Scala "O"** (interni dal n° 1 al n° 10 gli appartamenti e dal n° 1 al n° 7 i vani non residenziali);
- **Scala "P"** (interni dal n° 1 al n° 10 gli appartamenti e dal n° 1 al n° 7 i vani non residenziali);
- **Scala "Q"** (interni dal n° 1 al n° 11 gli appartamenti e dal n° 1 al n° 10 i vani non residenziali);
- **Scala "R"** (interni dal n° 1 al n° 10 gli appartamenti e dal n° 1 al n° 12 i vani non residenziali);





- Scala "S" (interni dal n° 1 al n° 10 gli appartamenti, scale "R" ed "S" dal n° 1 al n° 20 i vani non residenziali);

ed in Via da nominare, dopo il n° 32/B di Ronco II al Viale Tica (a destra) n° 9, costituito da n° 5 palazzine, comprendenti n° 61 appartamenti di complessive n° 281 stanze (vani utili) e n° 321 vani accessori e da n° 57 vani non residenziali e n° 3 vani accessori.

- Lo stato dei fatti rispecchia, in linea di massima, il Progetto approvato dal Comune di Siracusa tranne che per l' IMMOBILE 7: l'unità immobiliare è attualmente censita e utilizzata come civile abitazione anche se ciò contrasta con:

- le Norme Tecniche urbanistiche che prescrivono un'altezza netta interna di m 2,70 mentre quella reale è pari a m 2,60;

- il parere favorevole espresso il 6.04.1973 dall'Ufficiale Sanitario e il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia del Comune di Siracusa il 16.12.1974 che dettano la condizione che "tutti i vani a piano terreno delle palazzine tipo "A" n° 4 (di cui fa parte l'IMM 7) e tipo "B" n° 5 aventi altezza non regolamentare vengano adibiti esclusivamente a box o a locali di deposito";

- l'Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dalla Città di Siracusa il 18.03.1975, che per la Palazzina "A" in oggetto, denominata Palazzina "A/4" nella suddetta Autorizzazione di Abitabilità, al Piano Terra dichiara agibili "n. 6 vani non residenziali".

- Nell'Atto di acquisto dell'immobile, rogato dal Notaio Carmelo Salibra il 6/01/1978, con il quale la società [redacted] vendeva al signor [redacted] l'unità immobiliare facente parte del complesso edilizio realizzato in Siracusa si fa riferimento a "locale adibito ad ufficio con ingresso dal Ronco II al Viale Tica n. 32/B, posto al piano terra della Palazzina "A" interno I, composto di tre vani e servizi" non ancora accertato al N.C.E.U."

- Inoltre la lavanderia ed il bagno annesse all'unità immobiliare fanno parte, sia catastalmente che in progetto, all'adiacente box censito alla p.lla 1033 sub 1 (Immobile 4 della presente relazione).

- Lo stato dei fatti rispecchia, in linea di massima, le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali, tranne che per l'IMMOBILE 7 che come detto è censito nella categoria A/3, ovvero abitazione di tipo economico, anche se non ne ha i requisiti di altezza.

Inoltre, l'IMMOBILE 7, nel Catasto Fabbricati risulta, erroneamente, intestato a [redacted] per la quota di 6/9 e [redacted] per la quota di 1/9 ciascuna. In realtà, l'IMMOBILE 7 è di proprietà per la quota di 3/9 di [redacted] e per la quota di 2/9 ciascuna di [redacted]

### - IMMOBILE 3 - Garage a Siracusa in Viale Tica n° 185. Nel C. F. fg 34, p.lla 50, sub 1

L'edificio in condominio di cui l'immobile in oggetto è parte è stato realizzato in conformità al progetto approvato dalla Città di Siracusa per la Costruzione di un fabbricato per civile abitazione sito in Viale Tica n° 33 a Siracusa con Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori dell'**8.05.1973**, Pratica Edilizia n° 7410, **Licenza Edilizia n° 2050** rilasciata alla ditta [redacted] e successive modifiche interne approvate il 15.02.1974, 14.02.1975 e 6.10.1975.

- Agli Atti del Comune di Siracusa, non risulta essere stato rilasciato certificato di abitabilità e/o agibilità dell'immobile.

- Lo stato dei fatti dell'immobile in oggetto rispecchia, in linea di massima, i Progetti approvati dal Comune di Siracusa e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali tranne che per la divisione del garage in due con tramezzo interno e per la presenza dei soppalchi.





**- IMMOBILI 9 e 10 - Garage e Abitazione in villino in Siracusa, c.da Chiusa Cisterna, Via Mar del Nord n° 25. Nel C. F. fg 163, p.lla 515, sub 2 (garage) e sub 3 (abitazione)**

- I lavori di costruzione degli immobili siti in c.da Chiusa Cisterna, in Catasto al foglio 163, p.lla 515, sub 2 e sub 3 sono stati realizzati in assenza di concessione edilizia.

- Il sig. [REDACTED] ha presentato domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della Legge Regionale n° 37/1985 (Prot. Gen. n° 30024/86, Prot. Urb. n° 11975/86, Prat. 47/N).

La Città di Siracusa, V Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Ufficio Sanatoria, ha respinto la domanda in Sanatoria emanando *Atto di Ripulsa della domanda in Sanatoria (Legge Regionale 10.08.1985 n° 37, art. 39 / Legge 23.12.1994 n° 724)* in data **21.05.1997**, considerato che le opere per le quali è stata richiesta la Sanatoria si trovano a una distanza inferiore a 150 metri dalla battigia e sono state ultimate dopo il 1976 (ai sensi dell'art. 23 della L. 37/85, sono da escludere dalla Concessione Edilizia in Sanatoria le costruzioni eseguite in violazione dell'art. 15, lettera a), della Legge Regionale 12.06.1976 n° 78 ad eccezione di quelle iniziate prima dell'entrata in vigore della medesima Legge e le cui strutture essenziali siano state portate compimento entro il 31.12.1976).

- Il sig. [REDACTED] ha presentato ricorso al T.A.R. chiedendo la sospensione dell'esecuzione dell'Atto di Ripulsa.

Il *Tribunale Amministrativo Regionale della Sicilia*, Sezione staccata di Catania ha pronunciato l'ordinanza del **3.09.1997** sulla domanda di sospensione della esecuzione del provvedimento che è stato impugnato col ricorso n° 3878/97 da [REDACTED] contro il Comune di Siracusa per l'annullamento del provvedimento n° 3002/86 Prot. Gen e n° 11975/86 Prot. Urb emesso il 21.05.1997 con il quale ha respinto la domanda in Sanatoria edilizia n° 47/N relativa ad un fabbricato realizzato in territorio di Siracusa non accogliendo la domanda di sospensione dell'esecuzione sopradescritta e **rigettando** la domanda di sospensione dell'esecuzione del provvedimento impugnato con il ricorso.

- La Città di Siracusa, con *Ordinanza del 25.05.1999 n° 104/99*, vista l'istanza presentata dalla Ditta [REDACTED] (Prot. Gen. n° 30024/86) tendente ad ottenere la Concessione in Sanatoria delle opere site in c.da Chiusa Cisterna, in Catasto al foglio 163, p.lla 515, sub 2 e sub 3, visto l'Atto di ripulsa della domanda in Sanatoria trasmesso in data 29.10.1998, Prot. Urb. n° 14436 con il quale il V Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Ufficio Sanatoria respinge, ai sensi dell'art. 23 della L. R. 78/76 la domanda per il rilascio della Concessione Edilizia relativa alla costruzione suddetta, *considerato* che le opere per le quali è stata richiesta sanatoria si trovano a una distanza inferiore a 150 metri dalla battigia e sono state ultimate dopo il 1976 *ordina alla Ditta [REDACTED] di demolire l'opera abusiva* sita in c.da Chiusa Cisterna, in Catasto al foglio 163, p.lla 515, sub 2 e sub 3 in quanto le opere si trovano a una distanza inferiore a 150 metri dalla battigia e sono state ultimate dopo il 1976.

- Il sig. [REDACTED] in data **5.04.2000**, ha presentato *ricorso al T.A.R.* contro il Comune di Siracusa per l'annullamento del provvedimento n° 104/99 Prot. Urb. 8230 emesso il 25/05/1999 dal V Dipartimento Urbanistica del Comune di Siracusa, notificato l'8.02.2000 con il quale a [REDACTED] stato ordinato di demolire il fabbricato da lui realizzato in territorio di Siracusa, c.da Chiusa Cisterna, in Catasto al foglio 163, p.lla 515, sub 2 e sub 3.

- Agli Atti del Comune di Siracusa non risulta essere stata emessa ordinanza del T.A.R. Sicilia in merito a tale ricorso.



**- IMMOBILE 11 - Negozio a Siracusa in Viale Tica n° 187-189. Nel C. F. fg 34, p.lla 49**

- La costruzione in oggetto è stata eseguita in conformità al progetto relativo alla realizzazione di un Negozio approvato dal Comune di Siracusa il **24.03.1976** presentato dalla Ditta [REDACTED] in seguito a espropriazione per l'ampliamento della sede stradale del Viale Tica (2° tratto).

- Successivamente è stato approvato dal Comune di Siracusa il progetto di "Modifica alla costruzione approvata il 24.03.1976 sentito il parere della C. E. C. del 5.03.1976 ed ubicata in Viale Tica n° 187", del **15.02.1978**, consistente nella riduzione da due ad uno dei vani adibiti a negozio.

- Inoltre, il Comune di Siracusa ha rilasciato la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/02-2** del 24/01/2002 (trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 5/02/2002 ai nn. 1765/1288, a favore del Comune di Siracusa, con sede in Siracusa (C.F. 80001010893), contro [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, con la quale:

- viste le istanze di Sanatoria presentate il 30.06.1987, Prot. Gen. n° 61394 e l'1.04.1986, Prot. Gen. n° 31164, ai sensi della L. 47/85, dalla Ditta [REDACTED] redatte sul modello Ministeriale 47/85 e tendenti ad ottenere la Concessione Edilizia per le opere abusive consistenti, come da elaborato grafico di progetto, nella realizzazione di un soppalco di pertinenza del locale indicato in pianta come "Negozio 1" sito in Viale Tica n° 185 - n° 187 (IMM 11) e di un locale adibito ad attività commerciale, indicato in pianta come "Negozio 2" sito in Viale Tica n° 189 - n° 191 (non oggetto della presente relazione);

- visto il parere favorevole per il locale indicato in pianta come "Negozio 2" del Responsabile del Settore Igiene e Sanità Pubblica prot. n° 4275/IG del 13.04.2000, non esprimendo alcun parere per il "negozio 1" in quanto non sono soddisfatti i requisiti minimi previsti dall'art. 40 del Regolamento Edilizio Comunale;

- vista la nota prot. urb. n° 06759 del 16.03.2001, con la quale la ditta [REDACTED] dichiarava di aver rimosso il soppalco di pertinenza del locale indicato in pianta come "Negozio 1"; rilascia la **Concessione in Sanatoria** alla Ditta [REDACTED] **limitatamente al locale indicato in pianta come "negozio 2", con esclusione del soppalco di pertinenza del locale indicato in pianta come "negozio 1".**

- La città di Siracusa, Ufficio di Igiene e Sanità, ha rilasciato l'**Autorizzazione di Abitabilità prot. n° 17296/Ig del 22.12.1978**, vista la domanda presentata il 10.10.1978 dal sig. [REDACTED] con la quale chiedeva il rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità del fabbricato di nuova costruzione sito in Siracusa, Viale Tica n° 187-189, costituito da n° 1 vano non residenziale e da un vano accessorio a piano terreno.

- Lo stato dei fatti rispecchia, in linea di massima, i Progetti approvati dal Comune di Siracusa e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali tranne che per le quote di proprietà riportate in Catasto. Infatti, l'IMMOBILE 11, nel Catasto Fabbricati risulta, erroneamente, intestato a [REDACTED] per la quota di 6/9 e [REDACTED] per la quota di 1/9 ciascuna. In realtà, l'IMMOBILE 11 è di proprietà per la quota di 3/9 di [REDACTED] e per la quota di 2/9 ciascuna di [REDACTED]

- Nel vigente **P.R.G. del Comune di Siracusa**, approvato con D. Dir. A.R.T.A. n° 669 del 3.08.2007, gli **immobili 1-2-4-5-6-7 e 8** siti in Via L. Spagna n° 50 (in catasto nel Ronco II di Viale Tica n° 32/B), l'**immobile 3** sito in Viale Tica n° 185 e l'**immobile 11** sito in Viale Tica n° 187-189, ricadono nella sottozona omogenea "**B3.2**" **Tessuto edificato denso**, normata dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione di seguito riportato:



## **Articolo 21 Tessuto edificato denso - Zona B3.2**

### *1. Descrizione ed obiettivi*

Si tratta delle aree dense che costituiscono la gran parte del tessuto centrale della città ad oriente di viale Scala Greca. Localizzate lungo viale Tunisi, via Grottasanta, viale Tica, viale Tisia, viale Zecchino, tali parti urbane, ad uso residenziale, sono cresciute per saturazione e sostituzione progressiva di un tessuto preesistente a bassa densità e si presentano attualmente costituite prevalentemente da edifici alti misti a case basse isolate su piccoli lotti. Al fine di migliorare la qualità urbana, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, in queste aree sono previsti anche interventi di Ristrutturazione urbanistica, di iniziativa pubblica o privata, di parti urbane opportunamente dimensionate. Tali interventi sono incentivati dalle particolari condizioni previste per le superfici e destinazioni d'uso ammesse.

### *2. Modalità di attuazione*

2.1. Autorizzazione e concessione edilizia.

2.2. La concessione edilizia per gli interventi di Nuova costruzione (Nc) nei lotti liberi non compresi nei Comparti di intervento e per gli interventi di Demolizione con ricostruzione (Dr) di Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e comunque per tutti gli interventi che comportino nuova SLA complessiva, è assoggettata agli obblighi di cui al punto 6.2 del presente articolo.

2.3. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui al punto 4.2 del presente articolo sono attuabili attraverso Piano Attuativo convenzionato, esteso ad una superficie idonea ad accogliere le necessarie attrezzature pubbliche, con le prescrizioni di cui al punto 6.3.

### *3. Destinazioni ammesse (art. 10)*

La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (RE).

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistica e Ricettiva (TR) quali alberghi (6.1), residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale e Direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto (5.8); attività Produttive di tipo B (PB) ad esclusione di quelle al punto (4.3); Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti (8.2) e (8.3); Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti (9.1), (9.2) e (9.4).

Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale di cui al precedente comma, quando superiori alla quota del 20% della SLA complessiva, sono ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi stabilite all'art. 96 delle presenti Norme.

Fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del PRG, le medie strutture di vendita (CD 5.3) sono realizzabili solo attraverso gli interventi di Ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata, finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente definite.

### *Categorie d'intervento*

4.1. Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc).

4.2. Sono ammessi interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate previo piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica o privata, secondo le prescrizioni di cui al punto 6.3.

### *5. Parametri urbanistici ed edilizi*

Indice di utilizzazione fondiaria(Uf): 0,76 mq/mq

Altezza massima (H max): 16,80 m

### *6. Disposizioni particolari*

6.1. L'edilizia esistente, se eccedente l'indice di zona, dovrà mantenere la superficie lorda ed il perimetro attuale e per essa saranno consentiti soltanto interventi di Mo, Ms e Rie di tipo B. In caso di demolizione, la ricostruzione è consentita sino alla SLA massima consentita dagli indici di zona ovvero sino al 70% della superficie lorda esistente nei casi in cui questa risulti eccedente rispetto agli indici di zona; detta riduzione non si applica se l'intervento di demolizione e ricostruzione viene attuato dalle cooperative edilizie e/o dalle imprese titolari di finanziamenti pubblici che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà.

Le cooperative edilizie e le imprese, titolari di finanziamenti pubblici, che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno della zona omogenea, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici previsti, possono beneficiare di un incremento del 20 % dell'indice di utilizzazione fondiaria.

6.2. Gli interventi di cui al punto 2.2 sono obbligati alla monetizzazione per l'acquisizione di aree a servizi nella misura di 9 mq per ogni 30 mq di SLA realizzata.

6.3. I Piani Particolareggiati per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane edificate possono essere formati a condizione che: siano previsti insediamenti di forma urbana regolare, siano garantiti spazi pubblici in misura di mq 9 per ogni 30 mq di SLA residenziale da edificare eccedente la superficie lorda esistente e la dotazione parcheggi pertinenziali (art. 96) prioritariamente ricavati all'interno dell'area d'intervento. Gli interventi oggetto di P.P. convenzionato possono beneficiare di un incremento di 0,15 mq/mq di utilizzazione fondiaria rispetto all'indice di zona.

- Nel vigente **P.R.G. del Comune di Siracusa**, approvato con D. Dir. A.R.T.A. n° 669 del 3.08.2007, gli **immobili 9 e 10** siti in c.da Chiusa Cisterna, Via Mar del Nord n° 25, ricadono nella sottozona omogenea "**CR1/c**" **Aree di riordino urbanistico di tipo c**, normata dall'art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione di seguito riportato:



## **articolo 42 Aree di riordino urbanistico di tipo c - Zona CR1c**

### *1. Descrizione ed obiettivi*

Si tratta delle aree per residenza stagionale a bassa densità, prevalentemente edificate senza strumenti particolareggiati e spesso in contrasto con le norme urbanistiche, localizzate a sud della Riserva orientata del Fiume Ciane e Saline di Siracusa fino alla Riserva di Cavagrande del Cassibile, ad esclusione della Penisola Maddalena.

Tali aree, precedentemente assoggettate in prevalenza a Piano di recupero ai sensi della L.r. 37/85, sono ad oggi essenzialmente dotate di infrastrutture primarie, mentre quelle secondarie sono state programmate in sede di Prg nei termini di minimo inderogabile ai sensi del D.M. 1444/68.

Le aree sono prevalentemente orientate alla riqualificazione urbanistica attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica incentivati da particolari prescrizioni per le superfici e le destinazioni d'uso ammesse e piani di lottizzazione in zone di primo impianto, per consentire la realizzazione di nuove costruzioni su aree fondiarie urbanisticamente frazionabili in maniera pertinenziale alle nuove edificazioni.

### *2. Modalità di attuazione*

2.1. Gli interventi di nuova costruzione (Nc) nel lotto intercluso non compreso nei Comparti di intervento si attuano mediante concessione edilizia diretta e convenzionata con gli obblighi di cui al punto 6.1, 6.2 e 6.3. previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

I lotti liberi superiori a 5.000 mq o quelli da sottoporre a frazionamento si attuano, anche se interclusi, mediante Piano di Lottizzazione convenzionato con gli obblighi di cui al punto 6.3

2.2. Gli interventi di nuova costruzione (Nc) nelle aree libere, non comprese nei Comparti di intervento si attuano mediante Piano di Lottizzazione convenzionato esteso all'intera area con gli obblighi di cui al punto 6.4.

2.3. Gli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione (Der), di ristrutturazione edilizia di tipo b (Rie b) e comunque tutti gli interventi che comportino superfici lorde aggiuntive, sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.1, 6.2 e 6.3.

2.4. Gli interventi di ristruttur. urbanistica (RU) sono attuabili mediante Piano attuativo convenzionato esteso a uno o più lotti edificati con gli obblighi di cui punto 6.5.

### *3. Destinazioni ammesse*

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale (RE).

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistico ricettive (TR) quali alberghi (6.1) residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto 5.8; attività Produttive di tipo B (PB) ad esclusione di depositi (4.3. e) se di superficie superiore ai 400 mq; Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti 8.2 e 8.3; Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti 9.1, 9.2 e 9.4.

Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale di cui al precedente comma, quando superiori al 20% della SLA complessiva, sono ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi, stabilite all'art. 96 delle presenti norme.

La realizzazione di medie strutture di vendita (CD 5.3) è consentita solo in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) di consistenti parti urbane da attuarsi mediante piani attuativi di cui al punto 2.4.

### *4. Categorie d'intervento*

Fatta salva la prevalenza delle disposizioni di cui all'art.15 lett. a) della L.r. 78/76 sono ammessi:

4.1. interventi di manutenzione ordinaria (Mo), manutenzione straordinaria (Ms), restauro e risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo b (Rie b), Demolizione con ricostruzione(Dr), nuova costruzione (Nc).

4.2. interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate come specificato al punto 6.5.

### *5. Parametri urbanistici ed edilizi*

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 0,09 mq/mq;

Rapporto di copertura (RC): 0,20 mq/mq

Altezza massima (H): m 7,50;

Indice di permeabilità (IP): 0,3 mq/mq.

### *6. Disposizioni particolari*

6.1. Gli interventi di cui al punto 2.1 e 2.3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 24 mq per ogni 30 mq di SLA da realizzare.

6.2. A scomputo degli oneri di cui al punto 6.1., gli interventi di cui al punto 2.1 e 2.3 sono obbligati alla cessione gratuita all'Amministrazione comunale di una superficie lungo la strada nella misura di 6 m di profondità per tutta la lunghezza del lotto, fino ad un massimo del 20% dell'intera superficie fondiaria.

6.3. L'area fondiaria oggetto di concessione edilizia diretta e convenzionata di cui al punto 2.1 e 2.3 non può essere frazionata in quanto unitariamente asservita all'intervento di nuova costruzione.

6.4. Per ciascun Piano di lottizzazione è prescritta la cessione gratuita al Comune delle aree per la viabilità e di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche queste ultime in misura di 24 mq, di cui 15 mq da destinare a verde attrezzato, per ogni 80 mc di volume residenziale, al netto delle SI esistenti.

Le aree a servizi devono essere tra loro adiacenti e poste, ove esistente, lungo la pubblica viabilità.

6.5. I piani attuativi per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RU) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane edificate possono essere formati a condizione che:

siano cedute gratuitamente le aree per la viabilità, siano garantiti spazi pubblici in misura di mq 24 per ogni 80 mc di volume residenziale da edificare eccedente la superficie lorda esistente, sia prevista la dotazione di parcheggi, di cui all'art. 96, ricavati all'interno dell'area di intervento. Gli interventi di RU oggetto di piano particolareggiato possono beneficiare di un incremento di 0,022 mq/mq di utilizzazione fondiaria rispetto all'indice di zona.





**2.6 Quesito 4.VIII** 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

**LOTTO 1 - IMM 1 - Abitazione a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1034, sub 23**

Classe energetica globale: F. Prestazione energetica Globale 129,5590 kWh/mq anno. A.P.E. n° 08-2016 del 27.06.2016. ID: 358420 del 14.07.2016 nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

**LOTTO 2 - IMM 2 - Abitazione a Siracusa in Via L. Spagna n° 50/R (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1046, sub 22**

Classe energetica globale: F. Prestazione energetica Globale 137,0650 kWh/mq anno. A.P.E. n° 09-2016 del 27.06.2016. ID: 358423 del 14.07.2016 nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

**LOTTO 3 - IMM 3 - Garage a Siracusa in Viale Tica n° 185. Nel C. F. fg 34, p.lla 50, sub 1**  
A.P.E. non previsto dalla normativa vigente.

**LOTTO 4 - IMM 4 e 5 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1033, sub 1 e sub 2**

A.P.E. non previsto dalla normativa vigente.

**LOTTO 5 - IMM 6 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. al fg 34, p.lla 1046, sub 16**

A.P.E. non previsto dalla normativa vigente.

**LOTTO 6 - IMM 7 - Unità immobiliare a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1033, sub 7**

Classe energetica globale: F. Prestazione energetica Globale 136,3800 kWh/mq anno. A.P.E. n° 10-2016 del 27.06.2016. ID: 358424 del 14.07.2016 nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

**LOTTO 7 - IMM 8 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1034, sub 5**

A.P.E. non previsto dalla normativa vigente.

**LOTTO 8 - IMM 9 - Garage in Siracusa, c.da Chiusa Cisterna, Via Mar del Nord n° 25. Nel C. F. fg 163, p.lla 515, sub 2**

A.P.E. non previsto dalla normativa vigente.

**LOTTO 8 - IMM 10 - Abitazione in villini in Siracusa, c.da Chiusa Cisterna, Via Mar del Nord n° 25. Nel C. F. fg 163, p.lla 515, sub 3**

Classe energetica globale: G. Prestazione energetica Globale 174,0300 kWh/mq anno. A.P.E. n° 11-2016 del 27.06.2016. ID: 358429 del 14.07.2016 nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

**LOTTO 9 - IMM 11 - Negozio a Siracusa in Viale Tica n° 187-189. Nel C. F. fg 34, p.lla 49**

L'immobile è **esonero** dall'obbligo di fornire l'Attestato di Prestazione Energetica nei passaggi di proprietà in quanto, in base all'articolo 3, comma 3, lettera d) sono esclusi





dall'applicazione del Decreto Legge 63/2013 (convertito in Legge n° 90/2013 recante "*Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2013/31/UE sulla Prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione degli edifici avviate dalla Commissione UE, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale*") i "**fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati**".

NOTA. In merito alla nozione di "*fabbricato isolato*" si fa riferimento al chiarimento interpretativo posto al Ministero dello Sviluppo Economico dalla Confindustria nel quale si ricorda che la Direttiva 2010/11/UE, presupposto della normativa nazionale, cita tra le categorie di fabbricati potenzialmente non destinatari dell'applicazione dei requisiti minimi di prestazione energetica "*i fabbricati indipendenti con una metratura utile inferiore ai 50 mq*". La nozione di fabbricato indipendente non può che riferirsi ad un "*immobile strutturalmente isolato*" nel senso che non condivide le proprie strutture esterne con altri edifici (e non quella di fabbricati posti al di fuori dei centri abitati, quale ipotizzata da alcune interpretazioni).

## 2.7 Quesiti *4.IX valutazione dei beni ...*

*4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...*

*4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...*

## CRITERIO E METODO DI STIMA

Durante il sopralluogo si è presa diretta visione delle caratteristiche e delle condizioni degli immobili individuandone gli elementi necessari per una corretta stima.

Come è noto, la scelta del metodo di stima da adottare è subordinata allo scopo della stessa. Nel caso specifico, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti alla data odierna al fine di una congrua vendita.

Si è ritenuto opportuno non adottare unicamente i metodi di stima basati sul reddito in quanto in particolari occasioni si sono rivelati inaffidabili per la differente valutazione dovuta al mercato, ma si è proceduto anche ad una stima analitica e di confronto per assicurare agli immobili una valutazione il più possibile reale ed attendibile.

In particolare, per quanto riguarda i LOTTI 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 e 9, si è proceduto utilizzando tre diversi metodi di valutazione – *in funzione del mercato immobiliare, della capitalizzazione del reddito e dei costi di costruzione* - e si è operata la media.

Per quanto riguarda il LOTTO 8 - Garage e Abitazione in villino in Siracusa, c.da Chiusa Cisterna, Via Mar del Nord n° 25, in C. F. fg 163, p.lla 515, sub 2 e sub 3, realizzati abusivamente e per i quali il Comune di Siracusa ha emanato ordinanza di demolizione a cui è stato fatto ricorso al T.A.R. dai proprietari, ai fini della determinazione del valore di mercato, lo scrivente ritiene utile sottoporre all'attenzione del G. E. due diverse ipotesi di stima lasciando allo stesso giudice ogni valutazione in merito:

1. nel primo caso, il valore di mercato degli immobili verrà calcolato ponendo quale ipotesi la necessità di procedere alla demolizione dei fabbricati. Pertanto, il valore del lotto verrà calcolato sottraendo al valore venale dell'area il costo complessivo da sostenere per la demolizione dei fabbricati;
2. nel secondo caso, il valore di mercato verrà calcolato ponendo quale ipotesi l'eventuale possibilità di procedere alla vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova.

### **LOTTO 8. Determinazione del valore venale in caso di demolizione dei fabbricati**

Occorre determinare il più probabile valore di mercato dell'area in cui sono stati realizzati gli immobili in questione considerando che tale area ricade nella sottozona omogenea "**CRI/c**" **Are** **di riordino urbanistico di tipo c** **ma si trova a una distanza inferiore a 150 metri dalla battigia** ed ai sensi dell'art. 23 della L. 37/85, sono da escludere dalla Concessione Edilizia in Sanatoria le costruzioni eseguite in violazione dell'art. 15, lettera a), della Legge Regionale 12.06.1976 n° 78 (*le costruzioni debbono arretrarsi di metri 150 dalla battigia; entro detta*



*fascia sono consentite opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare, nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati)*

NOTA. La giurisprudenza amministrativa siciliana ha chiarito che per opere destinate alla diretta fruizione del mare si devono intendere gli impianti che debbono, oggettivamente e per loro stessa natura, essere collocati in prossimità del mare o della costa, quali ad esempio gli stabilimenti balneari, i pontili, i porti, le darsene, i ricoveri dei natanti ecc.; inoltre, che tali opere sono esclusivamente quelle che consentono l'uso collettivo del bene pubblico, e non quelle che sono atte a consentire la fruizione della risorsa unicamente da singoli.

Nel caso in esame, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dell'area, al terreno in oggetto è possibile attribuire un valore unitario di mercato di € 20,00 per mq.

Si procede, quindi, alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'area:

$$1.000 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 20,00 = \underline{\text{€ } 20.000,00}$$

In merito alla quantificazione dei costi da sostenere per la demolizione dei fabbricati, lo scrivente, facendo riferimento alle Tariffe delle Opere Pubbliche della Regione Sicilia riferite all'anno 2013 ed ai prezzi di mercato locale, considerando che per la demolizione completa dei fabbricati bisognerà prima procedere allo svellimento degli infissi, dei bagni e dei materiali ferrosi che dovranno essere separati e conferiti a discariche autorizzate e poi alla demolizione delle strutture murarie, includendo gli oneri per il trasporto dei rifiuti, perviene a stimare i costi di demolizione dei fabbricati in €25,00 per metro cubo.

Considerando che la volumetria complessiva dei fabbricati, calcolato sulla base dei riscontri metrici eseguiti in sede di sopralluogo è pari a circa 1.000,00 metri cubi, si ha:

$$\text{Euro } 25,00 \text{ al mc} \times 1.000 \text{ mc} = \text{Euro } 25.000,00$$

L'importo dei lavori di demolizione dei fabbricati ammonta ad Euro 25.000,00.

A tale somma vanno aggiunti gli oneri tecnici per la realizzazione dell'intervento, i costi per il Piano di sicurezza nonché gli oneri per il rilascio dei necessari titoli autorizzativi presso gli Enti preposti, il tutto quantificabili, in via approssimativa, in Euro 2.000,00.

In definitiva il costo complessivo da sostenere per la demolizione completa dei fabbricati è stimabile in Euro 27.000,00 (Euro ventisettemila/00)

Valore dell'area 20.000,00 Euro meno i costi per la demolizione pari a 27.000,00.

$$\text{Euro } 20.000,00 - 27.000,00 = - 7.000,00 \text{ Euro.}$$

Sulla scorta dei dati ottenuti si mette in evidenza che il Lotto 8 oggetto di stima in caso di demolizione dei fabbricati **non sarebbe commercializzabile**, dato che i costi per la demolizione dei fabbricati sono superiori al valore di mercato della sola area del lotto di terreno.

Per il calcolo del valore di mercato del LOTTO 8 nello stato di fatto si fa riferimento ai tre diversi metodi di valutazione di seguito riportati.

## **GIUDIZIO DI STIMA**

### **A) Valore di stima in funzione del mercato immobiliare**

Per “valore medio” si deve intendere il valore espresso dalla media degli importi riportati nelle compravendite di cespiti simili nella stessa zona; in particolare deve essere ricavato dalla media calcolata in un arco di tempo appropriato (3 - 5 anni) che escluda picchi di valori derivanti da particolari andamenti del mercato immobiliare. Si è fatto, altresì, riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari tenuta nel sito dell’Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportanti per la zona in esame i dati medi del secondo semestre 2015.



**LOTTO 1 - IMM 1 - Abitazione a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1034, sub 23**

Destinazione d'uso = civile abitazione  
Superficie utile immobile = mq 143,00  
Valore medio compravendita = €/mq 1.100,00  
Coeff. di vetustà = 0,85  
Valore Totale = Euro 133.705,00

Destinazione d'uso = superficie non residenziale  
Superficie utile immobile = mq 12,50  
Valore medio compravendita = €/mq 650,00  
Coeff. di vetustà = 0,85  
Valore Totale = Euro 6.906,25

Destinazione d'uso = area condominiale  
Superficie utile immobile = mq 55,00  
Valore medio compravendita = €/mq 110,00  
Coeff. di vetustà = 0,90  
Valore Totale = Euro 5.445,00

Stima valore dell'abitazione completa arrotondato = Euro 146.056,00  
(Euro centoquarantaseimilacinquantasei/00)

**LOTTO 2 - IMM 2 - Abitazione a Siracusa in Via L. Spagna n° 50/R (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1046, sub 22**

Destinazione d'uso = civile abitazione  
Superficie utile immobile = mq 141,00  
Valore medio compravendita = €/mq 1.100,00  
Coeff. di vetustà = 0,90  
Valore Totale = Euro 139.590,00

Destinazione d'uso = superficie non residenziale  
Superficie utile immobile = mq 41,70  
Valore medio compravendita = €/mq 650,00  
Coeff. di vetustà = 0,90  
Valore Totale = Euro 24.394,50

Destinazione d'uso = area condominiale  
Superficie utile immobile = mq 50,00  
Valore medio compravendita = €/mq 110,00  
Coeff. di vetustà = 0,90  
Valore Totale = Euro 4.950,00

Stima valore dell'abitazione completa arrotondato = Euro 168.935,00  
(Euro centosessantottomilanovecentotrentacinque/00)

**LOTTO 3 - IMM 3 - Garage a Siracusa in Viale Tica n° 185. Nel C. F. fg 34, p.lla 50, sub 1**

Destinazione d'uso = Garage  
Superficie utile immobile = mq 51,00  
Valore medio compravendita = €/mq 950,00  
Coeff. di vetustà = 0,90  
Valore Totale = Euro 43.605,00



Destinazione d'uso = pertinenza (soppalco)  
Superficie utile immobile = mq 28,00  
Valore medio compravendita = €/mq 300,00  
Coeff. di vetustà = 0,90  
Valore Totale = Euro 7.560,00

Stima valore del garage completo = Euro 51.165,00  
(Euro cinquantunomilacentosessantacinque/00)

**LOTTO 4 - IMM 4 e 5 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1033, sub 1 e sub 2**

Destinazione d'uso = Garage  
Superficie utile immobile = mq 42,00  
Valore medio compravendita = €/mq 950,00  
Coeff. di vetustà = 0,80  
Valore Totale = Euro 31.920,00

Stima valore del garage = Euro 31.920,00  
(Euro trentunomilanovecentoventi/00)

**LOTTO 5 - IMM 6 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. al fg 34, p.lla 1046, sub 16**

Destinazione d'uso = Garage  
Superficie utile immobile = mq 27,00  
Valore medio compravendita = €/mq 950,00  
Coeff. di vetustà = 0,90  
Valore Totale = Euro 23.085,00

Stima valore del garage = Euro 23.085,00 (Euro ventitremilaottantacinque/00)

**LOTTO 6 - IMM 7 - Unità immobiliare a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1033, sub 7**

Destinazione d'uso = superficie utile  
Superficie utile immobile = mq 125,00  
Valore medio compravendita = €/mq 1.100,00  
Coeff. di vetustà = 0,90  
Valore Totale = Euro 123.750,00

Destinazione d'uso = superficie non residenziale  
Superficie utile immobile = mq 18,30  
Valore medio compravendita = €/mq 650,00  
Coeff. di vetustà = 0,90  
Valore Totale = Euro 10.705,50

Destinazione d'uso = area condominiale  
Superficie utile immobile = mq 40,00  
Valore medio compravendita = €/mq 110,00  
Coeff. di vetustà = 0,90  
Valore Totale = Euro 3.960,00

Stima valore dell'unità immobiliare completa arrotondato = Euro 138.416,00  
(Euro centotrentottomilaquattrocentosedici/00)



**LOTTO 7 - IMM 8 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1034, sub 5**

Destinazione d'uso = Garage

Superficie utile immobile = mq 22,00

Valore medio compravendita = €/mq 950,00

Coeff. di vetustà = 0,90

Valore Totale = Euro 18.810,00

Stima valore del garage = Euro 18.810,00 (Euro diciottomilaottocentodieci/00)

**LOTTO 8 - IMM 9-10 - Garage e Abitazione in villino in Siracusa, c.da Chiusa Cisterna, Via Mar del Nord n° 25. Nel C. F. fg 163, p.lla 515, sub 2 e sub 3**

Destinazione d'uso = Garage

Superficie utile immobile = mq 41,00

Valore medio compravendita = €/mq 800,00

Coeff. di vetustà = 0,50

Valore Totale = Euro 16.400,00

Destinazione d'uso = abitazione in villino

Superficie utile immobile = mq 187,00

Valore medio compravendita = €/mq 1.400,00

Coeff. di vetustà = 0,50

Valore Totale = Euro 130.900,00

Destinazione d'uso = superficie non residenziale

Superficie utile immobile = mq 81,70

Valore medio compravendita = €/mq 800,00

Coeff. di vetustà = 0,50

Valore Totale = Euro 32.680,00

Destinazione d'uso = superficie di pertinenza

Superficie utile immobile = mq 630,00

Valore medio compravendita = €/mq 150,00

Coeff. di vetustà = 0,70

Valore Totale = Euro 66.150,00

Stima valore del LOTTO 8 completo = Euro 246.130,00

(Euro duecentoquarantaseimilacentotrenta/00)

**LOTTO 9 - IMM 11 - Negozio a Siracusa in Viale Tica n° 187-189. Nel C. F. fg 34, p.lla 49**

Destinazione d'uso = Negozio

Superficie utile immobile = mq 39,00

Valore medio compravendita = €/mq 2.000,00

Coeff. di vetustà = 0,90

Valore Totale = Euro 70.200,00

Destinazione d'uso = superficie di pertinenza

Superficie utile immobile = mq 33,00

Valore medio compravendita = €/mq 600,00

Coeff. di vetustà = 0,90

Valore Totale = Euro 17.820,00

Stima valore del negozio completo = Euro 88.020,00 (Euro ottantottomilaventi/00)





### **B) Valore medio di riferimento per la stima in funzione del reddito**

Il metodo, detto anche “analitico”, è quello che perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in esame. Per “valore medio” si deve intendere il valore espresso dalla media degli importi riportati nel mercato delle locazioni immobiliari e di cespiti simili nella zona; in particolare deve essere ricavato dalla media calcolata in un arco di tempo appropriato (3 - 5 anni) che escluda picchi di valori derivanti da particolari andamenti del mercato immobiliare. Dal valore del reddito netto si ritiene poter applicare un opportuno saggio medio di capitalizzazione in investimenti similari per ricavare il valore di stima degli immobili. Si è fatto, altresì, riferimento ai valori riportati nella banca dati tenuta nel sito dell’Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportanti per la zona in esame i dati medi del secondo semestre 2015.

### **LOTTO 1 - IMM 1 - Abitazione a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1034, sub 23**

Destinazione d’uso: civile abitazione

Superficie immobile  $(143,00 + 12,50 \times 0,60 + 55,00 \times 0,10) = \text{mq } 156,00$

Costo Unitario €/mq per mese = 4,80

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 8.986,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 35% = Euro 3.145,00

(Imposte e tasse = 30%; manutenzione = 2%; assicurazione = 1%; sfitto e ritardi pagam. = 2%)

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 5.841,00

Coeff. di vetustà = 0,85

Guadagno netto affitto in un anno moltiplicato Coeff. di vetustà = Euro 4.965,00

Da una ricerca del saggio medio di capitalizzazione del reddito netto in investimenti simili nella stessa zona lo scrivente tecnico è venuto nella determinazione di applicare il 3,5% annuo, ciò premesso si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 4.965,00 / 0,035 = Euro 141.857,00

(Euro centoquarantunomilaottococinquantasette/00)

### **LOTTO 2 - IMM 2 - Abitazione a Siracusa in Via L. Spagna n° 50/R (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1046, sub 22**

Destinazione d’uso: civile abitazione

Superficie immobile  $(141,00 + 41,70 \times 0,60 + 50,00 \times 0,10) = \text{mq } 171,00$

Costo Unitario €/mq per mese = 4,80

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 9.850,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 35% = Euro 3.448,00

(Imposte e tasse = 30%; manutenzione = 2%; assicurazione = 1%; sfitto e ritardi pagam. = 2%)

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 6.402,00

Coeff. di vetustà = 0,90

Guadagno netto affitto in un anno moltiplicato Coeff. di vetustà = Euro 5.762,00

Da una ricerca del saggio medio di capitalizzazione del reddito netto in investimenti simili nella stessa zona lo scrivente tecnico è venuto nella determinazione di applicare il 3,5% annuo, ciò premesso si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 5.762,00 / 0,035 = Euro 164.629,00 (Euro centosessantaquattromilaseicentoventinove/00)



**LOTTO 3 - IMM 3 - Garage a Siracusa in Viale Tica n° 185. Nel C. F. fg 34, p.lla 50, sub 1**

Destinazione d'uso: garage

Superficie immobile  $(51,00 + 28,00 \times 0,30) = \text{mq } 59,40$

Costo Unitario €/mq per mese = 4,20

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 2.994,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 35% = Euro 1.048,00

(Imposte e tasse = 30%; manutenzione = 2%; assicurazione = 1%; sfitto e ritardi pagam. = 2%)

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 1.946,00

Coeff. di vetustà = 0,90

Guadagno netto affitto in un anno moltiplicato Coeff. di vetustà = Euro 1.751,00

Da una ricerca del saggio medio di capitalizzazione del reddito netto in investimenti simili nella stessa zona lo scrivente tecnico è venuto nella determinazione di applicare il 3,5% annuo, ciò premesso si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 1.751,00 / 0,035 = Euro 50.029,00 (Euro cinquantamilaventinove/00)

**LOTTO 4 - IMM 4 e 5 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1033, sub 1 e sub 2**

Destinazione d'uso: garage

Superficie immobile = mq 42,00

Costo Unitario €/mq per mese = 4,20

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 2.117,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 35% = Euro 741,00

(Imposte e tasse = 30%; manutenzione = 2%; assicurazione = 1%; sfitto e ritardi pagam. = 2%)

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 1.376,00

Coeff. di vetustà = 0,80

Guadagno netto affitto in un anno moltiplicato Coeff. di vetustà = Euro 1.101,00

Da una ricerca del saggio medio di capitalizzazione del reddito netto in investimenti simili nella stessa zona lo scrivente tecnico è venuto nella determinazione di applicare il 3,5% annuo, ciò premesso si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 1.101,00 / 0,035 = Euro 31.457,00 (Euro trentunomilaquattrocentocinquantasette/00)

**LOTTO 5 - IMM 6 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. al fg 34, p.lla 1046, sub 16**

Destinazione d'uso: garage

Superficie immobile = mq 27,00

Costo Unitario €/mq per mese = 4,20

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 1.361,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 35% = Euro 476,00

(Imposte e tasse = 30%; manutenzione = 2%; assicurazione = 1%; sfitto e ritardi pagam. = 2%)

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 885,00

Coeff. di vetustà = 0,90

Guadagno netto affitto in un anno moltiplicato Coeff. di vetustà = Euro 797,00

Da una ricerca del saggio medio di capitalizzazione del reddito netto in investimenti simili



nella stessa zona lo scrivente tecnico è venuto nella determinazione di applicare il 3,5% annuo, ciò premesso si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 797,00 / 0,035 = Euro 22.771,00 (Euro ventiduemilasettecentosettantuno/00)

**LOTTO 6 - IMM 7 - Unità immobiliare a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1033, sub 7**

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie immobile (125,00 + 18,30 x 0,60 + 40,00 x 0,10) = mq 140,00

Costo Unitario €/mq per mese = 4,80

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 8.064,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 35% = Euro 2.822,00

(Imposte e tasse = 30%; manutenzione = 2%; assicurazione = 1%; sfitto e ritardi pagam. = 2%)

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 5.242,00

Coeff. di vetustà = 0,90

Guadagno netto affitto in un anno moltiplicato Coeff. di vetustà = Euro 4.718,00

Da una ricerca del saggio medio di capitalizzazione del reddito netto in investimenti simili nella stessa zona lo scrivente tecnico è venuto nella determinazione di applicare il 3,5% annuo, ciò premesso si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 4.718,00 / 0,035 = Euro 134.800,00 (Euro centotrentaquattromilaottocento/00)

**LOTTO 7 - IMM 8 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1034, sub 5**

Destinazione d'uso: garage

Superficie immobile = mq 22,00

Costo Unitario €/mq per mese = 4,20

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 1.109,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 35% = Euro 388,00

(Imposte e tasse = 30%; manutenzione = 2%; assicurazione = 1%; sfitto e ritardi pagam. = 2%)

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 721,00

Coeff. di vetustà = 0,90

Guadagno netto affitto in un anno moltiplicato Coeff. di vetustà = Euro 649,00

Da una ricerca del saggio medio di capitalizzazione del reddito netto in investimenti simili nella stessa zona lo scrivente tecnico è venuto nella determinazione di applicare il 3,5% annuo, ciò premesso si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 649,00 / 0,035 = Euro 18.543,00 (Euro diciottomilacinquecentoquarantatre/00)

**LOTTO 8 - IMM 9-10 - Garage e Abitazione in villino in Siracusa, c.da Chiusa Cisterna, Via Mar del Nord n° 25. Nel C. F. fg 163, p.lla 515, sub 2 e sub 3**

Destinazione d'uso: garage

Superficie immobile = mq 41,00

Costo Unitario €/mq per mese = 3,00

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 1.476,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 35% = Euro 517,00

(Imposte e tasse = 30%; manutenzione = 2%; assicurazione = 1%; sfitto e ritardi pagam. = 2%)

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 959,00



Coeff. di vetustà = 0,50

Guadagno netto affitto in un anno moltiplicato Coeff. di vetustà = Euro 480,00

Da una ricerca del saggio medio di capitalizzazione del reddito netto in investimenti simili nella stessa zona lo scrivente tecnico è venuto nella determinazione di applicare il 3,5% annuo, ciò premesso si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 480,00 / 0,035 = Euro 13.714,00

Destinazione d'uso: abitazione in villino

Superficie immobile (187,00 + 200,00 x 0,60 + 630 x 0,10) = mq 370,00

Costo Unitario €/mq per mese = 5,00

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 22.200,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 35% = Euro 7.770,00

(Imposte e tasse = 30%; manutenzione = 2%; assicurazione = 1%; sfitto e ritardi pagam. = 2%)

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 14.430,00

Coeff. di vetustà = 0,50

Guadagno netto affitto in un anno moltiplicato Coeff. di vetustà = Euro 7.215,00

Da una ricerca del saggio medio di capitalizzazione del reddito netto in investimenti simili nella stessa zona lo scrivente tecnico è venuto nella determinazione di applicare il 3,5% annuo, ciò premesso si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 7.215,00 / 0,035 = Euro 206.143,00

Stima valore del LOTTO 8 completo: **Euro 219.857,00**

(Euro duecentodiciannovemilaottocentocinquantasette/00)

### **LOTTO 9 - IMM 11 - Negozio a Siracusa in Viale Tica n° 187-189. Nel C. F. fg 34, p.lla 49**

Destinazione d'uso: Negozio

Superficie immobile (39,00 + 33,00 x 0,30) = mq 49,00

Costo Unitario €/mq per mese = 10,00

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 5.880,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 35% = Euro 2.058,00

(Imposte e tasse = 30%; manutenzione = 2%; assicurazione = 1%; sfitto e ritardi pagam. = 2%)

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 3.822,00

Coeff. di vetustà = 0,90

Guadagno netto affitto in un anno moltiplicato Coeff. di vetustà = Euro 3.440,00

Da una ricerca del saggio medio di capitalizzazione del reddito netto in investimenti simili nella stessa zona lo scrivente tecnico è venuto nella determinazione di applicare il 3,5% annuo, ciò premesso si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 3.440,00 / 0,035 = **Euro 98.286,00** (Euro novantottomiladuecentottantasei/00)

### **C) Valore medio di riferimento per la stima in funzione dei costi di costruzione**

Per "valore del costo di costruzione" si deve intendere il valore dei costi attuali per costruire i fabbricati finiti, in base alla tipologia della costruzione, ai materiali impiegati ed al tipo di finiture, considerando gli immobile finiti ed eventualmente moltiplicando i valori attuali per un opportuno coefficiente che tenga conto del periodo di costruzione, del grado di manutenzione e di conservazione e del contesto in cui è inserito.



**LOTTO 1 - IMM 1 - Abitazione a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1034, sub 23**

Incidenza Terreno edificabile = mq 180,00

Costo Unitario €/mq = 1/6 piani x €/mq 420,00

Costo Totale = Euro 12.600,00

Superficie immobile (143,00 + 12,50 x 0,60 + 55,00 x 0,10) = mq 156,00

Costo Unitario €/mq = 900,00

Coeff. di vetustà = 0,80

Costo Totale già moltiplicato per il Coeff. di vetustà = Euro 112.320,00

Stima Costo del fabbricato completo = Euro 124.920,00

(Euro centoventiquattromilanovecentoventi/00)

**LOTTO 2 - IMM 2 - Abitazione a Siracusa in Via L. Spagna n° 50/R (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1046, sub 22**

Incidenza Terreno edificabile = mq 190,00

Costo Unitario €/mq = 1/5 piani x €/mq 420,00

Costo Totale = Euro 15.960,00

Superficie immobile (141,00 + 41,70 x 0,60 + 50,00 x 0,10) = mq 171,00

Costo Unitario €/mq = 900,00

Coeff. di vetustà = 0,90

Costo Totale già moltiplicato per il Coeff. di vetustà = Euro 138.510,00

Stima Costo del fabbricato completo = Euro 154.470,00

(Euro centocinquantaquattromilaquattrocentosettanta/00)

**LOTTO 3 - IMM 3 - Garage a Siracusa in Viale Tica n° 185. Nel C. F. fg 34, p.lla 50, sub 1**

Incidenza Terreno edificabile = mq 60,00

Costo Unitario €/mq = 1/5 piani x €/mq 420,00

Costo Totale = Euro 5.040,00

Superficie immobile = mq 51,00

Costo Unitario €/mq = 600,00

Coeff. di vetustà = 0,90

Costo Totale già moltiplicato per il Coeff. di vetustà = Euro 27.540,00

Stima Costo del fabbricato completo = Euro 32.580,00 (Euro trentaduemilacinquecentottanta/00)

**LOTTO 4 - IMM 4 e 5 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1033, sub 1 e sub 2**

Incidenza Terreno edificabile = mq 50,00

Costo Unitario €/mq = 1/6 piani x €/mq 420,00

Costo Totale = Euro 3.500,00

Superficie immobile = mq 42,00

Costo Unitario €/mq = 600,00

Coeff. di vetustà = 0,80

Costo Totale già moltiplicato per il Coeff. di vetustà = Euro 20.160,00

Stima Costo del fabbricato completo = Euro 23.660,00 (Euro ventitremilaseicentosessanta/00)

**LOTTO 5 - IMM 6 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. al fg 34, p.lla 1046, sub 16**

Incidenza Terreno edificabile = mq 35,00





Costo Unitario €/mq = 1/6 piani x €/mq 420,00

Costo Totale = Euro 2.450,00

Superficie immobile = mq 27,00

Costo Unitario €/mq = 600,00

Coeff. di vetustà = 0,90

Costo Totale già moltiplicato per il Coeff. di vetustà = Euro 14.580,00

Stima Costo del fabbricato completo = Euro 17.030,00 (Euro diciassettemilatrenta/00)

**LOTTO 6 - IMM 7 - Unità immobiliare a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1033, sub 7**

Incidenza Terreno edificabile = mq 160,00

Costo Unitario €/mq = 1/6 piani x €/mq 420,00

Costo Totale = Euro 11.200,00

Superficie immobile (125,00 + 18,30 x 0,60 + 40,00 x 0,10) = mq 140,00

Costo Unitario €/mq = 900,00

Coeff. di vetustà = 0,90

Costo Totale già moltiplicato per il Coeff. di vetustà = Euro 113.400,00

Stima Costo del fabbricato completo = Euro 124.600,00

(Euro centoventiquattromilaseicento/00)

**LOTTO 7 - IMM 8 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1034, sub 5**

Incidenza Terreno edificabile = mq 25,00

Costo Unitario €/mq = 1/6 piani x €/mq 420,00

Costo Totale = Euro 1.750,00

Superficie immobile = mq 22,00

Costo Unitario €/mq = 600,00

Coeff. di vetustà = 0,90

Costo Totale già moltiplicato per il Coeff. di vetustà = Euro 11.880,00

Stima Costo del fabbricato completo = Euro 13.630,00 (Euro tredicimilaseicentotrenta/00)

**LOTTO 8 - IMM 9 e 10 - Garage e Abitazione in villino in Siracusa, c.da Chiusa Cisterna, Via Mar del Nord n° 25. Nel C. F. fg 163, p.lla 515, sub 2 e sub 3**

Incidenza Terreno edificabile = mq 1.000,00

Costo Unitario €/mq = €/mq 50,00

Costo Totale = Euro 50.000,00

Superficie garage = mq 41,00

Costo Unitario €/mq = 500,00

Coeff. di vetustà = 0,50

Costo Totale già moltiplicato per il Coeff. di vetustà = Euro 10.250,00

Superficie villino (187,00 + 200,00 x 0,60 + 630 x 0,10) = mq 370,00

Costo Unitario €/mq = 900,00

Coeff. di vetustà = 0,50

Costo Totale già moltiplicato per il Coeff. di vetustà = Euro 166.500,00

Stima Costo del Lotto 8 completo = Euro 226.750,00

(Euro duecentoventiseimilasettecentocinquanta/00)



**LOTTO 9 - IMM 11 - Negozio a Siracusa in Viale Tica n° 187-189. Nel C. F. fg 34, p.lla 49**

Incidenza Terreno edificabile = mq 50,00

Costo Unitario €/mq = €/mq 400,00

Costo Totale = Euro 20.000,00

Superficie immobile (39,00 + 33,00 x 0,30) = mq 49,00

Costo Unitario €/mq = 900,00

Coeff. di vetustà = 0,90

Costo Totale già moltiplicato per il Coeff. di vetustà = Euro 39.690,00

Stima Costo del fabbricato completo = Euro 59.690,00

(Euro cinquantanovemilaseicentonovanta/00)

**MEDIA DEI VALORI**

Il valore di stima dei LOTTI oggetto della presente relazione tecnica è dato dalla media dei valori scaturiti dalle tre stime anzi riportate in funzione del mercato immobiliare di zona, del reddito e dei costi di costruzione. Per il LOTTO 8 si riporta il valore di stima nell'ipotesi di demolizione dei fabbricati e nell'ipotesi di procedere alla vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova; pertanto si ha:

**LOTTO 1 - IMM 1 - Abitazione a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1034, sub 23**

**Euro (146.056,00 + 141.857,00 + 124.920,00) / 3 = Euro 137.611,00**

**Stima valore LOTTO 1 arrotondato = Euro 137.600,00**

(Euro centotrentasettemilaseicento/00)

**LOTTO 2 - IMM 2 - Abitazione a Siracusa in Via L. Spagna n° 50/R (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1046, sub 22**

**Euro (168.935,00 + 164.629,00 + 154.470,00) / 3 = Euro 162.678,00**

**Stima valore LOTTO 2 arrotondato = Euro 162.700,00**

(Euro centosessantaduemilasettecento/00)

**LOTTO 3 - IMM 3 - Garage a Siracusa in Viale Tica n° 185. Nel C. F. fg 34, p.lla 50, sub 1**

**Euro (51.165,00 + 50.029,00 + 32.580,00) / 3 = Euro 44.591,33**

**Stima valore LOTTO 3 arrotondato = Euro 44.600,00** (Euro quarantaquattromilaseicento/00)

**LOTTO 4 - IMM 4 e 5 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1033, sub 1 e sub 2**

**Euro (31.920,00 + 31.457,00 + 23.660,00) / 3 = Euro 29.012,33**

**Stima valore LOTTO 4 arrotondato = Euro 29.000,00** (Euro ventinovemila/00)

**LOTTO 5 - IMM 6 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. al fg 34, p.lla 1046, sub 16**

**Euro (23.085,00 + 22.771,00 + 17.030,00) / 3 = Euro 20.962,00**

**Stima valore LOTTO 5 arrotondato = Euro 21.000,00** (Euro ventunomila/00)

**LOTTO 6 - IMM 7 - Abitazione a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1033, sub 7**

**Euro (138.416,00 + 134.800,00 + 124.600,00) / 3 = Euro 132.605,33**

**Stima valore LOTTO 6 arrotondato = Euro 132.600,00** (Euro centotrentaduemilaseicento/00)



**LOTTO 7 - IMM 8 - Garage a Siracusa in Via L. Spagna n° 50 (in Catasto Ronco II di Viale Tica n° 32/B). Nel C. F. fg 34, p.lla 1034, sub 5**

**Euro (18.810,00 + 18.543,00 + 13.630,00) / 3 = Euro 16.994,33**

**Stima valore LOTTO 7 arrotondato = Euro 17.000,00** (Euro diciassettemila/00)

**LOTTO 8 - IMM 9 e 10 - Garage e Abitazione in villini in Siracusa, c.da Chiusa Cisterna, Via Mar del Nord n° 25. Nel C. F. fg 163, p.lla 515, sub 2 (garage) e sub 3 (abitazione)**

**Caso 1.** Valore di mercato calcolato ponendo l'ipotesi di procedere alla demolizione dei fabbricati.

**Stima valore LOTTO 8 = Euro 0,00** (Euro zero/00)

**Caso 2.** Valore di mercato calcolato ponendo l'ipotesi di procedere alla vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova.

**Euro (246.130,00 + 219.857,00 + 226.750,00) / 3 = Euro 230.912,33**

**Stima valore LOTTO 8 arrotondato = Euro 230.900,00** (Euro duecentotrentamilanovecento/00)

**LOTTO 9 - IMM 11 - Negozio a Siracusa in Viale Tica n° 187-189. Nel C. F. fg 34, p.lla 49**

**Euro (88.020,00 + 98.286,00 + 59.690,00) / 3 = Euro 81.998,66**

**Stima valore LOTTO 9 arrotondato = Euro 82.000,00** (Euro ottantaduemila/00)

### **3. CONCLUSIONI**

Con la presente relazione, composta da n° 46 pagine dattiloscritte oltre i seguenti allegati:

All. A - Verbale di sopralluogo operazioni peritali;

All. 1 - Rilievo fotografico;

All. 2 - Rilievo planimetrico;

All. 3 - Visure e planimetrie catastali;

All. 4 - Copia comunicazione inizio operazioni peritali;

All. 5 - Copia atti di provenienza;

All. 6 - Ispezioni ipo-catastali;

All. 7 - Copia Concessioni Edilizie, Stralcio P.R.G.;

All. 8 - APE - Attestazione di Prestazione Energetica;

All. 9 - Documenti contabili Condominiali;

All. 10 - Contratto di locazione;

All. 11 - Documentazione "Sanatoria Immobili c.da Chiusa Cisterna";

All. 12 - Schema di Parcella

il C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità. In conformità alle specifiche ministeriali relative al deposito telematico degli atti di competenza del CTU nei Tribunali in cui è attivo il Processo Civile Telematico a valore legale per le Esecuzioni, la presente relazione, firmata digitalmente con uso di specifico applicativo ed insieme agli allegati della perizia, imbustati nella cd. "busta telematica" sono depositati telematicamente in cancelleria ed una copia inviata a mezzo PEC o raccomandata A/R a ciascuno delle parti, le quali sono invitate a fare pervenire eventuali note entro quindici giorni prima dell'udienza.

Canicattini Bagni, li 22.07.2016

Il C.T.U.  
Arch. Luca Garro

