







2015.10.31 12:07





2015.10.31 12:07



2015.10.31 12:07



















Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Procedimenti riuniti n.ri **446/98 + 265/2017** Registro Esecuzioni Immobiliari  
promossi da omissis  
contro omissis

*Creditori procedenti ed intervenuti*

omissis  
c/o Egr. Avv.to omissis  
omissis it

omissis  
c/o Egr. Avv.to omissis  
omissis

**3.** omissis  
c/o Egr. Avv.to omissis  
omissis

**4.** omissis  
c/o Egr. Avv.to omissis  
omissis

*Debitore:*  
omissis  
c/o Avv.to omissis  
omissis

*CTU:* **Arch.** omissis  
Via omissis  
omissis

Giudice dell'Esecuzione: omissis

**RELAZIONE DI STIMA provvedimento del 11.02.2020**

**LOTTO 1: abitazione a piano primo** sita in Floridia (Sr), C.da Fegotto, Strada Quarta Fegotto n. 22, interni 3-4, punto geografico 37°04'20.0"N 15°07'45.1"E, censita nel NCEU di Floridia al F. 10 P.IIa 248 sub 2.

---

Fax omissis --- e-mail.:omissis



|        |                 |         |
|--------|-----------------|---------|
| studio | di architettura | omissis |
|        |                 | omissis |

Indice

- 1) Premessa alla relazione
- 2) Descrizione delle operazioni peritali: sopralluogo presso gli uffici e/o enti del territorio, PUNTO 2. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI, sopralluogo presso i luoghi ed eventuali richieste alle parti in causa
- 3) PUNTO 3. Quesito **I**) IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I PIGNORATI
- 4) PUNTO 3. Quesito **II**) ACCERTAMENTO ESATTA RISPONDENZA DATI PIGNORAMENTO E DATI CATASTALI
- 5) PUNTO 3. Quesito **III**) FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI DI VENDITA

#### CONTENUTO FASCICOLI

- 6) PUNTO 4. RELAZIONE DI STIMA
  - Quesito **I**) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL /I BENE/I COMPONENTI IL LOTTO
  - Quesito **II**) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL/I BENE/I
  - Quesito **III**) INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO
  - Quesiti **IV**) e **V**) INDICAZIONE DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE
  - Quesito **VI**) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL/I BENE/I
  - Quesito **VII**) CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA
  - Quesito **VIII**) ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE E/O DI PRESTAZIONE ENERGETICA
  - Quesito **IX**) VALUTAZIONE DEL/I BENE/I
  - Quesito **X**) VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA
  - Quesito **XI**) INDICAZIONE DEL TERMINE DELL'USUFRUTTO E/O DEL DIRITTO DI SUPERFICIE NONCHE' INDICAZIONE DEL VALORE STIMATO DEL SOLO DIRITTO PIGNORATO
- 7) Conclusioni
- 8) Elenco Documenti Allegati

Fax omissis --- e-mail.:omissis



## 1) Premessa alla relazione

La sottoscritta Dott.ssa Arch. **omissis** nata a **omissis** il **omissis**, residente in **omissis** (SR) Via **omissis** con studio in **omissis**, codice fiscale **omissis**, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al n° **omissis**, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa al n° **omissis**, nominata nel procedimento n. 265/2017 del Registro Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa, promosso da **omissis** per **omissis** spa contro **omissis**, quale CTU dal Giudice dell'Esecuzione Dott. **omissis** il giorno 13.09.2017, prestava il giuramento di rito, secondo le disposizioni del GE, in cancelleria davanti al funzionario in data 19.09.2017.

Il GE disponeva quanto di seguito riportato integralmente.

<<

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

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

### 3. **PROVEDA:**

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

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

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, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

Fax omissis--- e-mail.:omissis



- II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- 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 ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
- i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
  - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
  - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
- ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*
- *iscrizioni di ipoteche;*
  - *trascrizioni di pignoramenti;*
- iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
  - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
  - *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
  - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
  - *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis



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

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 per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis



- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

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

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 e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5. **ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;

- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;

- planimetria del bene;

- visure catastali relative al bene;

- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;

- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;

- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;

- copia dell'atto di provenienza del bene;

- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;

- visure catastali storiche;

6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16**bis** del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura *omissis* - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi; prima della vendita il G.E. provvede a liquidare il compenso nei limiti previsti dall'art. 161 disp. att. c.p.c.; dopo la vendita l'esperto, notiziato anche informalmente dal professionista delegato, provvede a depositare eventuale nota spese integrativa (nel caso in cui il prezzo di aggiudicazione sia superiore alla metà del valore di stima);

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis



7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. **RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. **RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione, infine,

1. autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;

2. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;

3. dispone a suo favore acconto di euro 500,00 per spese vive e compensi, a carico del creditore precedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali;

4. autorizza il ritiro dei fascicoli di parte;

5. ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate.

>>

Ad espletamento dell'incarico, nell'ambito del controllo della documentazione ipo-catastale, in data 02.11.2017 la sottoscritta depositava relazione al GE, evidenziando l'esistenza di altra procedura esecutiva in danno allo stesso debitore (procedimento n. 446/1998 del Reg. Esec. Imm. del Tribunale di Siracusa promosso da **omissis** contro **omissis**) ed avente ad oggetto parte degli stessi beni, con richiesta di indicazioni in merito al proprio mandato ovvero se doveva soprassedere o procedere comunque.

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis



Con provvedimento del 13.05.2018 il procedimento numero 265/2017 veniva riunito al procedimento numero 446/1998.

In data 11.02.2020 il GE, Dott.ssa **omissis**, disponeva *il prosieguo delle operazioni peritali di stima con rinvio all'udienza del 13.10.2020 ore 9.00 e termina sino a 30gg prima per il deposito della relazione di stima*. La sottoscritta chiedeva in data 19.02.2020 in Camera di Consiglio al GE chiarimenti in ordine al mandato, ovvero se, stante l'esistenza agli atti del fascicolo della relazione di stima inerente uno dei due beni oggetto del procedimento (NCEU Florida F. 10 P.IIa 248 sub 1), l'oggetto del mandato dovesse essere il solo bene non stimato identificato nel NCEU di Florida al F. 10 P.IIa 248 sub 2: **il GE indicava di procedere alla stima del solo bene non oggetto della relazione di stima depositata agli atti**.

Dato atto che lo stato di emergenza epidemiologica da Covid-19 ha ritardato il ritiro dei fascicoli di parte, ed in funzione delle linee guida per l'attività dell'esperto stimatore emesse da questo Tribunale in conseguenza dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 con sospensione delle attività dal 09.03.2020 fino al 11.05.2020, ha impedito di procedere all'esecuzione del sopralluogo, complicato e rallentato le altre attività propedeutiche alla stima, la sottoscritta riusciva a ritirare i fascicoli di parte solo in data 14.05.2020.

## 2) Descrizione delle operazioni peritali: sopralluogo presso gli uffici e/o enti del territorio,

### PUNTO 2. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI, sopralluogo presso i luoghi ed eventuali richieste alle parti in causa

Esaminati gli atti del procedimento, le operazioni peritali sono state svolte seguendo un iter che si può ricondurre a tre fasi consecutive e consequenziali: fase conoscitiva, fase critica o di giudizio e fase documentale.

La fase conoscitiva ha riguardato:

- il riesame degli atti di pignoramento e delle relative note di trascrizione, al fine di individuare ed identificare il bene oggetto del mandato,
- il riesame della completezza della documentazione ipo-catastale depositata agli atti;
- l'effettuazione delle ispezioni ed indagini documentali presso gli uffici e/o enti del territorio, oltre che sopralluogo presso i beni oggetto del mandato, al fine di pervenire non solo alla concreta individuazione e identificazione del/i bene/i attraverso il confronto tra la documentazione identificativa e la consistenza fisica ovvero in concreto, ma anche per eseguire verifiche sullo stato di fatto, sull'occupazione o meno dello/gli immobile/i e quindi sull'esistenza o meno di contratti di locazione in corso, sulla regolarità urbanistica, ed ancora sull'assenza o presenza di ipoteche, servitù, gravami e vincoli sullo/i immobile/i.

In particolare, le operazioni peritali di ispezione e ricognizione della fase conoscitiva, possono essere sinteticamente illustrate come nel seguito:

- ✓ nelle date del 17/18.06.2020 aggiornava le visure storico catastali del bene oggetto del mandato;

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis



- ✓ con pec del 18.06.2020 la sottoscritta, vista la documentazione edilizio-urbanistica depositata agli atti dal precedente CTU, chiedeva al Comune di Floridia quanto di seguito riportato:

<<

Premesso che, per quanto dalla certificazione notarile agli atti del procedimento, risultano trascritte le seguenti concessioni edilizie emesse da Codesto comune:

- concessione edilizia n. 14 del 20/01/1983, trascritta il 03-02-1983 ai n.ri 1978/1711 a favore di **omissis** relativa all'immobile censito nel NCT Floridia F. 10 P.IIa 139;
- concessione edilizia n. 18 del 20/03/1995, trascritta il 27-03-1995 ai n.ri 4611/3539 a favore di **omissis** relativa all'immobile censito nel NCT Floridia F. 10 P.IIa 139;
- concessione edilizia in sanatoria n. 1/2015 del 23-02-2015, trascritta il 24-03-2015 ai n.ri 3816/2930 a favore di **omissis** relativa agli immobili censiti nel NCEU Floridia F. 10 P.IIa 248 sub 1-2;

il CTU chiede in particolare

- *Che sia rilasciata copia in carta semplice ma debitamente timbrata e firmata dall'ufficio del titolo edilizio inerente il bene oggetto del mandato,*
- *Che sia verificata l'esistenza di ulteriori **titoli abilitativi edilizi** sia antecedenti che successivi quali progetto approvato, licenza edilizia, concessione edilizia o sanatoria, nonché che rilasciata copia di quanto rintracciato o in alternativa attestazione sul risultato delle ricerche;*
- *Che siano indicate eventuali **pratiche edilizie a regime ordinario o straordinario (condono) in itinere** con rilascio di attestazione sullo stato delle medesime pratiche, specificando quanto necessario al fine dell'esitazione delle stesse o sull'eventuale improcedibilità;*
- *Che sia rilasciata copia del **certificato di abitabilità/agibilità** o eventuale istanza per l'ottenimento dello stesso;*
- *Che sia verificata l'esistenza di **procedure amministrative e/o sanzionatorie**, nonché il conseguente rilascio di copie della relativa documentazione rintracciata e/o di eventuale attestazione;*
- *Che sia rilasciato certificato di destinazione urbanistica inerente l'area di sedime e di pertinenza del bene con allegata copia dello stralcio del vigente PRG e relative NTA.*

>>

ad esito della suddetta istanza il Comune rispondeva con rilascio della documentazione in data 06.07.2020,

- ✓ in data 26.06.2020 la sottoscritta richiedeva presso l'Archivio Notarile di Siracusa copia del titolo di provenienza al debitore, atto rep. 105736 racc. 17410 del 11.06.1973 in Notaio **omissis** di Floridia, ad esito della suddetta richiesta l'atto veniva consegnato brevi mano la settimana seguente,

- ✓ in data 06.07.2020 ore 8.30- 9.50 la sottoscritta, previa comunicazione di inizio delle operazioni peritali trasmessa con pec del 22.06.2020 per il giorno 29.06.2020 ore 8.30 sui luoghi oggetto del procedimento siti in Floridia (Sr), C.da Fegotto, **punto geografico 37°04'20.1"N 15°07'45.1"E**, e successiva pec di postergazione delle operazioni peritali del 22.06.2020, in accoglimento alla richiesta avanzata dal debitore con pec del 22.06.2020, si recava presso i beni siti in Floridia (Sr) C.da Fegotto, **punto geografico 37°04'20.1"N 15°07'45.1"E**, ed alla presenza del debitore e del proprio legale avv.to **omissis** nonché dell'assistente del CTU Geom. **omissis**, dava inizio alle operazioni peritali: effettuava ispezione e ricognizione dei luoghi, individuando ed identificando il bene oggetto del mandato,

Fax omissis--- e-mail.:omissis



- esegua rilevazione fotografica dell'esterno e dell'interno, e, per quanto possibile in relazione allo stato dei luoghi, alla rilevazione metrica sommaria del bene oggetto del mandato,
- ✓ nel prosieguo procedeva alla restituzione grafica del rilievo eseguito ed alla sistemazione ed organizzazione della rilevazione fotografica effettuata in sito,
  - ✓ con pec del 04.01.2021 la sottoscritta chiedeva al Genio Civile di Siracusa relativamente al pozzo trivellato ubicato nella p.lla 133 del Foglio 72 del Comune di Siracusa, sul quale grava a favore del bene pignorato **diritto di prelevamento**, la verifica della regolarità del pozzo con rilascio di attestazione sul risultato delle ricerche e/o di copia della relativa documentazione,

ad esito della suddetta istanza il Genio Civile rispondeva con mail ordinaria del 28.01.2021, comunicando quanto di seguito riportato integralmente

“ il pozzo risulta intestato al **omissis** al quale risulta lasciato consenso al proseguimento dell'utenze con provvedimento del 24.10.2011 prot. n. 216511 per una portata di l/s 21,51 da prelevare per gg. 210, ed una portata media ai fini del canone di l/s 12,37. Il pozzo ricade in zona vincolata dal PRGA (PRG Acque), pertanto il canone risulta triplicato (canone 2020 822,06euro). E' in corso il pagamento degli arretrati con rateizzazione in 24rate.” a seguito di quanto risposto, la sottoscritta chiedeva tramite mail del 28.01.2021 se tali arretrati sono a carico anche del debitore ed in caso positivo, di conoscerne l'ammontare, ed il Genio Civile rispondeva tramite mail ordinaria del medesimo giorno che “gli arretrati sono a carico del Consorzio che li ripartisce ai consorziati secondo le proprie regole statuarie”,

in data 29.01.2021 con mail ordinaria la sottoscritta chiedeva al Consorzio **omissis** quanto di seguito

- se il sig. **omissis** risulta tra i consorziati,
- se è attivo il prelevamento dell'acqua,
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

il Consorzio rispondeva con mail del 29.01.2021 come di seguito riportato

“ In merito alla sua richiesta di informazioni, pervenuta in data odierna, sulla base della documentazione in NS possesso si comunica quanto segue.

Il Sig. **omissis**, **omissis**, terreno Rif. Catast. Fg.10 Part.139 Ettari 0.57.95, ha diritto a 4h di acqua settimanali per una quota annua di canone pari a euro 152,00 (38x4). Tale quota comprende la parte relativa al pagamento della concessione al genio civile e la quota di gestione amministrativa del consorzio. Non sono state deliberate spese straordinarie. Non risultano spese straordinarie scadute e non pagate.

Non avendo, mai attinto acqua, lo stesso ha maturato un debito che, relativamente agli ultimi **due anni** consta in euro **304,00**, che va verificata la somma dovuta dall'inizio attività del consorzio ad oggi e che relativamente al periodo 2000-2021 risulta ammontare a (304,00 eurox21) 6384,00 euro.

Fermo restando la quota delle 4 ore di acqua settimanali spettanti allo stesso, si evidenzia che l'eventuale ripristino della rete idrica per il trasporto dell'acqua dal Pozzo al terreno, sarà a carico del proprietario/acquirente del terreno.”

- ✓ in data 04.01.2021 la sottoscritta acquisiva visura APE riferita ai dati caricati dal 01.06.2014 presso il portale siciliano dell'energia, SIENERGIA, verificando l'assenza del bene nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati,

Fax omissis--- e-mail.:omissis



in merito, rilevato che

- il bene oggetto del mandato è stato costruito con regolare concessione edilizia e sanato per l'ampliamento delle superficie accessoria e per il cambio di destinazione d'uso ad abitazione con il permesso di sanatoria n. 01/2015 del 10.02.2006 rilasciata il 12.03.2015,

- il bene, pur versando in pessime condizioni di conservazione sia dal punto di vista delle finiture che delle strutture (sfondellamento delle pignatte, alcune armature dei travetti del solaio sono fuori dalla loro sede e spezzate, evidenti fenomeni di infiltrazione d'acqua, impianti in parte dismessi, porta d'ingresso e di comunicazione con il terrazzo con tamponamento in vetro rotto, etc), non è tra gli immobili ricadenti nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE di cui all'appendice A del Decreto 26.06.2015,

ha proceduto in conformità al mandato alla redazione dell'APE,

✓ con pec del 05.01.2021 la sottoscritta, vista la documentazione rilasciata dal Comune di Floridia in data 06.07.2020, chiedeva che ad integrazione dell'istanza pec del 18.06.2020, venisse rilasciata copia degli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 51 del 04.06.1981 rilasciata a **omissis** il **omissis** - pratica edilizia n.ro 3045 del 1980,

ad esito della suddetta istanza il Comune, resa possibile la consultazione del fascicolo in data 11.01.2021, rilasciava la relativa documentazione in data 15.01.2021 ed in data 19.01.2021,

✓ in data 05.01.2021 la sottoscritta, al fine di approfondire in merito al diritto in capo al debitore sul terreno di edificazione del bene oggetto del mandato, in quanto nella certificazione notarile agli atti del procedimento n. 265/2017 a firma del Notaio **omissis**, oltre che nella visura storica catastale del terreno di edificazione censito nel NCT di Floridia al F. 10 P.IIa 139, è indicato che secondo le risultanze catastali è in capo al debitore il diritto di livello, con intestazione del diritto del concedente a **omissis**,

- richiedeva e consultava presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare i repertori in capo a

- **omissis**,

- **omissis** nato a **omissis**,

- **omissis** nato a **omissis**,

e, rilevato che per quanto riferito dall'addetto non è stato rintracciato il soggetto **omissis** di **omissis** ma **omissis** di **omissis**, poteva desumere l'assenza di trascrizioni di atti di affrancazione,

- richiedeva ed acquisiva presso i Servizi Catastali, la microfilmatura catastale (visura storica catastale all'impianto) ai terreni partita n.ro 3109, potendo desumere che

- per il terreno al F. 10 P.IIa 139 di 5.795mq, **la marca livellaria è stata annotata sul registro catastale in testa a omissis** (senza ulteriore specificazione) **come dall'atto di compravendita del 07.02.1941 in Notaio omissis a favore di omissis di omissis livellario a omissis**, contro **omissis**, per nota di voltura n. 43 del 01.06.1942 – partita di provenienza n.ro 411,

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis



- a **omissis**, livellario a omissis contro **omissis**, il terreno F. 10 di Florida p.lla 139 di 5.795mq è pervenuto per atto di compravendita del 21.09.1946 in Notaio **omissis** – nota di voltura n. 114 del 30.09.1947,

- ✓ in data 06.01.2021 richiedeva ed acquisiva ispezione telematica presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare per soggetto,
- ✓ in data 07.01.2021 richiedeva e consultava presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare i repertori in capo a
  - **omissis**,
  - **omissis**
  - **omissis** ( non veniva rintracciato il repertorio)
  - **omissis**,

potendo desumere l'assenza di atti di affrancazione, ma individuando la trascrizione dell'atto a favore di **omissis** fu **omissis** e contro **omissis** di **omissis** ai n.ri 4896/4405 il 07.11.1942 che, secondo la documentazione storico-catastale è l'atto con il quale è stata annotata la marca livellaria in capo a **omissis**,

- ✓ in data 07.01.2021 presso l'Archivio Notarile di Sr
  - consultava l'atto di compravendita rep. 1746 racc. 1224 del 21.09.1946, trascritto il 23.09.1946 ai n.ri 13264/12326 a favore di **omissis** e contro **omissis**, avente ad oggetto il seguente bene "appezzamento di terra in contrada Piana Santa Croce, territorio di Florida, dell'estensione di 59are e 75ca,.....confinante con trazzera detta Fegotto, con **omissis**, in catasto alla pagina 3109 f. 10 p.lla 139. Il tutto per come rilevasi dal certificato catastale che si unirà alla copia per la voltura.", potendo verificare che veniva trasferito **il diritto di proprietà senza alcuna indicazione del livello**,
  - non veniva rintracciato nel fascicolo del Notaio **omissis** alcun atto con data 07.02.1941, risultando necessario procedere a specifica verifica presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare,
- ✓ in data 08.01.2021 la sottoscritta richiedeva la consultazione dei seguenti titoli
  - trascrizione NRP 4405 del 1942, con riferimento a **omissis**,
  - trascrizione NRP 12326 del 1946, con riferimento a **omissis** (per il quale veniva comunicata l'assenza del fascicolo),
  - trascrizione NRP 8020 del 1976, con riferimento a **omissis**,
  - trascrizione NRP 14300 del 1979, con riferimento a **omissis**,
  - trascrizione NRP 4775 del 1908, con riferimento a **omissis**,
  - trascrizione NRP 7575 del 1918, con riferimento a **omissis**,
  - trascrizione NRP 4250 (correttamente poi 4950) del 1942, con riferimento a **omissis**,
  - trascrizione NRP 18580 del 1926, con riferimento a **omissis**, (per il quale veniva comunicata l'assenza del fascicolo),

procedendo alla consultazione della documentazione resa disponibile per come dagli appunti allegati alla presente relazione.

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis



La fase critica o di giudizio e fase documentale sono consistite: la prima nella selezione degli elementi conoscitivi acquisiti e nella valutazione degli stessi al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice; la seconda nella redazione della presente perizia e nella collazione degli allegati (documenti acquisiti o prodotti a seguito delle rilevazioni effettuati in loco).

### 3) PUNTO 3. Quesito I) IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I PIGNORATI

L'atto di pignoramento immobiliare di cui alla procedura n.ro 265/2017, riunita al procedimento n.ro 446/98, rep. n. 2091 del 08.07.2007, trascritto a Siracusa il 19.07.2017 ai n.ri 11284/8488, a favore di **omissis** in danno di **omissis (omissis, omissis)**,

ha ad oggetto il seguente **compendio pignorato**:

⇒ quota di 1/1 del diritto di *piena proprietà* dell'immobile urbano sito in Floridaia (Sr) nella C.da Fegotto composto da:

- **unità immobiliare di piano terra** adibita ad *attività commerciale* (cat. C/1 di circa 867mq) identificata al Catasto Fabbricati con il **foglio di mappa 10 particella 248 sub 1**;
- **unità immobiliare di piano primo** adibita ad *abitazione* (cat. A/4 di 5 vani), identificata al Catasto Fabbricati con il **foglio di mappa 10 particella 248 sub 2**;
- **terreno circostante** della superficie catastale di are 49.24 identificato al Catasto Terreni con il **foglio di mappa 10 particella 139**.

L'atto di pignoramento immobiliare di cui alla procedura n. n.ro 446/98, rep. n. 746 del 15.10.1998, trascritto a Siracusa il 19.10.1998 ai n.ri 10566/13183, a favore di **omissis – omissis** in danno di **omissis (omissis)**,

ha ad oggetto il seguente **compendio pignorato**:

⇒ quota di 1/1 del diritto di *piena proprietà* dell'immobile sito in Floridaia (Sr) c.da Fegotto costituito da **piano terra** esteso complessivamente 714mq (adibito a Ristorante) compresa cucina servizi e veranda (quest'ultima oggetto di sanatoria).

L'immobile aziendale già allibrato al NCEU all'art. 6433 F. 10 P.Ila 139/1, a seguito dell'ampliamento è stato dichiarato al NCEU di Siracusa per variazione di consistenza e per ampliamento, con scheda n. 2010 del 22.11.82.

Insiste su lotto di **terreno** esteso mq 5.115 allibrato all'art. 6683 del NCT di Floridaia al F. 10 particella 139, are 57 e ca 95, in testa a **omissis** nato a **omissis** il **omissis** livellario a **omissis**.

#### OSSERVAZIONI:

##### sulla identificazione dei beni pignorati

Premesso che dalla storica catastale emerge quanto segue

- con denuncia di cambiamento d.c. 345/80 parte del terreno, censito nel NCT di Floridaia al F. 10 P.Ila 139, partita n. 3109, di estensione catastale pari a 57are 95ca, viene trasferito all'urbano per avvenuta edificazione, con conseguente riduzione della superficie del terreno a 53are e 39ca,
- con le denunce di nuova costruzione n. ri 697 e 698 del 1980, registrate il 29.09.1981, viene dichiarato il fabbricato viene censito alla partita 6433 con la costituzione di due unità:
  - NCEU Floridaia F. 10 P.Ila 139 sub 1, classe 3, categoria C/1 a piano terra,
  - NCEU Floridaia F. 10 P.Ila 139 sub 2, categoria A/4 a piano primo, classe 3, esteso 4,5vani,

Fax omissis--- e-mail.:omissis



- con denuncia di cambiamento d.c. 1136/82 altra porzione del terreno viene trasferito all'urbano per ampliamento della costruzione precedentemente denunciata, con conseguente riduzione del terreno a 49are e 24ca,

- con le denunce di variazione n.ri 2010 e 2011 del 1982, registrate il 02.02.1985, le due unità vengono così identificate

- NCEU Florida F. 10 P.lla 248 sub 1, categoria C/1, classe 2, a piano terra,

- NCEU Florida F. 10 P.lla 248 sub 2, categoria A/4 a piano primo, classe 2, esteso 5vani,

è possibile affermare che i beni sono così identificati:

- *negozio/bottega a piano terra* censito nel NCEU Florida F. 10 P.lla 248 sub 1, consistenza 693mq,

- *abitazione a piano primo* censita nel NCEU Florida F. 10 P.lla 248sub 2, consistenza 5 vani, 116mq,

l'area di sedime delle due superiori unità è censita nel NCT di Florida al F. 10 P.lla 248 quale ente urbano, esteso 871mq.

- *terreno di pertinenza*, censito nel NCT Florida F. 10 P.lla 139 quale seminativo arborato, esteso 49are e 24ca.

### sul diritto staggito

Premesso che

- il diritto pignorato è la "proprietà" in danno del sig. **omissis** pervenutogli per atto di compravendita del 11.06.1973 in Notaio **omissis**, trascritto a Sr il 19.06.1973 ai n.ri 18303/15612,

- nella certificazione notarile agli atti della procedura n. 265.2017REI viene rilevata l'intestazione catastale del terreno identificato nel NCT di Florida al F. 10 P.lla 139 al sig. **omissis** per la quota di 1/1 del diritto di livello ed alla sig.ra **omissis** per la quota di 1/1 del diritto del concedente, in conformità a quanto risultante dalla visura storico catastale acquisita dalla sottoscritta,

- dalle visure catastali all'impianto (microfilmature) delle partite di provenienza n.ri 3109 e 411 è possibile desumere che l'annotazione della marca livellaria è stata derivata dall'atto in Notaio **omissis** del 07.02.1941 a favore di **omissis** e contro v, che, per quanto accertato è l'atto rep. 431 racc. 377 del 07.02.1942 in Notaio **omissis**, trascritto a Sr il 07.11.1942 ai n.ri 4896/4405.

Considerato che

- nell'atto di donazione rep. 3119 del 05.12.1906 in Notaio **omissis** del fu **omissis**, trascritto a Sr il 24.07.1908 ai n.ri 4775/6948, a favore di **omissis** e **omissis** fratelli di **omissis**, è specificato l'esistenza del gravame del *canone enfiteutico*,

- nell'atto di divisione del 24.09.1918 in Notaio **omissis** da v, trascritto a Sr il 22.11.1918 ai n.ri 7575/9810, a favore e contro **omissis** e **omissis** di **omissis**, è specificato l'esistenza del gravame del *canone enfiteutico*,

- nell'atto di vendita rep. 431 racc. 377 del 07.02.1942 in Notaio **omissis**, trascritto a Sr il 07.04.1942 ai n.ri 4404 e 4405/ 4895 e 4896, a favore di **omissis** è indicato il peso gravante sul terreno del *canone enfiteutico di Lire 5 e centesimi 72 a favore dell'Amministrazione omissis*,

- nell'atto successivo del 21.09.1946 contro **omissis** ed a favore di **omissis**, dante causa del sig. **omissis**, trascritto a Sr il 23.09.1946 ai n.ri 13264/12326, il diritto compravenduto è la *piena proprietà*,

- nell'atto del 11.06.1973 trascritto a Sr il 19.06.1973 ai n.ri 18303/15612 a favore del debitore, il diritto compravenduto è la *piena proprietà*.

Attesa l'assenza di trascrizioni avente ad oggetto l'affrancazione del diritto per come dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta in capo a

- **omissis**,

- **omissis**,

- **omissis**,

- **omissis**.

E' possibile affermare che

Fax omissis--- e-mail.:omissis



- per quanto dall'atto di provenienza al debitore il diritto oggetto del trasferimento è la piena proprietà,
- per quanto dalle ispezioni ipocatastali eseguite, il diritto in capo al debitore risulta il diritto di livello.

#### 4) PUNTO 3. Quesito II) ACCERTAMENTO ESATTA RISPONDENZA DATI PIGNORAMENTO E DATI CATASTALI

Visto l'atto di pignoramento immobiliare di cui alla procedura n.ro 265/2017, riunita al procedimento n.ro 446/98, rep. n. 2091 del 08.07.2007, e la relativa trascrizione a Siracusa il 19.07.2017 ai n.ri 11284/8488, che identifica il compendio pignorato come la "quota di 1/1 del diritto di *piena proprietà* dell'immobile urbano sito in Floridia (Sr) nella C.da Fegotto composto da:

- **unità immobiliare di piano terra** adibita ad *attività commerciale* (cat. C/1 di circa 867mq) identificata al Catasto Fabbricati con il **foglio di mappa 10 particella 248 sub 1**;
- **unità immobiliare di piano primo** adibita ad *abitazione* (cat. A/4 di 5 vani), identificata al Catasto Fabbricati con il **foglio di mappa 10 particella 248 sub 2**;
- **terreno circostante** della superficie catastale di are 49.24 identificato al Catasto Terreni con il **foglio di mappa 10 particella 139.** ”

Visto l'atto di pignoramento immobiliare di cui alla procedura n. n.ro 446/98, rep. n. 746 del 15.10.1998, e la relativa trascrizione a Siracusa il 19.10.1998 ai n.ri 10566/13183, che identifica il compendio pignorato come la "quota di 1/1 del diritto di *piena proprietà* dell'immobile sito in Floridia (Sr) c.da Fegotto costituito da **piano terra** esteso complessivamente 714mq (adibito a Ristorante) compresa cucina servizi e veranda (quest'ultima oggetto di sanatoria). L'immobile aziendale già allibrato al NCEU all'art. 6433 F. 10 P.IIa 139/1, a seguito dell'ampliamento è stato dichiarato al NCEU di Siracusa per variazione di consistenza e per ampliamento, con scheda n. 2010 del 22.11.82. Insiste su lotto di **terreno** esteso mq 5.115 allibrato all'art. 6683 del NCT di Floridia al F. 10 particella 139, are 57 e ca 95, in testa a omissis nato a omissis livellario a omissis.”

Vista l'identificazione catastale del bene oggetto del mandato, che risulta censito **nel NCEU di Floridia al F. 10 P.IIa 248 sub 2, categoria A/4 di 5vani, consistenza 116mq, con area circostante censita nel NCT di Floridia al F. 10 P.IIa 139 di are49.24**, è possibile affermare che vi è corrispondenza tra i dati del pignoramento di cui alla procedura esecutiva n. 265/2017 ed i dati catastali, mentre non vi è corrispondenza con i dati del pignoramento di cui alla procedura esecutiva n. 446/1998.

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis



---

**5) PUNTO 3. Quesito III) FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI DI VENDITA**

Si formano ed identificano di seguito un solo lotto, mantenendo la costituzione del pignoramento, precisando che verrà indicato con un numero (1,2,3, etc) il lotto di vendita, e, con un numero identificativo del lotto di appartenenza ed una lettera maiuscola (**A, B, C**, etc) ogni immobile costituente il lotto, quindi si indicheranno con una lettera e numero (**A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, A<sub>3</sub>**, etc) i singoli ambienti/vani costituenti ciascun immobile.

**Lotto n° 1\_Fascicolo I**

---

- ➡ quota di 1/1 del diritto di *piena proprietà* dell'**abitazione a piano primo** con terrazzi di pertinenza esclusivi, sito in Floridia, Contrada Fegotto, strada quarta Fegotto civico 22/3-4, facente parte di un insediamento a prevalente destinazione commerciale, composto da una costruzione comprendente due unità immobiliari, edificata su un lotto di terreno esteso catastalmente 57.95are, con ingressi non autonomi da traversa alla SP 74, denominata Strada Scala di Gemmazza, al punto geografico 37°04'20.0"N 15°07'45.1"E (interno 3 della strada quarta Fegotto) e al punto geografico 37°04'21.4"N 15°07'43.7"E (interno 4 della strada quarta Fegotto), composta da una sola unità immobiliare:
- **Immobile 1-A : abitazione a piano primo** censita nel NCEU del Comune di Floridia (SR) al F. 10 P.IIa 248 sub 2, quale categoria A/4 abitazione di tipo popolare, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale pari a 116mq totali - 78mq escluse aree scoperte.
- L'area di pertinenza scoperta dell'insediamento è censita nel NCT di Floridia al F. 10 P.IIa 139, qualità seminativo arborato, di 4.924mq.

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis



## FASCICOLO I \_ LOTTO N.RO 1 - pag.nn. da 15 a 48

### o Relazione di Stima LOTTO n° 1

*pignorato nella quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà*

- ➡ quota di 1/1 del diritto di *piena proprietà* dell'**abitazione a piano primo** con terrazzi di pertinenza esclusivi, sito in Floridaia, Contrada Fegotto, strada quarta Fegotto civico 22/3-4, facente parte di un insediamento a prevalente destinazione commerciale, composto da una costruzione comprendente due unità immobiliari, edificata su un lotto di terreno esteso catastalmente 57.95are, con ingressi non autonomi da traversa alla SP 74, denominata Strada Scala di Gemmazza, al punto geografico 37°04'20.0"N 15°07'45.1"E (interno 3 della strada quarta Fegotto) e al punto geografico 37°04'21.4"N 15°07'43.7"E (interno 4 della strada quarta Fegotto), composta da una sola unità immobiliare:
- **Immobile 1-A : abitazione a piano primo** censita nel NCEU del Comune di Floridaia (SR) al F. 10 P.IIa 248 sub 2, quale categoria A/4 abitazione di tipo popolare, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale pari a 116mq totali - 78mq escluse aree scoperte.
- L'area di pertinenza scoperta dell'insediamento è censita nel NCT di Floridaia al F. 10 P.IIa 139, qualità seminativo arborato, di 4.924mq.

## 6) PUNTO 4. RELAZIONE DI STIMA

### Quesito I) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL /I BENE/I COMPONENTI IL LOTTO

#### Costituzione

Il lotto è composto dalla quota di 1/1 del diritto di *piena proprietà* dell'**abitazione a piano primo con terrazze a livello di pertinenza esclusiva**, facente parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, edificato all'interno di un terreno, con un solo lato libero su pubblica via, intercluso su tre lati e gravato dalla servitù di passaggio a favore dei terreni posti a sud-est.



Fax omissis--- e-mail.:omissis



Il fabbricato, comprendente il lotto in oggetto, è un edificio isolato a prevalente destinazione commerciale costruito all'interno di un lotto di terreno ricadente della zona agricola del Comune di Floridia: a due elevazioni fuori terra, ospita due unità immobiliari, una a piano terra destinata ad *attività commerciale* ed una, lotto in oggetto, a piano primo destinata ad *abitazione*, aventi in comune l'area di pertinenza. Quest'ultima, in parte asfaltata con la creazione di una viabilità interna, in parte sistemata a terra battuta, in parte verde ornamentale ed in modesta parte pavimentata, permette l'accesso anche carrabile, la movimentazione all'interno dell'area a mezzo di veicoli ed il parcheggio di questi ultimi. L'ingresso è comune e può avvenire da due cancelli carrabili che, ubicati alle estremità del confine prospiciente su pubblica via esposto a sud-ovest ed indicati nella presente relazione come ingresso 1 (interno 3 della strada quarta Fegotto civico 22) e 2 (interno 4 della strada quarta Fegotto civico 22), lasciano attraversare interamente e con facilità di manovra l'area circostante il fabbricato.

Il lotto è composto da una sola unità immobiliare:

- **Unità Immobiliare 1** – *abitazione* a piano primo in edificio isolato, individuata ed identificata nella TAV. N. 1\_Lotto 1 allegata alla presente relazione quale **Immobile 1-A**.

*Pertinenze /dipendenze*

E' dotato delle seguenti pertinenze/dipendenze:

- area di pertinenza comune, individuata ed identificata nella TAV. N. 1\_lotto 1 allegata alla presente relazione con lettera **c**;
- scala di accesso di pertinenza esclusiva, individuata ed identificata nella TAV. N. 1\_lotto 1 allegata alla presente relazione con lettera **d**;
- **terrazze di pertinenza esclusiva**, individuate ed identificate nella TAV. N. 1\_lotto 1 allegata alla presente relazione con lettera **A<sub>T1</sub>** e **A<sub>T2</sub>**.

*Accessori*

Sono accessori diretti dell'Immobile 1-A: il vano di ingresso disimpegno **A<sub>1</sub>**, il corridoio **A<sub>3</sub>**, il servizio igienico **A<sub>2</sub>**.

Non si individuazione accessori a servizio complementare.

*Parti Comuni*

Per quanto dallo stato dei luoghi:

- area di pertinenza comune individuata ed identificata nella TAV. N. 1\_lotto 1 allegata alla presente relazione con lettera **c**;
- *diritti di presa d'acqua da pozzo trivellato e sui relativi impianti di sollevamento* ubicati in altro terreno riportato nel NCT di Siracusa al F. 72 P.IIa 133 in testa per il diritto di livello a **omissis** con sede in Siracusa e per il diritto del concedente a **omissis**, individuato ed identificato nella TAV. N. 1\_lotto 1 allegata alla presente relazione con lettera **p**.

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis



*Sul sistema smaltimento dei reflui* si rileva quanto segue

- il sig. **omissis** ha rappresentato alla sottoscritta, in sede del sopralluogo eseguito il 06.07.2020, che esistono in sito due sistemi di smaltimento, uno al servizio dell'immobile a piano terra ed un al servizio dell'immobile a piano primo oggetto della presente relazione, ubicati nell'area verde a nord della costruzione,
- dato atto che lo stato dei luoghi non ha reso possibile l'individuazione in sito del/i sistema/i per la presenza della vegetazione,
- verificato presso il comune di Florida che sono state rilasciate due autorizzazioni allo scarico in fossa imhoff con condotta sub-irrigante, la n. 1989 del 29.08.1996 avente ad oggetto l' *immobile adibito a ristorante-pizzeria denominato Al Nettuno*", ed una prot. 22413 del 02.12.1995 il cui elaborato grafico riporta il solo piano terra,
- dato atto che nel permesso edilizio in sanatoria n. 1/2015 e relativi allegati, né all'interno della medesima pratica, è stato rintracciato alcun elemento utile con riguardo al collegamento della rete fognante del bene in oggetto alla rete autorizzata in ultimo con prot. 22413 del 02.12.1995,

è possibile presumere che il bene sia collegato al medesimo smaltimento dei reflui, dovendosi procedere alla verifica in campo ed alla regolarizzazione mediante acquisizione della relativa specifica autorizzazione.

## **Quesito II) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL/I BENE/I**

### ***Tipologia del bene***

Il lotto è composto dalla quota di **1/1 del diritto di piena proprietà** di *un'abitazione monofamiliare non autonoma*, costituente una delle due unità immobiliari comprese in un *fabbricato a prevalente destinazione commerciale isolato a due elevazioni fuori terra, piano terra e piano primo*, dotato di attinenza scoperta, costruito su di un lotto di terreno in zona prettamente agricola libero su un solo lato prospiciente su pubblica via, intercluso sugli altri lati e gravato dalla servitù di passaggio per contratto sulla stradella sterrata che si prende dal secondo ingresso sulla strada di accesso e consente di raggiungere il cancello posto sul confine a nord-est di ingresso a bene di altra proprietà, dalla servitù apparente di passaggio sulla viabilità che si diparte dal primo ingresso sulla strada di accesso e permette di raggiungere il cancello posto sul confine a nord-est dal quale si accede ad altro bene.

E' l'unica unità abitativa del fabbricato, classificabile tipologicamente come una ***casa non autonoma in appartamento***, comprendente uno spazio per l'abitazione di un nucleo familiare che, ricavato all'interno di un edificio isolato di tipologia commerciale, individuato nella presente relazione come immobile A, gode di spazi di pertinenza esclusiva ovvero un terrazzo di accesso ed uno ampio terrazzo a livello aperta al panorama campestre, ed al piano terra di un' ampia area cortilizia comune con l'altra unità, in parte destinata alla viabilità interna ed in parte sistemata a verde ornamentale.

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis



Sono in comune con l'altra unità, l'accesso al lotto, l'area comune dotata alle estremità del lato a sud-ovest prospiciente sulla via ad uso pubblico di due passi carrai, che facilitano l'ingresso e l'uscita degli autoveicoli.

### **Confini**

Il lotto si affaccia per buona parte sull'area cortilizia ovvero sul terreno di pertinenza comune con l'altra unità immobiliare a piano terra compresa nel fabbricato, ed in parte con la copertura di porzioni dell'unità a piano terra. Il terreno di pertinenza, per come dallo stato dei luoghi confrontato con quanto desumibile dalla mappa catastale, confina a nord-est con i terreni censiti nel NCT di Floridia al F. 10 p.IIe 409-303-135, a nord-ovest con terreno censito nel NCT di Floridia al F. 10 P.IIa 290, a sud-ovest con strada ad uso pubblico, a sud-est con terreno censito nel NCT di Floridia al F. 10 P.IIa 140.

### **Dati Catastali**

Il lotto, Immobile A, è censito nel NCEU del Comune di Floridia (SR) al F. 10 P.IIa 248 sub 2, Zona censuaria --, Categoria A/4 *abitazione di tipo popolare*, classe 3, Consistenza 5vani, Superficie catastale totale 116m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 78m<sup>2</sup>, indirizzo Contrada Fegotto, piano primo, in testa in testa a **omissis** nato a **omissis** (Sr) il **omissis**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, per edificazione sul terreno riportato nel NCT di Floridia al F. 10 P.IIa 139 di 57are e 95ca acquistato con strumento del 11.06.1973 rep. 105736 in Notaio **omissis**.

L'area di sedime del fabbricato comprendente il lotto in oggetto è censita nel NCT di Floridia (Sr) al F. 10 P.IIa 248, ente urbano, di superficie catastale pari a 08are71ca. Tale ente viene costituito mediante:

- la denuncia di cambiamento d.c. n. 1136/82, avente ad oggetto la variazione in ente urbano della porzione di 08are e 71ca del terreno censito nel NCT di Floridia al F. 10 P.IIa 139, seminativo arborato, di 57are e 95ca.
- denuncia di cambiamento d.c. n. 345/80, avente ad oggetto la variazione in ente urbano della porzione pari a 4are56ca del terreno censito nel NCT di Floridia al F. 10 P.IIa 139, seminativo arborato, di 57are95ca.

Il terreno di pertinenza c, comune con l'altra unità immobiliare compresa nel fabbricato è censita nel NCT di Floridia al F. 10 P.IIa 139, seminativo arborato, classe 2, superficie 49are e 24ca, in testa a **omissis** nato a **omissis** il **omissis** per il diritto di livello, e a **omissis** fu **omissis** per il diritto del concedente.

### **Conformità Catastale**

Il confronto tra lo stato dei luoghi rilevato a seguito dei sopralluoghi eseguiti presso il compendio pignorato, e specificatamente con riguardo al bene oggetto del mandato, la documentazione identificativa ipocatastale, permette di osservare le seguenti difformità:

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis



- 1) l'area di pertinenza non è un terreno agricolo, è area in parte di *pertinenza esclusiva dell'immobile a piano terra* (superficie scoperta destinata ai ricevimenti estivi, in parte a verde ornamentale ed in parte a parcheggio), ed in parte di pertinenza comune destinata a viabilità e a verde ornamentale,
- 2) eliminazione di parete divisoria tra gli originari vani destinati a ripostiglio e a servizio igienico, realizzando la fusione degli stessi in un unico vano destinato a servizio igienico A<sub>2</sub> con conseguente trasformazione della porta di accesso al ripostiglio in finestra,
- 3) apertura di porta interna tra i vani cucina A<sub>4</sub> e la camera A<sub>6</sub>,
- 4) copertura dell'ex cortile comune (cortile **d**) per effetto delle modifiche del piano terra, in forza dell'autorizzazione edilizia rilasciata il 03.05.1994;
- 5) intestazione all'urbano in capo al sig. **omissis** per il diritto di proprietà, mentre ai terreni l'intestazione è relativa al diritto di livello.

Al fine della regolarizzazione delle superiori difformità occorrerà:

- redigere e presentare tipo di aggiornamento per l'individuazione e la definizione dell'area di pertinenza della costruzione consistente nel rilievo effettuato con strumentazione adeguata, con conseguente calcolo e restituzione di elaborati tecnici e grafici previsti dalle normative catastali e finalizzati all'approvazione del tipo stesso presso l' Agenzia delle Entrate di Siracusa,
- redigere e presentare elaborato planimetrico catastale che individui oltre che le unità immobiliari e le relative pertinenze esclusive con qualificazione delle stesse, anche la parte dell'area di pertinenza comune,
- redigere e presentare nuova planimetria catastale,
- richiedere la rettifica dell'intestazione,

Si stimano costi per la regolarizzazione pari a circa

- aggiornamento cartografico circa 1.000,00euro + spese circa 200,00euro,
- elaborato planimetrico circa 300,00euro+ spese 50,00euro,
- docfa bene in oggetto 500,00euro+spese 50,00euro
- variazione dell'intestazione 300,00euro

totale pari a circa 2.400,00euro.

#### *Ubicazione*

Il lotto è ubicato in Contrada Fegotto di Florida, strada quarta Fegotto civico 22/3-4, a circa 3km dal centro urbano, ed a confine con il territorio di Siracusa. La contrada ricade nella zona agricola del territorio comunale, all'interno del paesaggio locale PL09 "Bassa Valle dell'Anapo", non sottoposta ad alcun livello di tutela: un paesaggio caratterizzato da agrumeti, oliveti e colture orticole, oltre che dalla presenza di insediamenti sparsi (masserie, casolari ed altri edifici rurali) connessi ad una rete di strade e trazzere.

#### *Accessi*

Il lotto ha **due ingressi** comuni con l'altra unità immobiliare di cui è composto il fabbricato edificato all'interno del terreno di pertinenza comune: ingresso 1 al punto geografico 37°04'20.0"N 15°07'45.1"E,

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis



interno 3 del civico 22 della strada quarta Fegotto, ed ingresso 2 al punto geografico 37°04'21.4"N 15°07'43.7"E, interno 4 del civico 22 della strada quarta Fegotto, tramite i varchi della recinzione protetti da cancelli carrabili, posti alle estremità del confine prospiciente alla strada ad uso pubblico, che si prende dalla Strada denominata Scala di Gemmazza o SP 74. Gli ingressi consentono di immettersi direttamente nell'area di pertinenza dove è possibile posteggiare per poi raggiungere il lotto, prendendo le scale scoperte sul lato a sud-est del fabbricato fino a raggiungere il piano primo, dove si accede al bene da un terrazzino di pertinenza esclusiva.

*Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona-servizi offerti-caratteristiche zone confinanti*

Floridia è un comune di 22 505 abitanti, il sesto comune più popoloso della provincia dopo Siracusa, Augusta, Avola, Lentini e Noto. Sorge nella fertile valle dell'Anapo a 111 m s.l.m. e dista 10 km da Siracusa e 60 km circa dall'aeroporto di Catania-Fontanarossa.

Il centro storico presenta il modello insediativo basato su tracciato ortogonale a scacchiera, in cui risulta leggibile il disegno urbano originario con aggiunte post-unitarie a cui si affiancano organismi edilizi di ridotto interesse o privi di valore architettonico ambientale con forti trasformazioni e rimaneggiamenti e/o nuovi inserimenti.

L'edificazione nelle zone di espansione residenziale ovvero le parti del territorio limitatamente edificate è stata subordinata in buona parte a piani particolareggiati esecutivi o a piani di lottizzazione convenzionata con lo studio del disegno del nuovo tessuto, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e l'individuazione delle tipologie edilizie insediabili. Qui gli insediamenti residenziali disegnano sul territorio parti di cerchi concentrici, si articolano generalmente all'interno di lotti caratterizzati da fabbricati isolati con area di pertinenza, con una buona qualità dello spazio abitativo ed urbano anche per l'equilibrio, ancora non completo, con insediamenti non residenziali anche funzionalmente destinate al soddisfacimento di esigenze e interessi collettivi quali l'istruzione, la cultura e il tempo libero.

Il lotto in oggetto, distante dal centro urbano circa 3,6km, ricade nella zona agricola del territorio comunale caratterizzato da agrumeti, oliveti e colture orticole e dalla presenza di insediamenti sparsi (masserie, casolari ed altri edifici rurali) connessi ad una rete di strade e trazzere: si trova lungo una delle traverse (sui muri si trovano indicazioni diverse "Traversa Loc. Fegotto 22/1-52", "strada quarta Fegotto" "prima strada Puzzone") alla strada provinciale SP74 che collega Floridia a Canicattini Bagni e sulla quale si affacciano insediamenti sorti nel tempo a destinazione mista principalmente residenziale ed agricola/produttiva.

L'area di sedime e di pertinenza,

- per effetto del PRG vigente ricade in zona agricola E<sub>1</sub> nella quale rientrano tutte le aree del territorio comunale che non hanno destinazioni d'uso diverse, e nella quale, normata dall'art. 13 delle NTA, possono essere realizzate prevalentemente costruzioni di edifici ad esclusivo carattere agricolo o per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici,

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis



- per effetto del Piano Paesaggistico – regimi normativi rettifica 2019, è compresa all'interno del Paesaggio Locale 09 – Bassa Valle dell'Anapo, e non è sottoposta ad alcun livello di tutela.

Il lotto al punto geografico 37°04'20.0"N 15°07'45.1"E su strada ad uso pubblico, si raggiunge in auto dal Tribunale di Siracusa, ubicato in Viale Santa Panagia, tramite la Via per Floridia/SS124, percorrendo circa 16,9km per un tempo di circa 24min, seguendo le indicazioni sotto riportate:

- prendere Viale Santa Panagia, Viale Teracati e Viale Paolo Orsi in direzione di Viale Ermocrate/SS124
- procedere in direzione sudest da Viale Santa Panagia verso Via Bulgaria
- attraversare la rotonda
- continuare su Viale Teracati
- svoltare a destra e prendere Via Ettore Romagnoli
- continuare su Via Francesco Saverio Cavallari
- alla rotonda prendere la 1<sup>a</sup> uscita e prendi Viale Paolo Orsi
- seguire SS124 fino a Traversa Cardinale
- continuare su Viale Ermocrate/SS124- svoltare leggermente a destra per rimanere su Viale Ermocrate/SS124
- alla rotonda prendere la 3<sup>a</sup> uscita e prendere Via per Floridia/SS124
- alla rotonda, prendere la 3<sup>a</sup> uscita e rimanere su Via per Floridia/SS124
- alla rotonda, prendere la 2<sup>a</sup> uscita e rimanere su Via per Floridia/SS124
- alla rotonda, prendere la 2<sup>a</sup> uscita e rimanere su Via per Floridia/SS124
- alla rotonda prendere la 3<sup>a</sup> uscita e prendere Traversa Cardinale
- continuare su Via Giacomo Matteotti
- svoltare a sinistra e prendere Via Roma
- svoltare a destra e prendere Str. Scala di Gemmazza/SP74
- alla rotonda, prenderla 2<sup>a</sup> uscita e rimanere su Strada Scala di Gemmazza/SP74
- svoltare a destra, al terzo varco si individua l'ingresso 1 al lotto, interno 3 della strada quarta Fegotto.

La zona appare parzialmente urbanizzata, risultando servita dalla sola rete idrica e dall'illuminazione pubblica. Assente la rete fognante. Sono presenti costruzioni sparse sorte spontaneamente nel corso degli anni all'interno di lotti a destinazione agricola, servite da strade ad uso pubblico. La rete stradale consente di spostarsi con rapidità all'interno del tessuto, e verso la viabilità che porta a Floridia, Siracusa e Catania. La zona non è dotata di tutti i servizi pubblici e privati primari e secondari, per i quali è indispensabile raggiungere i centri cittadini vicini.

La costruzione, realizzata e modificata in esecuzione a seguenti titoli edilizi

- concessione edilizia n. 111 del 02.12.1977,
- agibilità del 14.02.1978 (solo piano terra),
- concessione edilizia n. 51 del 04.06.1980,
- concessione edilizia n. 14 del 21.01.1983,
- agibilità del 21.02.1983 (solo piano terra),
- comunicazione modifiche interne prot. utc 1574 del 22.03.1994 ed autorizzazione edilizia del 03.05.1994,
- concessione edilizia n. 18 del 02.03.1995,

Fax omissis--- e-mail.:omissis



- comunicazioni per lavori interni prot. gen. n. 730 del 20.03.1996 prot. utc n. 1951 del 18.03.1996, prot. gen. n. 1919 del 20.07.1996 prot. utc n. 4887 del 19.07.1996, prot. gen. n. 2584 del 15.10.1996 prot. utc n. 6867 del 11.10.1996, prot. gen. n. 2761 del 29.10.1996 prot. utc n. 7263 del 26.10.1996, prot. gen. n. 234 del 29.01.1997 prot. utc n. 303 del 22.01.1997, prot. gen. n. 22428 del 15.11.2005 prot. utc n. 3758 del 23.11.2005 integrata con prot. 5933 del 22.03.1996 prot. utc n. 459 del 24.03.2006,
  - agibilità del 03.04.1996 (solo piano terra),
  - autorizzazione n. 1989 del 29.08.1996 per fossa imhoff con condotta sub-irrigante al servizio del ristorante, e successiva autorizzazione prot. 22413 del 02.12.2005,
- ha un'età pari a circa *quarantatré anni*.

Il lotto in oggetto, edificato in parziale difformità alla concessione edilizia n. 111 del 02.12.1977, nonché alla concessione n. 51 del 04.06.1981 e sanato con il permesso di costruire n. 01/2015, ha come il fabbricato che lo comprende un'età pari a circa *quarantatré anni*.

La tipologia architettonica del lotto è quella di un'abitazione monofamiliare non autonoma risultando una delle due unità immobiliari facenti parte di un fabbricato.

Il lotto gode del panorama agricolo.

Le edificazioni esistenti nell'intorno conferiscono alla zona un carattere architettonico di sufficiente livello, rendendo mediamente appetibile l'investimento immobiliare.

La qualità urbanistico-sociale e ambientale si può definire, sulla scorta dell'osservazione e delle indagini di mercato, discreta.

### ***Descrizione Analitica del bene***

#### ▪ *Tipologia , Morfologia e dimensioni*

La tipologia edilizia dell'insediamento comprendente il lotto in oggetto, a prevalente destinazione commerciale, è quella di un fabbricato isolato con area di pertinenza esclusiva, sistemata in parte a verde ornamentale, in parte a parcheggio e viabilità di distribuzione interna.

L'insediamento è allocato in appezzamento di terreno intercluso su tre lati e con un solo lato libero e prospiciente su strada ad uso pubblico. Distante qualche chilometro dal centro urbano, nell'ambito paesaggio rurale del territorio della città di Floridia, si trova prospiciente ad una delle traverse alla strada provinciale 74 che collega Canicattini Bagni e Floridia caratterizzate dalla presenza di insediamenti a destinazione mista, principalmente residenziale ed agricola/produttiva.

Il lotto in oggetto è l'abitazione posta al primo del fabbricato, dotata di accesso autonomo da scala esterna gode di due terrazze esclusive a livello di cui una di ampie dimensioni. Di dimensioni contenute, l'abitazione è autonoma dal punto di vista spaziale e funzionale, con la comunione dell'accesso e dell'area esterna destinata a parcheggio, verde ornamentale e all'interno della quale sono allocati il sistema di smaltimento dei reflui ed i pozzetti di servizio delle reti.

La morfologia e le dimensioni sono desumibili dalla lettura dell'elaborato grafico, TAV. N.RO 1 prodotta dalla sottoscritta e che rappresenta lo stato rilevato al momento del sopralluogo.

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis



La superficie lorda coperta complessiva dell'immobile 1-A è pari a circa 77,85mq e l'altezza interna utile è pari a circa 3,02m. Il terrazzo  $A_{T1}$  da cui avviene l'accesso ha superficie lorda coperta pari a circa 23,05mq, mentre il terrazzo  $A_{T2}$  ha superficie lorda coperta pari a circa 754mq. L'area scoperta facente parte dell'insediamento ha una superficie catastale pari a 4,924mq.

- *Composizione interna : vani utili e accessori*

La superficie risulta distribuita su di un unico piano, piano primo: salire le due rampe di scale si arriva ad un terrazzo di pertinenza esclusiva  $A_{T1}$ , dal quale ci si immette nel primo vano ingresso  $A_1$  e da questo a sinistra si accede all'altro terrazzo complanare di pertinenza esclusiva  $A_{T2}$  mentre a destra si accede al servizio igienico  $A_2$ , mentre proseguendo dritto si entra nel corridoio/disimpegno  $A_3$ , su cui affacciano a sinistra una cucina  $A_4$ , due camere  $A_5$ , ed  $A_6$  e il vano soggiorno  $A_7$ . Sono in comunicazione diretta i vani  $A_{4-7}$ . Tutti gli ambienti, fatta eccezione per il corridoio/disimpegno  $A_3$  che è privo di aria e luce diretta, prendono aria e luce direttamente dall'esterno. Quindi l'immobile presenta **quattro vani utili ( $A_{4-5-6-7}$ ) e tre vani accessori a servizio diretto ( $A_{1-2-3}$ )**.

▪ *Tecnologia : strutture e finiture*

#### Area di pertinenza - c

L'area, pianeggiante in declivio verso la strada pubblica, è interamente recintata con muri in blocchi di tufo finiti con intonaco rustico: a sud-ovest sulla strada il muro è alto circa 1,50m con cordolo sommitale sormontato da sopralzo in elementi in ferro verniciati, a nord-ovest è alto circa 1,00m ed ha sopralzo in paletti e rete metallica, a sud-est il muro ha altezza di circa 0,50m ed è sormontato da rete e paletti metallici, a nord-est il muro è alto circa 2,00m ed è privo di sopralzo. I varchi sulla strada pubblica sono protetti da cancelli in elementi metallici verniciati: l'ingresso ha cancello scorrevole, l'ingresso ha cancello a due ante battenti con comando automatico a distanza. I varchi sul confine a nord-est che permettono l'accesso ai beni di altra proprietà sono protetti da cancelli metallici verniciati: quello prossimo al confine a sud-est è a due ante battenti, mentre l'altro è scorrevole.

Il calpestio dell'area è così finito: la viabilità, fatta eccezione del tratto che consente l'accesso dall'ingresso 2 (interno 4 della strada quarta Fegotto civico 22) fino alla parte retrostante dell'area che è in terra battuta, e l'area destinata a parcheggio sono in asfalto, parte è sistemata a verde ornamentale, parte sul confine a sud-ovest è pavimentata (sulla documentazione edilizio urbanistica si legge "superficie scoperta per ricevimenti estivi").

L'area è dotata di pali per l'illuminazione esterna. Si segnala la presenza nell'area di pali di servizio.

#### Terrazzi di pertinenza esclusiva

Il terrazzo che consente l'accesso al lotto in oggetto,  $A_{T1}$ , ed al quale si arriva salendo le rampe della scala in cemento armato ed a cielo aperto priva di finiture (al rustico) ma dotata di parapetto in elementi in ferro verniciato, è: interamente recintata con ringhiera in ferro verniciata con cancello all'uscita dalla rampa,

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis



pavimentata con marmette di cemento e soglie in marmo botticino. Illuminato dall'apparecchio posto sulla facciata del fabbricato.

Il terrazzo di maggiori dimensioni,  $A_{T2}$ , non è interamente dotato di parapetto: lungo i lati a sud-est e porzione del lato a sud-ovest ha muro in parte in laterizi forati con cimasa in mattoncini di cotto parzialmente intonacati, in parte in blocchi di cls porizzato; per la restante parte è privo di parapetto con pilastri in c.a. distanziati. Il calpestio, con leggere differenze di quote in corrispondenza dell'ex cortile poi coperto, delle aggiunte al piano terra e del presumibile giunto tra i corpi di fabbrica che costituiscono il piano terra, è finito in marmette di cemento con rattoppi in guaina cementizia in parte staccata. Accostati al parapetto a nord-est e a sud-est elementi in c.a. ed in muratura di laterizio, in pessime condizioni, che, per quanto dalla documentazione edilizio-urbanistica, erano panche di seduta al servizio del locale al piano terra. Sono visibili tracce del vecchio impianto di illuminazione ormai divelto. E' presente anche un tubo per la presa d'acqua.

### **Porzione del fabbricato ospitante il bene in oggetto**

#### *Strutture*

Come dall'esame a vista dello stato dei luoghi e dalla documentazione rintracciata, la tipologia costruttiva utilizzata per l'edificazione del fabbricato è cemento armato in opera con solai in latero-cemento.

#### *Finiture*

Le facciate risultano finite con intonaco rustico con basamento solo sulle facciate a nord-ovest e a sud-est in marmette di cemento, tranne quella esposta a sud-ovest che si presenta finita con intonaco tradizionale ma mancante dello strato di finitura. Le aperture hanno soglie e danzali in marmo botticino, mentre gli stipiti e l'imbotte dell'architrave sono coperti dal telaio monoblocco in ferro verniciato degli infissi esterni, fatta eccezione per la porta che dal vano di ingresso  $A_1$  consente di accedere al terrazzo di pertinenza esclusiva di maggiori dimensioni  $A_{T2}$  i cui stipiti ed imbotte si presentano intonacati.

Gli infissi esterni sono finestre e porte-finestre con telaio in ferro verniciato, ancorato al telaio monoblocco anch'esso in ferro verniciato, dotato di cassonetto coprirullo in lamierino zincato verniciato dove sono alloggiate le avvolgibili in pvc.

La porta di ingresso e la porta di comunicazione con il terrazzo di maggiori dimensioni è anch'essa in ferro verniciato e tamponamento in vetro smerigliato armato.

L'interno, per quanto è stato possibile osservare tra il materiale a terra, è pavimentata con mattonelle di ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, fatta eccezione per le pareti del bagno e del sopralzo della cucina che risultano piastrellate in ceramica. I soffitti, intonacati e tinteggiati, presentano fenomeni di dissesto per l'avvenuto sfondellamento (cedimento delle fondelle delle pignatte del solaio).

Il bagno è dotato degli apparecchi igienico-sanitari in pessime condizioni per l'avvenuta caduta dei fondelli delle pignatte. Le porte sono in legno ad anta battente con telaio fisso in ferro.

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis



---

- *Impianti*

Sono presenti ma in pessime condizioni degli impianti elettrico, idrico, fognante, igienico-sanitario, telefonico, d'antenna. Atteso lo stato dei luoghi, la sottoscritta chiedeva informazioni al debitore il quale in sede del sopralluogo effettuato il 06.07.2020 e per quanto dichiarato, vista anche la documentazione edilizio-urbanistica, è possibile ritenere che:

- l'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio alla rete idrica comunale,
- il sistema di smaltimento dei reflui è presumibilmente lo stesso sistema autorizzato con provvedimento amministrativo prot. 22413 del 02.12.2015 (scaduto) per l'immobile a piano terra, composto da due fosse imhoff con condotta sub-irrigante ubicata nel terreno limitrofo di altra proprietà (p.lla 135 del NCT di Floridia F.10).

La raccolta, il trasporto e lo smaltimento delle acque meteoriche avviene mediante canalizzazioni (ormai presenti parzialmente o non funzionanti) che ne organizzano il percorso verso l'area di pertinenza e da questa verso la via pubblica.

- *Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi*

Il fabbricato appare in pessime condizioni di conservazione per lo stato di degrado anche strutturale in cui versa, per vetustà ma anche per carenza manutentiva:

- le rampe di accesso al bene presentano espulsione del copriferro quasi nell'interezza, con armature fuori dalla loro sede, nude e fortemente corrose,
- i solai dell'abitazione sono quasi interamente sfondellati (il fenomeno è in atto ed in progressivo stato di avanzamento come mostrano le evidenti lesioni, distacchi e zone cariche di umidità), le armature dei travetti corrose, fuori dalla propria sede e sospesi,
- durante il sopralluogo eseguito il 09.01.2021 era evidente gocciolamento interno per infiltrazione dal tetto nel vano A<sub>7</sub>,
- le pareti presentano lesioni nelle giunzioni tra muratura ed elementi in cemento armato,
- fenomeni di umidità in stato avanzato su tutti gli elementi interni del fabbricato (muri, infissi, tetto, calpestio) per infiltrazioni dal tetto, dalle pareti e dal terrazzo di pertinenza,
- fenomeni di umidità in stato avanzato sull'involucro per perdita delle finiture e delle impermeabilizzazioni della tenuta,
- gli infissi sono vetusti e fortemente degradati: le porte esterne hanno il tamponamento in vetro rotto,
- i telai in ferro delle porte interne presentano parti corrose,
- i pilastri del terrazzo sono affetti da espulsione del copriferro.

Si segnalano altresì:

- la presenza di elementi in amianto ovvero due serbatoi allocati sul tetto del bene in oggetto, un serbatoio e due canne fumarie sul terrazzo di pertinenza esclusiva del bene in oggetto, la copertura della tettoia

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis



di ingresso all'unità immobiliare a piano terra, canna fumaria sul tetto del locale forno appartenente al piano terra,

- pendenze non corrette del terrazzo A<sub>T2</sub> con osservati ristagni d'acqua.

**Lo stato del bene è tale da richiedere interventi di messa in sicurezza per la salvaguardia dell'edificio, stante l'assenza di occupanti e l'evidente, anche ad occhi inesperti, inagibilità dei luoghi.**

In relazione alla servitù attiva di passaggio a favore delle proprietà confinanti a nord-est, si rappresenta l'opportunità procedere alla messa in sicurezza dell'area, pulendola dalla vegetazione infestante ed approntando recinzione dell'area immediatamente limitrofa all'intera costruzione comprendente entrambe le unità.

#### *Eventuali Dotazioni e Pertinenze Condominiali*

Per quanto dai titoli di provenienza del bene e dallo stato dei luoghi:

- *area di pertinenza comune*, cancelli e illuminazione,
- *diritti di presa d'acqua (4ore) da pozzo trivellato e sui relativi impianti di sollevamento* ubicati in altro terreno riportato nel NCT di Siracusa al F. 72 P.IIa 133,
- *servitù attiva sul terreno limitrofo* censito nel NCT di Floridia al F. 10 P.IIa 135 con riguardo alla condotta sub-irrigante delle fosse imhoff, sistema di smaltimento dei reflui del bene a piano terra sulla base dell'elaborato grafico allegata all'autorizzazione allo scarico prot. 22413 del 02.12.2005, e presuntivamente anche del bene in oggetto a piano primo.

### **Quesito III) INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO**

Al momento dei sopralluoghi effettuati dalla sottoscritta, il bene era libero da occupanti, rilevando che il bene non è, per lo stato in cui versa, agibile.

### **Quesiti IV) e V) INDICAZIONE DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE**

#### ***Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente***

- L'area di sedime e di pertinenza del bene,
- per quanto dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, non è soggetto ad alcun vincolo,
- per quanto dal wegis sicilia per effetto del Piano Paesaggistico – regimi normativi rettifica 2019 – I è compresa all'interno del Paesaggio Locale 09 – Bassa Valle dell'Anapo, e non è sottoposta ad alcun livello di tutela.
- domande giudiziali e altre trascrizioni

Dalla documentazione ipo-catastale agli atti del procedimento e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, risultano le seguenti trascrizioni:

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis



- trascrizione NRP 13669 del 1975 a favore del sig. **omissis (omissis, omissis)** dell'atto del 04.12.1975 in Notaio **omissis**, avente oggetto la costituzione di **servitù di presa d'acqua** sul *pozzo trivellato e dei relativi impianti per il sollevamento e la raccolta dell'acqua ubicati nello stacco di terreno in territorio di Siracusa, contrada Monasteri, esterno mq 153, in catasto all'art. 29681 foglio 72 part. 133*, a favore dello stacco di terreno sito in territorio di Floridia, contrada Fegotto, esteso are 57.95, in catasto all'articolo 3109 foglio 10 part. 139,
- trascrizione NRP 9124 del 1995 contro il sig. **omissis (omissis, omissis)** dell'atto del 28.08.1995 in Notaio **omissis** rep. 33188, avente oggetto la costituzione di **servitù di passaggio in favore dei terreni censiti nel NCT di Floridia al F. 10 P.IIe 302 e 134 (oggi 409)**.

- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Non risultanti dalla documentazione ipo-catastale agli atti del procedimento e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta.

- altri pesi o limitazioni d'uso

- **servitù passiva per contratto di passaggio** sulla stradella che, dal secondo ingresso sulla strada ad uso pubblico, costeggia il confine a nord-ovest e che permette di raggiungere il cancello posto sul confine a nord-est di accesso ai terreni censiti nel NCT di Floridia al F. 10 P.IIe 302 e 134 (oggi 409), in catasto in testa ad altra proprietà,

- **servitù passiva apparente di passaggio** sulla stradella che, dal primo ingresso sulla strada ad uso pubblico, costeggia il confine a sud-est e che consente di raggiungere il cancello posto quasi frontalmente alla detta stradella sul confine a nord-est di accesso al terreno censito nel NCT di Floridia al F. 10 P.IIa 135, in catasto in testa ad altra proprietà,

- **servitù attiva** sul limitrofo terreno censito nel NCT di Floridia al F. 10 p.IIa 135, desunta dall'autorizzazione allo scarico prot. 22413 del 02.12.1995, dove la condotta sub-irrigante collegata alle fosse imhoff è indicata come ubicata nel detto terreno,

- **Oneri Regolarizzazione Catastale** di cui al Quesito **II)** PUNTO 4.
- **Oneri di regolarizzazione Edilizio-Urbanistica** di cui al Quesito **VII)** PUNTO 4.
- **Oneri smaltimento elementi in amianto** in sito di cui al Quesito **VII)** PUNTO 4.
- **Oneri Acquisizione Agibilità** cui al Quesito **VI)** PUNTO 4.
- **Oneri condominiali** al Consorzio **omissis** (diritti pozzo trivellato NCT Sr F. 72 P.IIa 133).

***Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento del decreto di trasferimento***

1. Iscrizione del 25.10.1983 Registro Particolare 834 Registro Generale 15831  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO rep. 82633 del 13.10.1983  
a favore di **omissis**  
contro **omissis (omissis, omissis)** e **omissis (omissis, omissis)**  
relativamente

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis



- 
- alle attrezzature, arredi ed impianti installati nell'esercizio commerciale della ditta "Ristorante al Nettuno di **omissis** in Floridaia", C.da Fegotto, (si rimanda alla nota per l'elenco dei beni)
  - alle scorte,
  - all'immobile aziendale sito in Floridaia (Sr), contrada Fegotto costituito da:
    - bene 1** vano esteso mq 198 censito nel NCEU di Floridaia al F. 10 P.Illa 139/1, confinante da tutti i lati con la p.Illa 139 di proprietà del sig. **omissis**,
    - bene 2** vani terreni estesi mq 482 adiacente al bene 1, non ancora censiti perché costruiti recentemente, confinanti ad est, sud e nord con la p.Illa 139 e verso ovest con il bene 1,
    - bene 3** terreno libero che circonda i corpi di fabbricati, censito nel NCT di Floridaia al F. 10 P.Illa 139 esteso 5.115mq, in testa a **omissis** quale livellario e a **omissis** fu **omissis** come concedente, confinante verso est con le p.Ille 134 (oggi 409) e 135, verso sud con la p.Illa 140, verso ovest con strada Primazzi o Puzzone, verso nord con particella 133.
2. Trascrizione del 25.10.1983 Registro Particolare 13653 Registro Generale 15832  
PATTI PROIBITIVI nel contratto rep. 82633 del 13.10.1983 all'art. VI  
a favore di **omissis**  
contro contro **omissis (omissis, omissis)** e **omissis (omissis, omissis)**  
relativamente ai beni come identificati nella Iscrizione di cui al precedente punto 1.
3. Iscrizione del 17.03.1987 Registro Particolare 454 Registro Generale 15832  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
a favore di **omissis**  
contro **omissis (omissis, omissis)**  
relativamente al bene sito in Floridaia, C.da Fegotto, censito nel NCEU al F. 10 P.Illa 139/1, dichiarato per variazione ed ampliamento nel NCEU di Siracusa (errore) con scheda n. 2010 del 22.12.82, insistente sul lotto di terreno censito nel NCT di Floridaia al F. 10 P.Illa 139, are57 ca 95, in testa a **omissis livellario a omissis fu omissis**.  
OSSERVAZIONI:  
- è indicato il diritto di livello in capo al sig. **omissis** sul terreno di costruzione del fabbricato.  
Documenti correlati  
1. Iscrizione n. 1417 del 2007
4. Trascrizione del 17.03.1987 Registro Particolare 3581 Registro Generale 4751  
PATTI PROIBITIVI  
a favore di **omissis**  
contro **omissis (omissis, omissis)**  
relativamente al bene sito in Floridaia, C.da Fegotto, censito nel NCEU al F. 10 P.Illa 139/1, dichiarato per variazione ed ampliamento nel NCEU di Siracusa (errore) con scheda n. 2010 del 22.12.82, insistente sul lotto di terreno censito nel NCT di Floridaia al F. 10 P.Illa 139, are57 ca 95, in testa a **omissis livellario a omissis fu omissis**.  
OSSERVAZIONI:  
- è indicato il diritto di livello in capo al sig. **omissis** sul terreno di costruzione del fabbricato.

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis



- 
5. Iscrizione del 03.05.1996 Registro Particolare 695 Registro Generale 6811  
Pubblico Ufficiale **omissis** Repertorio n. 66312 del 22.04.1996  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
a favore di **omissis**  
contro **omissis (omissis, omissis)**  
relativamente ai beni censiti nel NCEU di Floridia al F. 10 P.IIa 248 sub 1 e 2.  
Documenti correlati  
1. Iscrizione n. 148 del 26.01.2016
6. Trascrizione del 19.10.1998 Registro Particolare 10566 Registro Generale 13183  
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Rep. 746 del 15.10.1998  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
a favore di **omissis**  
contro **omissis (omissis, omissis)**  
relativamente al fabbricato censito NCEU di Floridia al F. 10 P.IIa 139 sub 1, ed al terreno riportato  
nel NCT di Floridia al F. 10 P.IIa 139.
7. Iscrizione del 14.03.2007 Registro Particolare 1417 Registro Generale 6626  
Pubblico Ufficiale NOTAIO **omissis** - Repertorio n 26226/7777 del 06.03.1987  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA  
DI MUTUO  
a favore di **omissis**  
contro **omissis** (Floridia, 22.11.1937)  
relativamente al fabbricato censito nel NCEU di Floridia con la scheda n. 2010 del 1982, identificazione  
precedente NCEU di Floridia al F. 10 P.IIa 139 sub 1, con la seguente precisazione nel quadro D che  
si riporta integralmente:  
“ **SI PRECISA CHE L'IPOTECA ORIGINARIA ERA STATA ISCRITTA CONTRO IL SIG.  
omissis QUALE TITOLARE DELLA DITTA INDIVIDUALE "RISTORANTE AL NETTUNO"  
CON SEDE IN FLORIDIA E GRAVANTE SU IMMOBILE CENSITO IN CATASTO AL FG.  
10, P.LLA 139/1 VARIATO PER CONSISTENZA E PER AMPLIAMENTO CON SCHEDA  
INDICATA IN NOTA E CIOE' N 2010 DEL 1982 INSISTENTE SU LOTTO DI TERRENO DI  
PROPRIETA' DELLO STESSO DEBITORE.**”  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 454 del 1987
8. Iscrizione del 26.01.2016 Registro Particolare 148 Registro Generale 1050  
Pubblico Ufficiale NOTAIO **omissis** - Repertorio n 66312 del 22.04.1996  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO  
a favore di **omissis**  
contro **omissis (omissis, omissis)**  
relativamente ai fabbricati censiti nel NCEU di Floridia al F. 10 P.IIa 248 sub 1 e sub 2.  
Capitale 77.468,54euro – Ipoteca 154.937,07euro.  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 695 del 22.04.1996

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis



9. Trascrizione del 19.07.2017 Registro Particolare 8488 Registro Generale 11284  
 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Rep. 2091 del 08.07.2017  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
 a favore di **omissis**  
 contro **omissis (omissis, omissis)**  
 relativamente alla quota di 1/1 sulla unità negoziale 1, composta dall'immobile n. 1 nel NCEU di Floridaia  
 al F. 10 P.IIa 248 sub 1, dall'immobile 2 nel NCEU di Floridaia al F. 10 P.IIa 248 sub 1, dall'immobile  
 censito nel NCT di Floridaia al F. 10 P.IIa 139.

**Altre informazioni per l'acquirente**

- Esistenza di censi, livelli o usi civici

Sulla scorta delle ispezioni ipocatastali eseguite dalla sottoscritta, come dettagliato al **PUNTO 3. Quesito**

**I) IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I PIGNORATI** ed in particolare nelle osservazioni sul diritto staggito, il diritto in capo al debitore risulta il diritto di livello, mentre nell'atto di provenienza al debitore il diritto oggetto del trasferimento è la piena proprietà.

- oneri condominiali

Per quanto riguarda la porzione dell'area di pertinenza gravata da servitù di passaggio, costituita per atto rep. 33188 del 28.08.1995 trascritto a Sr il 04.09.1995 ai n.ri 12214/9124, per come dettagliato nel quadro D che si riporta integralmente di seguito

**QUADRO D**

Pag. 5 - Fine

| DESCRIZIONE DEI PATTI E/O CONDIZIONI, RAPPORTO DI PARENTELA CON IL DE CUIUS (per atti mortis causa),<br>OVVERO ALTRI ASPETTI DELL'ATTO CHE SI RITIENE UTILE PUBBLICARE   |
|--|
| L'accesso alle terre dei coniugi [REDACTED], distinte nel NCT dalle particelle 302 di are 33.58 e 134 di are 1.20 del foglio 10, avra' luogo, con qualsiasi mezzo anche meccanico consentito dallo stato dei luoghi, dalla striscia di terreno da adibire a stradella, della larghezza di circa metri quattro che si diparte dalla strada vicinale, si sviluppa lungo tutto il confine est - cioe' lungo il confine con terre oggi di [REDACTED] - della particella 139, di proprieta'' del componente [REDACTED] che costituisce pertanto la relativa servitu'. Le spese per la realizzazione di tale stradella sono a carico dei coniugi [REDACTED], mentre le spese per la sua manutenzione sono a carico degli stessi [REDACTED] del signor [REDACTED] e della moglie [REDACTED] |

potendo desumere che la servitù grava sulla stradella che dall'ingresso individuato nella presente relazione come ingresso 2 (interno 3 della strada quarta Fegotto civico 22) sulla strada pubblica di accesso al lotto, permette di raggiungere il confine a nord-est con le p.IIe 409 ( ex 302) e 134, le cui spese di manutenzione

Fax omissis--- e-mail.:omissis



---

sono a carico sia dei proprietari delle p.lle limitrofe (302 e 134), sia dei proprietari della p.lla 139 oggetto del procedimento,

dato atto che

- non è presente sui luoghi alcuna indicazione riguardo alla istituzione di un condominio,
- la richiesta avanzata per le vie brevi in merito alla parte debitrice per il tramite del legale costituito, non ha prodotto informazioni utili,

non è possibile alla scrivente indicare gli eventuali oneri condominiali, che, per quanto dalla servitù costituita gravano in quota parte anche sul proprietario del bene in oggetto.

**Per quanto riguarda i diritti sul pozzo trivellato in Siracusa, C.da Monasteri, censito nel NCT di Sr al F. 72 P.lla 133, costituiti per atto del 04.12.1975 in Notaio omissis trascritto a Siracusa il 16.12.1975 ai n.ri 16896/13669, in ragione di quanto comunicato dal Genio Civile di Siracusa e dal Consorzio omissis che gestisce il funzionamento del pozzo, gravano oneri condominiali relativi agli ultimi due anni pari a 304,00euro.**

▪ Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non risultano dalla documentazione ipo-catastale agli atti dei procedimenti riuniti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, altri procedimenti giudiziari aventi ad oggetto il bene pignorato.

#### **Quesito VI) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL/I BENE/I**

A seguito della istanza trasmessa con pec del 18.06.2020 al competente Comune di Floridia, di informazioni e documentazione inerente la regolarità edilizio-urbanistica del bene oggetto del mandato, in data 06.07.2020 veniva rilasciata in copia la seguente documentazione:

- concessione edilizia n. 14 del 21.01.1983 in testa al sig. omissis – pratica edilizia n. 14758 anno 1982 - avente ad oggetto la modifica interna e l'ampliamento dell'immobile sito in Floridia, C.da Fegotto, censito al catasto terreni di Floridia all'art. 3109 F. 10 P.lla 139 di 5795mq, completa degli allegati elaborati grafici tavole n.ri 1 e 2,
- concessione edilizia n. 18 del 02.03.1995 in testa al sig. omissis – pratica edilizia n. 3991 anno 1994 - avente ad oggetto le modifiche interne e di prospetto, nonché di ampliamento dell'immobile sito in Floridia, C.da Fegotto, censito al catasto fabbricati al F. 10 P.lla 139 di 5795mq, completa degli elaborati grafici tavole n.ri 1 e 2,
- inizio lavori di modifica di carattere distributivo del complesso esistente prot. 22428 del 15.11.2005, prot. UTC n. 3758 del 23.11.2005, con allegati relazione tecnica e permesso di agibilità del 03.04.1996,
- permesso in sanatoria n. 1/2015 del 10.02.2006 in testa al sig. omissis e notificato il 23.02.2015 – pratica edilizia prot. 9524 del 01.07.1986 avente ad oggetto la realizzazione di un porticato a piano terra ed il

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis



---

cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione a piano primo, completo degli allegati grafici tavole n.ri 1 e 2,

- permesso di abitabilità ed uso del 21.02.1983 con riferimento alla concessione edilizia n. 14 del 1983, avente ad oggetto *l'edificio modificato ed ampliato adibito ad abitazione commerciale limitatamente al piano terra*,
- permesso di agibilità ed uso del 03.04.1996 con riferimento alla concessione edilizia n. 18 del 1995, avente ad oggetto *l'edificio modificato a piano terra e solo piano terra adibito a ristorante-pizzeria*.

Altresì in tale data veniva rilasciato il certificato di destinazione urbanistica del 06.07.2020, con allegato stralcio del PRG.

Con pec del 05.01.2021, la sottoscritta, vista la documentazione rilasciata dal Comune di Floridia in data 06.07.2020 e rivista la documentazione agli atti allegata alla relazione di stima inerente l'immobile a piano terra a firma dell'Arch. **omissis**, chiedeva che ad integrazione dell'istanza pec del 18.06.2020, il rilascio di ulteriore documentazione.

Ad esito della suddetta istanza il Comune rispondeva con rilascio della documentazione in data 15.01.2021 ed in data 15.01.2021, previa consultazione in data 11.01.2021 potendo verificare per le comunicazioni prot. UTC 4887 del 19.07.1996, UTC 6867 del 11.10.1996, UTC 7156 del 23.09.1996 l'assenza di alcuni elaborati o l'impossibilità di associazione, veniva rilasciata la seguente documentazione:

- allegate tavole grafiche n.ri 1 e 2 alla concessione edilizia n. 111 del 02.12.1977 notificata in pari data, in testa al sig. **omissis** – pratica edilizia n. 4936 del 1977 - avente ad oggetto la costruzione di un locale da adibire a ristorante-pizzeria al servizio della viabilità (**quale impianto di ristoro del movimento veicolare**) sull'area distinta in catasto terreni del comune di Floridia al F. 10 P.IIa 139 della superficie complessiva di 5.795mq,
- concessione edilizia n. 51 del 04.06.1981 notificata il 15.07.1981 in testa al sig. **omissis** – pratica edilizia n. 3045 anno 1980 – avente ad oggetto la modifica e l'ampliamento del ristorante-pizzeria Al Nettuno per complessivi mq 396, sull'area distinta nel catasto terreni di Floridia all'art. 3109 F. 10 P.IIa 139 di 5.795mq in C.da Fegotto, completa di elaborati grafici tavole n.ri 1-2 e 3,
- tavole n.ri 1 e 2 allegate all'autorizzazione edilizia del 03.05.1994 in testa al sig. **omissis** – istanza prot. 1574 del 22.03.1994, avente ad oggetto avente ad oggetto l'ampliamento consistente nella chiusura del cortile e la realizzazione di servizi igienici accessibili dal salone ricevimenti,
- elaborato grafico allegato alla comunicazione prot. UTC n. 303 del 22.01.1997,

La sottoscritta estrapolava poi copia della seguente documentazione dalla relazione di stima agli atti depositata il 20.01.2010, verificata la presenza agli atti del fascicolo del Comune di Floridia:

- o concessione edilizia n. 111 del 02.12.1977 (solo atto amministrativo),

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis



- o comunicazione prot. UTC 1574 del 22.03.1994 ed autorizzazione edilizia del 03.05.1994 (solo atto amministrativo),
- o comunicazione prot. UTC n. 1951 del 18.03.1996 ed allegato elaborato grafico,
- o comunicazione prot. UTC n. 4887 del 19.07.1996 (sulla quale è indicata l'allegazione di due elaborati grafici, non agli atti né rintracciati nel fascicolo urbanistico),
- o autorizzazione allo scarico fognario n. 1989 del 29.08.1996 inerente il solo piano terra adibito a ristorante-pizzeria,
- o comunicazione prot. UTC n. 6867 del 11.10.1996 (sulla quale è indicata l'allegazione di un elaborato grafico, non agli atti né rintracciato nel fascicolo urbanistico),
- o comunicazione prot. UTC n. 7263 del 26.10.1996 (sulla quale non è indicata alcuna allegazione),
- o comunicazione prot. UTC n. 303 del 22.01.1997 (sulla quale è indicata l'allegazione di un elaborato grafico in duplice copia acquisito dalla scrivente), avente ad oggetto lavori di modifiche interne,
- o lettera prot. UTC n. 459 del 24.03.2006 di trasmissione di elaborati tecnici con riferimento alla comunicazione di inizio lavori prot. 22428 del 15.11.2005 inerente lavori di modifiche interne, con allegati relazione tecnica descrittiva ed elaborato grafico unico datato marzo 2006,
- o autorizzazione di abitabilità del 14.02.1978 con riferimento alla concessione edilizia n. 111 del 02.12.1977, alle varianti n. 51 del 04.06.1981, n. 14 del 21.01.1983 e n. 18 del 20.03.1995 e alle successive autorizzazioni, con allegato parere igienico sanitario prot. 690/lg e prot. 468/lg e relativo elaborato grafico,
- o verbale di collaudo.

In data 19.01.2021 la sottoscritta presso l'ufficio ecologia del Comune di Floridia chiedeva la verifica della autorizzazione allo scarico agli atti d'ufficio: il responsabile, consultato il fascicolo, riferiva che, oltre a tale autorizzazione, era presente l'autorizzazione n. 1989 del 29.08.1996 con allegato elaborato grafico riportante il solo piano terra. La sottoscritta acquisiva, in formato digitale, copia dell'autorizzazione allo scarico in fossa imhoff prot. 22413 del 02.12.2005 con allegati relazione tecnica e tavola grafica unica, potendo verificare dall'elaborato grafico che in progetto sono state previste due fosse imhoff la cui rete è collegata al piano terra della costruzione, con posizionamento della condotta sub-irrigante in altro terreno riportato nel NCT di Floridia al F. 10 P.IIa 135, non potendo in assenza della rappresentazione del piano primo verificare ma solo presumere l'allaccio alla medesima rete fognante del piano primo.

#### *Verifica Regolarità Urbanistica*

Premesso che la valutazione della documentazione rilasciata dal Comune di Floridia permette di appurare quanto segue:

- ✓ la costruzione comprendente l'immobile in oggetto è stata realizzata, modificata ed ampliata in forza dei seguenti titoli edilizi:

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis

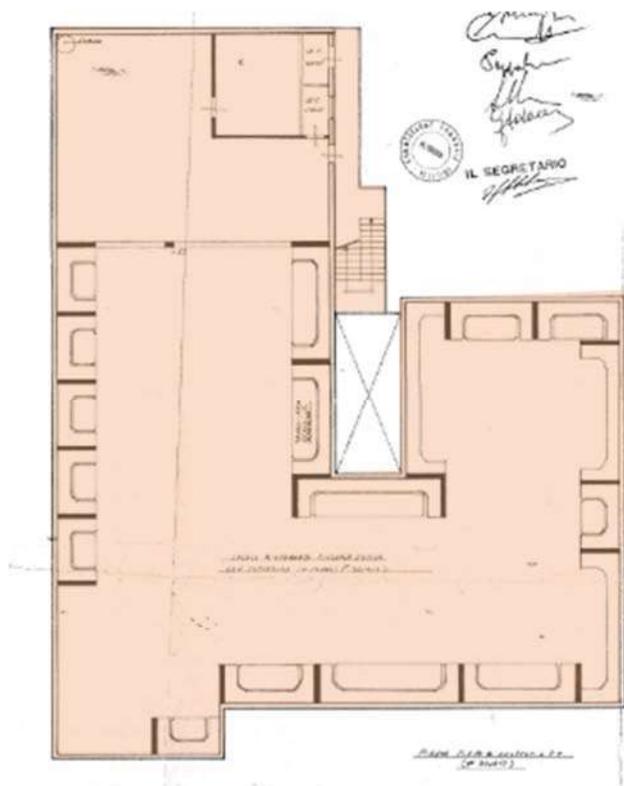


- 
- concessione edilizia n. 111 del 02.12.1977, avente ad oggetto la costruzione di un locale da adibire a ristorante/pizzeria al servizio della viabilità ( ovvero quale impianto di ristoro del movimento veicolare), per una superficie coperta di 269mq, *con l'obbligo dell'urbanizzazione dell'area attraverso l'esecuzione delle opere per l'allaccio alla rete idrica comunale, della realizzazione dell'area di parcheggio interno estesa 1.333mq finita in conglomerato asfaltico, dell'impianto di illuminazione mediante l'installazione di un punto luce lungo la strada comunale Puzzone con lampione di tipo idoneo e completo di linea di alimentazione e di messa a terra secondo le norme CEI ed ENPI,*
  - concessione edilizia in variante n. 51 del 04.06.1981, avente ad oggetto l'ampliamento del piano terra consistente nella realizzazione di un corpo di fabbrica giuntato all'esistente sul lato a nord-ovest per una superficie estesa pari a 338mq con ampliamento della superficie a parcheggio (di quest'ultimo non è specificata l'estensione),
  - concessione edilizia in variante n. 14 del 21.01.1983, avente ad oggetto l'ampliamento del piano terra consistente nella realizzazione di due corpi di fabbrica di cui uno sul lato a nord-est ed uno sul lato a sud-est per una superficie 33,70mq, con ampliamento della superficie dell'area a parcheggio (di quest'ultimo non è specificata l'estensione),
  - concessione edilizia in variante n. 18 del 20.03.1995, avente ad oggetto modifiche interne, di prospetto e manutenzione straordinaria per la lavanderia,
  - autorizzazione edilizia del 03.05.1994, avente ad oggetto la chiusura del cortile consistente nella realizzazione di servizi al piano terra con lucernari a tetto,
  - ✓ l'immobile a piano terra è stato poi oggetto delle seguenti comunicazioni per lavori interni:
    - comunicazione del 27.08.1994,
    - comunicazione prot. UTC n. 1951 del 18.03.1996,
    - comunicazione prot. UTC n. 4887 del 19.07.1996,
    - comunicazione prot. UTC n. 6867 del 11.10.1996,
    - comunicazione prot. UTC n. 7263 del 26.10.1996,
    - comunicazione prot. 22428 del 15.11.2005, integrata con prot. UTC n. 459 del 24.03.2006,ed in ultimo è oggetto, unitamente all'immobile a piano primo del permesso di sanatoria n. 1/2015 del 10.02.2006 rilasciato il 23.02.2015.
  - ✓ il lotto in oggetto,
    - costruito con la concessione edilizia n. 111 del 1977 quale porzione ospitante una cucina, servizi igienici ed un ampio locale con forno come sotto riportata,

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis





- ampliato nella *superficie accessoria* in conseguenza dell'aumento della superficie del terrazzo a livello e la creazione di un terrazzo antistante l'ingresso, per effetto dei successivi ampliamenti dell'immobile a piano terra, autorizzati con le concessioni edilizie n. 51 del 1981, n. 14 del 1983, n. 18 del 1995 e con l'autorizzazione edilizia del 03.05.1994,
- censito con denuncia di nuova costruzione n. 698/80 registrata il 29.09.1981 come *abitazione di tipo popolare*, con planimetria catastale prot. del 22.12.1982 sotto riportata, rappresentante l'avvenuto cambio di destinazione d'uso in abitazione con opere interne tali da creare un ingresso, un bagno, un ripostiglio, una cucina e tre camere,

Fax omissis--- e-mail.:omissis





- sanato con l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria n. 1/2015 del 10.02.2006 notificato il 23.02.2015, per il cambio di destinazione d'uso con modifiche interne e di prospetto.

Il confronto tra lo stato attuale dei luoghi rilevato e riportato sulla tavola grafica allegata alla presente relazione, TAV. N. 1, ed le tavole grafiche allegate al permesso in sanatoria n. 1/2015, permette di osservare le seguenti difformità:

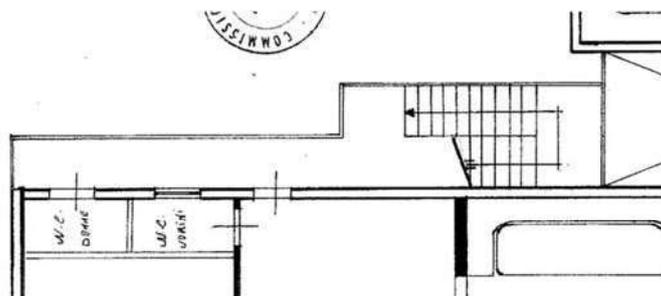
*riguardo al fabbricato ed ai terrazzi a livello*

- variazioni interne consistenti nella eliminazione della parete divisoria tra i vani indicati nel permesso come ripostiglio e bagno, con la creazione di un unico vano adibito a servizio igienico A<sub>2</sub>, e nell'apertura della porta di comunicazione tra i vani A<sub>6</sub> ed A<sub>7</sub>,
- modifiche di prospetto per la trasformazione della porta finestra dell'ex ripostiglio in finestra, dovendo segnalare la differenza delle dimensioni delle aperture nei vani A<sub>4</sub> (larghezza da 1,20m a 0,64m), A<sub>2</sub> (larghezza da 0,90m a 0,64m),

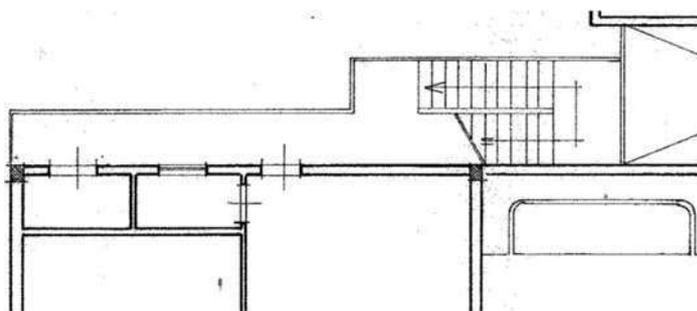
Fax omissis--- e-mail.:omissis



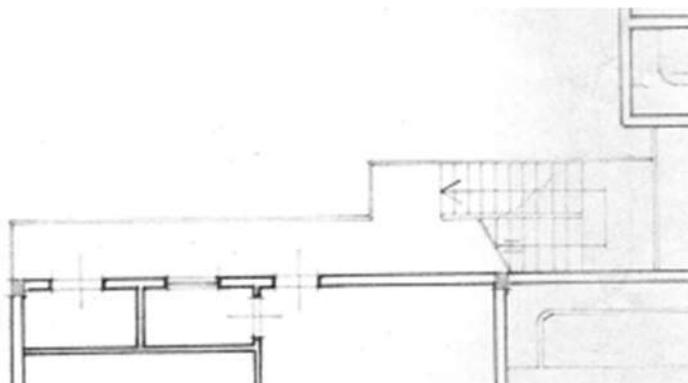
- ampliamento del terrazzo di accesso A<sub>T1</sub> per effetto della copertura della prima rampa delle scale sino allo spigolo del fabbricato, da ritenersi con buona presunzione conseguenza di una errata rappresentazione grafica nel progetto di condono, in ragione della corrispondenza tra l'attuale stato dei luoghi e quanto riportato nella concessione edilizia n. 111/1977 e nella concessione n. 51/1981, potendo ritenere peraltro inverosimile che l'ampliamento sia stato realizzato, poi demolito e ricostruito,



stralcio dalla concessione edilizia n. 111/1977



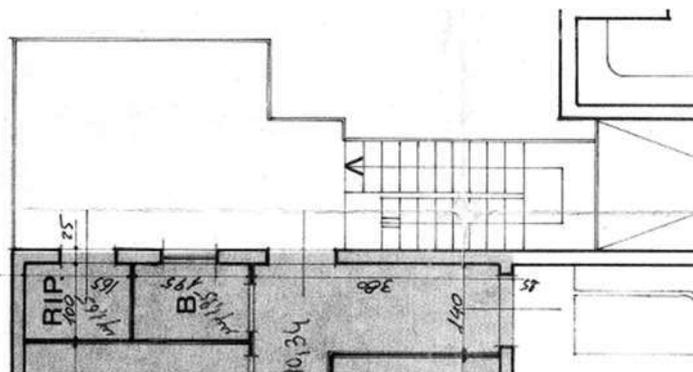
stralcio concessione edilizia 51/81



stralcio concessione edilizia 14/83

Fax omissis--- e-mail.:omissis





stralcio permesso in sanatoria n. 1/2015

- diversa dimensione della scala da 2,00m a 2,10m, da addebitarsi ad una errata rappresentazione dello stato dei luoghi,
- errata rappresentazione del terrazzo A<sub>T2</sub> non riportando l'avenuta chiusura dell'ex cortile, previa acquisizione dell'autorizzazione edilizia del 03.05.1994,
- mancanza del parapetto nel terrazzo A<sub>T2</sub> lungo parte del lato a sud-ovest, su tutto il lato a nord-ovest e sui lati a nord-est,
- assenza dei tavoli e delle sedute con presenza lungo i lati a nord-est e sud-est seppure in stato fatiscente, *riguardo all'area di pertinenza esterna*
- l'area presenta non un solo ingresso posto centralmente, ma due accessi ai lati del confine a sud-ovest sulla strada, protetti da cancelli carrabili,
- la parte dell'area antistante il fabbricato ed in aderenza al confine a nord-ovest è in parte asfaltata ed in parte pavimentata a terrazzo con sedili in muratura, e non invece destinata interamente a parcheggio (ciò in conformità con quanto nell'autorizzazione edilizia del 03.05.1994, ma in difformità della concessione edilizia n. 18/1995 che ne prevedeva l'ampliamento come poi riportato nella successiva ed ultima comunicazione prot. generale 22428 del 15.11.2005),
- l'estensione dell'area a verde ornamentale si limita ad una fascia in aderenza al confine a nord-ovest, una fascia a sud-ovest, una fascia in aderenza al fabbricato lungo il lato esposto a nord-ovest, nella parte retrostante del fabbricato in prossimità del lato esposto a nord-est, piccole isole di verde nell'area asfaltata e palme isolate.

Altresì si segnala la necessità di procedere:

- alla verifica del corretto allaccio alla rete idrica comunale,
- alla preventiva verifica dell'allaccio al sistema di smaltimento dei reflui in fossa imhoff secondo l'autorizzazione prot. 22413 del 02.12.2005, ed alla successiva regolarizzazione mediante presentazione di autorizzazione allo scarico, non specificatamente indicata anche per il piano primo ed in ogni caso scaduta nel 2009,

Fax omissis--- e-mail.:omissis



- 
- allo smaltimento dei serbatoi in amianto ubicati sul tetto del bene in oggetto, del serbatoio e delle due canne fumarie in amianto sul terrazzo di pertinenza esclusiva del bene in oggetto, al servizio del bene al piano terra.

Si rimanda al **Quesito VII)** per le valutazioni in ordine alla sanabilità delle difformità riscontrate e sopraillustrate.

*Certificato di destinazione urbanistica*

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 06.07.2020 a seguito della richiesta presentata con pec del 18.06.2020, attesta che l'area di sedime e di pertinenza del lotto in oggetto, nel vigente PRG del Comune di Floridia è classificata come **Zona omogenea "E1" – "Area Agricola"**, disciplinata dall'art. 13 delle Norme Tecniche Attuative riportato nell'allegato certificato.

*Esistenza del certificato di agibilità del bene*

Dato atto che sulla scorta della documentazione rilasciata dal Comune di Floridia sono stati rilasciati per l'immobile a piano terra le agibilità del 14.02.1978, del 21.02.1983 e del 03.04.1996, mentre nessuna agibilità risulta rilasciata per il lotto oggetto della presente relazione, previa regolarizzazione edilizio/urbanistica delle difformità riscontrate rispetto al permesso in sanatoria n. 1/2015, e previa esecuzione di interventi atti a ripristinare le condizioni di agibilità dell'immobile affetto da degrado anche strutturale in stato avanzata, si potrà e dovrà acquisire agibilità (oggi SCA, Segnalazione Certificata di Agibilità), con costi in via approssimativa stimabili pari a circa **2.000,00euro**.

**Quesito VII) CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA**

Premesso che, per quanto già relazionato al paragrafo inerente il Quesito VII) sulla verifica della regolarità edilizio-urbanistica, la disamina della documentazione rilasciata dal Comune di Floridia permette di appurare che:

- ✓ la costruzione, comprendente l'immobile in oggetto, è stata realizzata con la concessione edilizia n. 111/1977,
- ✓ l'immobile in oggetto, destinato ad accessorio dell'immobile a piano terra (comprendeva un locale forno, una cucina e due servizi igienici distinti per sesso), è stato ampliato nella superficie accessoria per effetto degli ampliamenti all'immobile a piano terra, approvati con le concessioni edilizie n. 51/1981, 14/1983, n. 18/1995 e autorizzazione edilizia del 03.05.1994,
- ✓ l'immobile in oggetto, variato nella destinazione d'uso da accessorio all'immobile a piano terra ad abitazione con modifiche interne e di prospetto, è stato sanato con il permesso di sanatoria n.1/2015,
- ✓ l'area esterna è diversamente sistemata rispetto alla configurazione riportata nell'ultimo titolo, permesso di sanatoria n.1/2015,

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis



✓ l'area esterna, pur in conformità parziale con quanto legittimato con autorizzazione edilizia del 03.05.1994 con riguardo alla sistemazione lungo il confine a sud-ovest e a nord-ovest della costruzione, nonché in parziale difformità con le successive comunicazioni, è diversamente sistemata rispetto alla configurazione riportata nell'ultimo titolo permesso di sanatoria n.1/2015,

atteso che

✓ il confronto tra lo stato attuale dei luoghi rilevato e riportato sulla tavola grafica allegata alla presente relazione, TAV. N.RO 1, ed il progetto allegato al permesso di sanatoria permette di osservare le difformità indicate nel dettaglio al precedente paragrafo Quesito VII, consistenti in sintesi in

- modifiche interne,
- modifiche di prospetto,
- ampliamento del terrazzo di accesso A<sub>T1</sub> per effetto della copertura della prima rampa delle scale sino allo spigolo del fabbricato,
- errata rappresentazione del terrazzo A<sub>T2</sub> non riportando l'avvenuta chiusura dell'ex cortile, previa acquisizione dell'autorizzazione edilizia del 03.05.1994,
- diversa dimensione della scala da 2,00m a 2,10m, da addebitarsi ad una errata rappresentazione dello stato dei luoghi,
- errata rappresentazione del terrazzo A<sub>T2</sub> non riportando l'avvenuta chiusura dell'ex cortile, previa acquisizione dell'autorizzazione edilizia del 03.05.1994,
- mancanza del parapetto nel terrazzo A<sub>T2</sub> lungo parte del lato a sud-ovest, su tutto il lato a nord-ovest e sui lati a nord-est,
- assenza dei tavoli e delle sedute con presenza lungo i lati a nord-est e sud-est seppure in stato fatiscente,
- errata o diversa rappresentazione della sistemazione dell'area esterna di pertinenza.

Tali difformità, non comportando aumento di volume né di superficie utile e quindi variazioni ai parametri urbanistici, possono essere sanate mediante presentazione di SCIA in sanatoria.

I costi per la definizione della pratica possono essere come nel seguito stimati approssimativamente:

- spese tecniche pari a circa **3.500,00euro**,
  - sanzione art. 37 co. 4 del DPR 380.2001 minima 516,00euro, massima 5.164,00euro stabilita dal responsabile del procedimento, che si assume pari al valore medio =2.840,00euro,
  - oneri amministrativi, diritti di bollo, etc. pari a circa **500,00euro**,
- per un totale di costi di sanatoria stimati in via approssimativa pari a circa 4.690,94euro arrotondati pari a **6.840,00euro**.

Altresì, dovrà procedersi:

- alla **verifica dell'allaccio alla rete idrica comunale**, e/o alla verifica, previa pulizia del sito, del collegamento al pozzo trivellato, ubicati in altro terreno riportato nel NCT di Siracusa al F. 72 P.Ila 133, su cui gravano a favore del terreno di sedime, *i diritti di presa d'acqua da pozzo trivellato e sui relativi*

Fax omissis--- e-mail.:omissis



*impianti di sollevamento* ubicati in altro terreno riportato nel NCT di Siracusa al F. 72 P.IIa 133, e, qualora si volesse procedere all'attingimento da quest'ultimo pozzo procedere alla regolarizzazione della posizione nei confronti del Consorzio **omissis** (pagamento degli oneri degli ultimi due anni pari a 304,00euro e all'eventuale ripristino della rete di collegamento alla rete del pozzo che, per quanto dalla comunicazione del 28.01.2021 da parte del Genio Civile di Siracusa, è provvisto di consenso al proseguimento dell'utenze con provvedimento del 24.10.2011 prot. n. 216511,

- alla **verifica del corretto smaltimento dei reflui**, previa pulizia del sito, in quanto poiché dalle ispezioni eseguite presso il comune di Floridia, ufficio ecologia in data 19.01.2021, successivamente all'autorizzazione allo scarico in fossa imhoff n. 1989 del 29.08.1996 nella quale è specificato che il riferimento è al solo ristorante-pizzeria (per quanto riferito per le vie brevi in data 20.01.2021, l'allegato grafico è relativo al solo piano terra), è stata rilasciata l'autorizzazione allo scarico in fossa imhoff prot. 22413 del 02.12.2005 alla quale è allegata la sola planimetria del piano terra (ristorante/pizzeria), è possibile presumere che anche il piano primo sia allacciato al medesimo sistema di smaltimento, ma tale circostanza va verificata, ed all'esito dovrà procedersi alla regolarizzazione mediante presentazione di autorizzazione allo scarico, non specificatamente indicata anche per il piano primo ed in ogni caso scaduta nel 2009,
- allo **smaltimento degli elementi di amianto riscontrati in sito**
  - o serbatoi ubicati sulla copertura del bene in oggetto e sul terrazzo di pertinenza esclusiva,
  - o canne fumarie al servizio del bene sottostante ( NCEU Floridia F. 10 P.IIa 139 sub 1),con costi stimabili, per lo smaltimento dei detti elementi, in via presuntiva pari a **3.000,00euro**.

#### **Quesito VIII) ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE E/O DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Verificata del bene nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati, acquisendo in data 04.01.2021 visura APE riferita ai dati caricati dal 01.06.2014 presso il portale siciliano dell'energia, SIENERGIA, verificando l'assenza del bene nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati, rilevato che

- il bene oggetto del mandato è stato costruito con regolare concessione edilizia e sanato per l'ampliamento delle superficie accessoria e per il cambio di destinazione d'uso ad abitazione con il permesso di sanatoria n. 01/2015 del 10.02.2006 rilasciata il 12.03.2015,
- il bene, pur versando in pessime condizioni di conservazione sia dal punto di vista delle finiture che delle strutture (sfondellamento delle pignatte, alcune armature dei travetti del solaio sono fuori dalla loro sede e spezzate, evidenti fenomeni di infiltrazione d'acqua, impianti in parte dismessi, porta d'ingresso e di comunicazione con il terrazzo con tamponamento in vetro rotto, etc), non è tra gli immobili ricadenti nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE di cui all'appendice A del Decreto 26.06.2015,

Fax omissis--- e-mail.:omissis



---

ha, in esecuzione al mandato conferito, proceduto a redigere l'APE in conformità allo stato dei luoghi rilevato. La sottoscritta lo ha depositato presso SIENERGIA, giusta pec di ricevimento CARICAMENTO APE del 28.01.2021: l'attestato, ID 754947 allegato alla presente, certifica che il bene ricade, allo stato attuale, nella Classe Energetica Globale "G" .

### **Quesito IX) VALUTAZIONE DEL/I BENE/I**

#### **Descrizione delle operazioni peritali: fase critica o di giudizio e fase documentale**

La fase critica o di giudizio è stata la premessa al giudizio di valore consistendo nella selezione dei vari elementi conoscitivi acquisiti e nella loro valutazione al fine di pervenire alla scelta del/i procedimento/i di stima da utilizzare.

Il metodo di stima, difatti, è la comparazione del bene oggetto di stima con beni simili ed il procedimento di stima è la tecnica usata per la comparazione, la cui scelta deve passare attraverso la valutazione e riflessione relative a diversi fattori quali le caratteristiche principali del bene, la destinazione urbanistica, l'effettivo utilizzo, la redditività, l'esistenza o meno di servitù, la regolarità urbanistica e fiscale, l'appetibilità e soprattutto il *tipo di dati raccolti*.

Lo scopo della stima ha riguardato la valutazione del *più probabile valore venale* dell'immobile.

La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

- l'area nel quale il bene si trova allocato è la zona agricola caratterizzata dalla presenza di case sparse e villini abitati tutto l'anno del comune di Florida, vicinissima al centro urbano da cui dista circa 3,6km, risultando parzialmente urbanizzata (manca la rete fognante pubblica);
- il bene si estende a piano primo, con due terrazzi di pertinenza esclusiva, uno di modeste dimensioni da cui avviene l'accesso ed uno di ampie dimensioni, dai quali è possibile godere della vista del paesaggio rurale;
- il mercato immobiliare attuale relativo a beni simili si può ritenere mediamente attivo, potendo desumere che la zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali;
- lo stato conservativo del bene si può definire pessimo in ragione dei fenomeni di degrado anche strutturale;
- il bene è libero da occupanti ed inutilizzabile perché inagibile per le condizioni di degrado in cui versa,
- il bene presenta difformità catastali e urbanistiche che dovranno essere regolarizzate secondo quanto esplicitato ai relativi paragrafi ai quali si rimanda;
- i dati a disposizione per la valutazione del *valore* del bene sono i valori rilevati nel mercato per beni simili sia per caratteristiche estrinseche ed intrinseche ma anche per ubicazione con diversità non importanti a

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis



seguito di una ricerca mirata svolta tramite consultazione sul web degli annunci pubblicate dalle Agenzie Immobiliari che si occupano della vendita e della locazione di immobili nella stessa zona.

L'individuazione dei procedimenti estimativi più idonei, con particolare riguardo agli elementi conoscitivi elencati al comma precedente e soprattutto con riferimento al tipo di dati raccolti e al campione di beni individuato con caratteristiche quantitative e qualitative assai simili al bene oggetto di stima, ha condotto alla scelta dell'utilizzo di un solo procedimento: stima sintetica per confronto basando la valutazione dell'immobile e della sua identità di bene vendibile attraverso l'osservazione dello stesso secondo un solo aspetto economico: il *più probabile valore di mercato* al fine di pervenire ad un giudizio quanto più attendibile possibile .

Va precisato che:

- la relazione stabilita dalle indagini di mercato tra il bene oggetto di stima e i beni simili presi a confronto è stata tale da comportare la necessità di ricorrere all'uso di coefficiente di differenziazione o di merito per ponderare i valori di riferimento, individuando il coefficiente in analogia con quanto previsto dall'art. 13 della legge del 27/07/1978 n. 392, come modificato ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge n. 431/98;
- il valore derivato dalla stima sarà decurtato delle seguenti somme
  - Oneri Regolarizzazione Catastale di cui al Quesito **II)** PUNTO 4.  
stimati approssimativamente pari a **2.400,00euro**.
  - Oneri di regolarizzazione Edilizio-Urbanistica di cui al Quesito **VII)** PUNTO 4.  
stimati approssimativamente pari a **6.840,00euro**.
  - Oneri smaltimento elementi in amianto in sito di cui al Quesito **VII)** PUNTO 4.  
stimati pari a circa **3.000,00euro**.
  - Oneri Acquisizione Agibilità cui al Quesito **VI)** PUNTO 4.  
stimati approssimativamente pari a **2.000,00euro**.

**Totale 14.240,00euro.**

Le fasi attraverso cui si è svolta la stima si possono così schematizzare:

- *ricerca e analisi dei beni simili e dei relativi valori;*

| Fonte  | Quotazione di mercato<br>Valore di compravendita  |
|--|---|
| <b>omissis</b>   | Valore a nuovo=800,00€/mq<br>Valore allo stato normale 800,00€/mq /1,3<br>(coefficiente da provvedimento Agenzia Entrate del 27.07.2007)=615,38€/mq |
| <b>omissis</b>   | Valore normale 540,00€/mq   |
| BORSINO IMMOBILIARE<br>Abitazioni in stabile di fascia media | val. min=340,00<br>val. max=460,00€/mq<br>val. medio=400,00€/mq   |

Fax omissis--- e-mail.:omissis



|   |   |
|---|---|
| Agenzia Entrate - OMI<br>Codice zona R1- Florida, zona<br>extraurbana/rurale<br>Tipologia: <i>Abitazioni di tipo economico</i><br>Quotazioni 1° Semestre 2020<br>Stato Conservativo Normale | val. min=300,00€/mq<br>val. max=420,00€/mq<br>val. medio=360,00€/mq |
|---|---|

-calcolo del valore ordinario medio;

**valore di compravendita**

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| valore medio arrotondato | 479,00€/mq |
|--------------------------|------------|

-ponderazione del valore, per il pessimo stato e per le necessarie verifiche riguardo all'allaccio alla rete idrica comunale, al sistema di smaltimento dei reflui e successiva regolarizzazione

$479,00€/mq \times 0,65 = 311,35€/mq$  arrotondato **310,00€/mq**

-calcolo del valore finale mediante il procedimento di stima scelto detraendo le somme eventualmente necessarie alla regolarizzazione del bene e contabilizzate nei propri paragrafi di riferimento.

La fase documentale è stata l'elaborazione della relazione scritta e la elencazione e raccolta delle allegazioni di cui al successivo punto 8.

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL/I BENE/I**

La superficie commerciale verrà di seguito calcolata secondo le "Istruzioni del Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" valutando quanto più obiettivamente possibile le variabili della realtà locale secondo quanto indicato dalle Agenzie Immobiliari utilizzate come fonti di informazione.

Superficie Commerciale = **a+b**

**a)** superficie vani principali e accessori diretti al lordo dei muri, con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

**superficie a) = 77,85mq**

**b)** superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento ed accessorie con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

**superficie b)**

- terrazzo  $A_{T1} = 30\%$  di 23,05mq = 6,91mq

- terrazzo  $A_{T2} = 30\%$  di 25,00mq + 10% x (749mq-25m) = 7,5mq + 72,40mq = 79,9mq

Totale = 86,81mq

|   |
|---|
| <b>Totale Superficie Commerciale = 77,85mq + 86,81mq = 164,66mq</b> |
|---|

**nota:** In conformità a quanto stabilito dalle istruzioni OMI per il calcolo della superficie commerciale, raffrontato con il mercato, non si è aggiunta alla unità immobiliare la quota della superficie dell'area di pertinenza in comune con l'altra unità immobiliare a piano terra, in quanto trattandosi di area indivisibile è da considerarsi nel valore unitario attribuito a ciascuna unità.

Fax omissis--- e-mail.:omissis



**STIMA VALORE DI MERCATO, diritto di proprietà**

|                                    |                                     |                   |
|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Superficie Commerciale<br>164,66mq | Quotazione di mercato<br>310,00€/mq | Valore=51.044,60€ |
|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|

**Probabile Valore Venale** arrotondato=**51.000,00€**

diconsi cinquantunomilaeuro/00.

Al netto delle seguenti decurtazioni:

- Oneri Regolarizzazione Catastale di cui al Quesito **II)** PUNTO 4.  
stimati approssimativamente pari a **2.400,00euro.**
- Oneri di regolarizzazione Edilizio-Urbanistica di cui al Quesito **VII)** PUNTO 4.  
stimati approssimativamente pari a **6.840,00euro.**
- Oneri smaltimento elementi in amianto in sito di cui al Quesito **VII)** PUNTO 4.  
stimati pari a circa **3.000,00euro.**
- Oneri Acquisizione Agibilità cui al Quesito **VI)** PUNTO 4.  
stimati approssimativamente pari a **2.000,00euro.**

**Totale 14.240,00euro.**

**Probabile Valore Venale Finale del LOTTO N° 1) = 51.000,00€ - 14.240,00€= **36.760,00€****

diconsi trentaseimilasettecentosettantaeuro/00 .

**STIMA VALORE DI MERCATO, diritto di livello**

E' consistita nella determinazione del valore del diritto del livellario ovvero il valore di dominio utile sul bene (Vdu) prima dell'affrancazione, dato dalla sottrazione al valore di mercato del bene (Vm), oltre che del prezzo di affrancazione (Pa), dei canoni da versare (Ce) e delle relative spese (Spaffr).

In formula

$$Vdu=Vm - Pa - Spaffr + Ce$$

I criteri di determinazione del canone enfiteutico erano stati stabiliti dalle leggi speciali n. 607/1996 e n. 1138/1970 : indicavano come parametri di riferimento il reddito dominicale del fondo per l'enfiteusi anteriori al 28.10.1941, e la quindicesima parte dell'indennità di esproprio prevista dalle leggi di riforma agraria del 1950 per le enfiteusi sorte successivamente; il prezzo o capitale di affranco (Pa), in entrambi i casi, doveva essere determinato in misura pari a quindi (15) volte il canone (ce).

Dopo l'emanazione di tali leggi, più volte le pronunce della Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità della normativa sotto diversi profili, ed in particolare ha dichiarato l'illegittimità dei criteri di calcolo dettando quale regola che i canone devono essere periodicamente aggiornati mediante l'applicazione di coefficienti di maggiorazione idonei "a mantenere adeguata, con una ragionevole approssimazione, la corrispondenza con l'effettiva realtà economica" (sent.ze n. 406 del 07.04.1988 e n. 143 del 23.05.1997). L'intervento della Consulta, in definitiva, ha uniformato i criteri per le enfiteusi sorte prima o dopo il 1941, ed ha dettato una regola generale secondo la quale il canone enfiteutico, e di conseguenza il capitale di affranco, devono essere determinati in modo da assicurare la corrispondenza con la realtà economica. Ad oggi il legislatore,

Fax omissis--- e-mail.:omissis



venuti meno i criteri inizialmente prescritti, non ha dettato alcuna regolamentazione della materia, la quale risulta caratterizzata da un vero e proprio vuoto normativo.

In mancanza di parametri di riferimento certi, la determinazione dei canoni enfiteutici negli anni sono state adottate e suggerite soluzioni diverse. Tra le diverse opzioni quella della circolare del Ministero dell'Interno n. 118 del 09.09.1999 che ha individuato come criterio alternativo il computo del capitale di affranco come indennità di esproprio ordinaria: per i terreni agricoli calcolata in base al VAM (Valore Agricolo Medio) del tipo di coltura in atto nell'area da espropriare, stabilito annualmente da rilevazioni operate da un'apposita commissione regionale.

Attesa la confusione, precisato che nel calcolo di un capitale di affranco deve tenersi conto del valore di un fabbricato presente sul fondo, a meno del costo di costruzione nel caso sia opera realizzata dall'enfiteuta (come confermato dall'Avvocatura dello Stato con parere n. 8475 del 19.12.1991), la sottoscritta ha scelto di utilizzare i **criteri individuati ed applicati dall'Istituto Diocesano di Chieti-Valso** che, peraltro, ha trovato **autorevole conforto anche nella giurisprudenza delle Sezioni Specializzate Agrarie del Tribunale di Chieti**, consistenti nella determinazione del canone enfiteutico per i **fabbricati**, pari al 2,5% del valore venale del fabbricato legittimo, calcolato con i valori OMI minimi e detraendo, nel caso di edificazione da parte dell'enfiteuta, del presumibile costo di costruzione, in modo da determinare l'incremento di valore dell'immobile al netto della spesa sostenuta dall'enfiteuta.

Calcolo prezzo di affrancazione riferita al bene oggetto della presente relazione

**Canone** = valore omi minimo – costi sostenuti dell'enfiteuta per la costruzione

- valore omi = 300,00euro/mq x 164,66euro/mq = 49.398,00euro
- costi di costruzione che si determinano pari al 50% del valore omi inteso come valore di realizzo  
150,00euro/mq x 164,66mq = 24.699,00euro

quindi 49.398,00euro – 24.699,00euro = 24.699,00euro

Canone = 24.699,00euro x 2,5% = **617,47euro**

PA = capitale di affrancazione pari a 15xCanone + 5 annualità pregresse =

= (15x 617,47euro) + (5x617,47euro) = 9.262,05euro + 3.087,35euro = **12.349,40euro**

Spaffr, a corpo, pari a circa **2.000,00euro**

Vdu = Vm (al netto delle decurtazioni) - (PA + Spaffr) =

= **36.760,00euro – (12.349,40euro + 2.000,00euro) = 22.410,6euro**

**Probabile Valore Venale Finale diritto di livello del LOTTO N° 1) = 22.400,00€**

diconsi ventiduemilaequattrocentoeuro/00 .

Fax omissis--- e-mail.:omissis



---

**STIMA VALORE LOCATIVO**

---

La sottoscritta ha ritenuto di non procedere alla determinazione del valore locativo, in quanto le condizioni in cui versa il fabbricato sono tali da renderlo inutilizzabile, risultando necessaria ai fini della fruizione del fabbricato l'esecuzione di interventi di ristrutturazione edilizia.

**Quesito X) VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA**

Il pignoramento grava sull'intera quota del bene.

**Quesito XI) INDICAZIONE DEL TERMINE DELL'USUFRUTTO E/O DEL DIRITTO DI SUPERFICIE  
NONCHE' INDICAZIONE DEL VALORE STIMATO DEL SOLO DIRITTO PIGNORATO**

Considerato che

- il diritto pignorato è la "proprietà" in danno del sig. **omissis**, pervenutogli per atto di compravendita del 11.06.1973 in Notaio **omissis**, trascritto a Sr il 19.06.1973 ai n.ri 18303/156, contro **omissis**,
- il diritto in capo al sig. **omissis**, dante causa del sig. **omissis** (atto di vendita rep. 431 racc. 377 del 07.02.1942 in Notaio **omissis**, trascritto a Sr il 07.04.1942 ai n.ri 4404 e 4405/ 4895 e 4896, a favore di **omissis**) è il diritto gravato dal canone enfiteutico, accertata l'assenza di trascrizioni di atti di affrancazione, tutto per come dettagliato dalla sottoscritta nella presente relazione nelle osservazioni al PUNTO 3. Quesito I) IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I PIGNORATI al quale si fa espresso rimando,

dato atto che

- per quanto dalle ispezioni ipocatastali eseguite, il diritto in capo al debitore risulta il **diritto di livello**,
- per quanto dall'atto di provenienza al debitore il diritto oggetto del trasferimento è la **piena proprietà**.

la sottoscritta ha proceduto alla stima di cui al precedente Quesito **IX**) sia del diritto di proprietà, sia del diritto di livello, al fine di fornire al Giudice tutti gli elementi utili al decidere.

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis



## 7) Conclusioni

Si riassumono di seguito i risultati della Valutazione Complessiva.

**LOTTO N. 1 : Fascicolo I**

➡ quota di 1/1 del diritto di *piena proprietà* dell'**abitazione a piano primo** con terrazzi di pertinenza esclusivi, sito in Floridia, Contrada Fegotto, strada quarta Fegotto civico 22/3-4, facente parte di un insediamento a prevalente destinazione commerciale, composto da una costruzione comprendente due unità immobiliari, edificata su un lotto di terreno esteso catastalmente 57.95are, con ingressi non autonomi da traversa alla SP 74, denominata Strada Scala di Gemmazza, al punto geografico 37°04'20.0"N 15°07'45.1"E e al punto geografico 37°04'21.4"N 15°07'43.7"E, composta da una sola unità immobiliare:

- **Immobile 1-A : abitazione a piano primo** censita nel NCEU del Comune di Floridia (SR) al F. 10 P.IIa 248 sub 2, quale categoria A/4 abitazione di tipo popolare, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale pari a 116mq totali - 78mq escluse aree scoperte.

L'area di pertinenza scoperta dell'insediamento è censita nel NCT di Floridia al F. 10 P.IIa 139, qualità seminativo arborato, di 4.924mq.

|   |  |
|---|--|
| Valore Venale diritto di proprietà  | 51.000,00euro<br>(al lordo delle decurtazioni) |
| - Oneri Regolarizzazione Catastale di cui al Quesito <b>II)</b> PUNTO 4., stimati approssimativamente pari a <b>2.400,00euro</b> .<br>- Oneri di regolarizzazione Edilizio-Urbanistica di cui al Quesito <b>VII)</b> PUNTO 4., stimati approssimativamente pari a <b>6.840,00euro</b> .<br>- Oneri smaltimento elementi in amianto in sito di cui al Quesito <b>VII)</b> PUNTO 4. , stimati pari a circa <b>3.000,00euro</b> .<br>- Oneri Acquisizione Agibilità cui al Quesito <b>VI)</b> PUNTO 4., stimati approssimativamente pari a <b>2.000,00euro</b> . | circa 14.240,00euro                            |
| Valore Finale diritto di piena proprietà  | 36.760,00euro<br>(al netto delle decurtazioni) |
| Valore Finale diritto di livello  | 22.400,00euro<br>(al netto delle decurtazioni) |

*Stato di possesso*

Il bene, al momento dei sopralluoghi era libero da occupanti, ed inutilizzabile.

Fax omissis--- e-mail.:omissis



---

**8) Elenco Documenti Allegati**

- All. 1) comunicazioni alle parti;
- All. 2) verbali di sopralluogo;
- All. 3) documentazione catastale;
- All. 4) rilievo fotografico così composto
  - All. 4)\_1 di 2\_rilievo fotografico del 06.07.2020;
  - All. 4)\_2 di 2\_rilievo fotografico del 09.01.2021;
- All. 5) TAV. N.RO 1\_tavola grafica individuazione e descrizione Lotto,
- All. 6) ispezioni ipotecarie;
- All. 7) richieste al Comune di Floridia e documentazione rilasciata;
- All. 8) richiesta Genio Civile e risposta;
- All. 9) richiesta e risposta Consorzio **omissis**;
- All. 10) copia atto di provenienza del bene [compravendita Rep. 105736 del 11.06.1973 in Notaio **omissis**];
- All. 11) Visura APE;
- All. 12) APE e pec di caricamento;

---

All. 13) pec trasmissione relazione alle parti e ricevute di consegna.

La presente relazione che si compone di una (1) pagina di copertina, una (1) pagina di indice, quarantanove (49) pagine di relazione, e di tredici (13) allegati, viene trasmessa alle parti e depositata in cancelleria secondo la procedura telematica.

Solarino, lì 29.01.2021

Il CTU

---

Fax omissis--- e-mail.:omissis

