

# Tribunale di Siracusa

SEZIONE:

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE DELLE  
ESECUZIONI:

**DOTT. SSA ALESSIA ROMEO**

C.T.U.:

**ARCH. MARIA BLANCO**

OGGETTO:

**Procedura esecutiva immobiliare n. 281/20 R.G. Es.  
Promossa da DOVALUE S.p.A., procuratrice di  
INTESA SANPAOLO S.p.A., nei confronti di  
*omissis omissis.***

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO RIGUARDANTE LA STIMA  
DEI BENI IMMOBILIARI PIGNORATI  
SITI NEL COMUNE DI SIRACUSA,  
FRAZIONE CASSIBILE, IN VIA CADUTI  
DEL CONTE ROSSO N. 2, ANNOTATI AL  
N.C.E.U. FOGLIO 165, PARTICELLA 3353  
SUB. 13 E SUB. 14.**

**STUDIO TECNICO  
Arch. Maria Blanco**

Via Mineo, n. 2  
96100 Siracusa  
cell. 391-3001733



## **SOMMARIO**

1. PREMESSA .....	3
2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ..	3
3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI .....	4
4. STIMA DEI BENI IMMOBILI .....	4
5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA .....	25



Ill.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Alessia Romeo della Proc. Esecutiva immobiliare iscritta al numero 281/2020 R.G.Es., promossa da DOVALUE S.p.A., procuratrice di INTESA SANPAOLO S.p.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Di Luciano Sebastiano, contro la sig.ra *omissis omissis*.

## **1. PREMESSA**

La S.V. Ill.ma in data 07/01/2021 ha nominato C.T.U., per la **stima dei beni pignorati**, nel seguito meglio specificati, la sottoscritta Arch. Maria Blanco, con studio a Siracusa in Via Mineo n.2, regolarmente iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n.756 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, la quale ha prestato il giuramento di rito per via telematica in data 08/01/2021.

## **2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

Da Atto di Pignoramento Immobiliare, contenuto nel fascicolo d'ufficio telematico, si estrapola quanto segue.

*"...PREMESSO ... - che, con atto di compravendita ancora in notaio dott. Angelo Bellucci del 3/8/2007, Rep. n. 109142/24427, la predetta Edil Company S.r.l. vendeva alla sig.ra omissis omissis, nata a omissis (FE) il omissis, residente in Siracusa, omissis omissis, via omissis del omissis omissis n. 2, C.F. omissis, la proprietà superficaria della seguente unità immobiliare, distinta come Lotto n. 28 negli atti di frazionamento sopra citati: Appartamento ... ; - che, con il predetto atto di compravendita del 3/8/2007, la parte venditrice faceva accollo della somma di € 71.271,05 alla parte compratrice che accettava di pagarla in sua vece alla Banca Intesa Sanpaolo S.p.A., ad estinzione delle quote dei mutui di cui sopra afferenti l'immobile sopra descritto, distinte rispettivamente con il n. 0083050742224 di € 30.987,41, il n. 0084050742107 di € 35.015,78 ed il n. 0084050741984 di € 5.267,86; - che la predetta parte compratrice-accollante si è resa inadempiente, non avendo eseguito il pagamento di rate di ammortamento scadute; - che, di conseguenza, la parte mutuataria deve ritenersi decaduta dal beneficio del termine, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1186 c.c., PREMESSO ALTRESÌ – che la Dovalue S.p.A., ... ha intimato alla predetta sig.ra omissis omissis, nata a omissis (FE) il omissis, residente in Siracusa, omissis omissis, via omissis del omissis omissis n. 2, C.F. omissis, di pagare entro dieci giorni dalla notifica la complessiva somma, liquidata al 6/4/2020, di € 66.476,50, di cui € 29.254,49 relativamente al mutuo n. 0083050742224 (€ 8.281,10 per capitale residuo, € 18.051,08 per rate insolte, € 2.803,84 per interessi di mora ed € 118,47 per rateo), € 32.310,93 relativamente al mutuo n. 0084050742107 (€ 9.357,67 per capitale residuo, € 20.390,31 per rate insolte, € 2.429,08 per interessi di mora ed € 133,87 per rateo) ed € 4.911,08 relativamente al mutuo n. 0084050741984 (€ 1.407,78 per capitale residuo, € 3.112,18 per rate insolte, € 370,98 per interessi di mora ed € 20,14 per rateo), il tutto oltre gli ulteriori interessi al tasso convenzionale come in contratto, e comunque nei limiti dei "tassi soglia" tempo per tempo vigenti, dal 7/4/2020 e fino al soddisfo, oltre ancora le spese per l'atto di precetto in € 405,00 oltre accessori e le spese successive fino all'integrale recupero del credito; ...".* Essendo rimasta infruttuosa l'intimazione, la Dovalue S.p.A., ha proceduto con richiesta di pignoramento dei beni immobili già descritti di proprietà superficaria della sig.ra *omissis omissis*, con successivo pignoramento in data 16/10/2020, da parte dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio U.N.E.P., presso il Tribunale di Siracusa.



### **3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI**

Per eseguire la stima dei beni immobili richiesta dal Sig. Giudice Istruttore della procedura esecutiva immobiliare, la sottoscritta C.T.U.:

- ha dapprima studiato i fascicoli messi a disposizione;
- in data 26.06.2021, a mezzo PEC, ha inviato al Comune di Siracusa - Settore Urbanistica, richiesta di documentazione relativa agli immobili, oggetto di pignoramento, ai fini della verifica sulla loro regolarità edilizia ed urbanistica;
- in data 30.06.2021 ha effettuato le necessarie visure catastali (visure storiche per immobile), insieme al ritiro delle planimetrie catastali dei beni immobili in oggetto, del relativo Estratto di Mappa Catastale e dell'Elaborato Planimetrico con l'Elenco dei subalterni, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Nuovo Catasto Urbano;
- in data 02.07.2021 si è recata presso lo studio del Notaio Angelo Bellucci per il ritiro della copia cartacea, conforme all'originale, dell'atto di compravendita dei beni immobili;
- in data 19.07.2021 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Siracusa, Frazione Cassibile in via Caduti del Conte Rosso n. 2 per effettuare il sopralluogo ed iniziare le operazioni peritali;
- in data 27.07.2021 si è recata presso gli uffici comunali di Siracusa Area III – Settore Territorio per il ritiro del Certificato di Agibilità degli immobili oggetto di causa;
- in data 10.08.2021 ha ricevuto per via telematica il documento digitale della Concessione Edilizia relativa agli immobili in cui però non sono stati trovati gli elaborati grafici del progetto originario e della successiva variante, tale ricezione è avvenuta dopo essersi recata presso il Comune di Siracusa per avere informazioni sulla richiesta documentale effettuata per via telematica in data 26-06-2021;
- in data 11.08.2021 si è recata presso il Protocollo Generale del Comune di Siracusa per presentare richiesta documentale riguardante la Convenzione Urbanistica di cui fanno parte gli immobili oggetti di causa;
- nel mese di ottobre si è recata presso gli uffici del Comune di Siracusa per ritirare copia della Convenzione Urbanistica richiesta;
- in data 22.03.2022 a mezzo PEC, ha inviato al Comune di Siracusa – Ufficio del Genio Civile, richiesta di documentazione relativa agli immobili, nello specifico le Tavole progettuali attinenti la C.E. e successiva Variante di progetto, ai fini della verifica sulla loro regolarità edilizia ed urbanistica;
- in data 29.03.2022, si è recata presso il Comune di Siracusa – Settore Edilizia Privata – Servizio Edilizia Privata/Archivio per ritirare risposta ufficiale, in seguito alle ricerche effettuate negli archivi, attinente la impossibilità di ritrovamento delle Tavole di progetto allegata alla C.E. e successiva variante;

### **4. STIMA DEI BENI IMMOBILI**

#### **4.1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

**4.1a. LOTTO 1. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA RIALZATO E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 165 P.LLA 3353 SUB. 13.**



L'unità immobiliare in questione consiste in una casa unifamiliare a due piani fuori terra facente parte di un comprensorio per 11 alloggi con tipologia edilizia tipo "casa a schiera" con destinazione d'uso residenziale, catastalmente dichiarata come A/3 ossia "abitazioni di tipo economico", sita nella Frazione di Cassibile (SR) in via Caduti del Conte Rosso n. 2 (in visura è indicato VIA DA DENOMINARE SNC) al piano terra (piano rialzato) ed al piano primo.

Presenta i seguenti dati catastali:

Descrizione	Foglio	Particella	Sub.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. catast.	Rendita €.
abitazione	165	3353	13	A/3	3	6,5 vani	Tot 141 m <sup>2</sup> Tot escl aree Scoperte: 130 m <sup>2</sup>	503,55
indirizzo	VIA DA DENOMINARE SNC piano: T-1							

Dal sopralluogo effettuato risulta una quasi totale corrispondenza, di quanto rilevato, con la planimetria catastale; risultano quattro pertinenze esclusive di ornamento della casa, disposte sul fronte e sul retro dell'abitazione, ossia due balconi al piano primo e due aree scoperte con aiuole e piccolo giardino; si ha accesso diretto dalla strada condominiale con relativo marciapiede, l'area condominiale comune è asfaltata e riporta delle zone adibite a verde con grandi aiuole e parcheggio riservato ai condomini; l'indirizzo riportato in visura, essendo da denominare, non riporta quello reale.

Dall'Atto di pignoramento risulta il seguente bene immobile:

- Appartamento abbinato a schiera sito in Siracusa, Frazione Cassibile, via Caduti del Conte Rosso n. 2, composto da soggiorno, cucina e w.c. a piano rialzato e da disimpegno, tre camere da letto e un bagno a primo piano, con annesso tratto di terreno di pertinenza già delimitato, censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 165, particella 3353, sub. 13 categoria A/3, vani 6,5.

Dalla Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, risulta il seguente bene immobile:

- 1/1 Piena Proprietà Superficiaria su Abitazione di tipo economico sito nel Comune di Siracusa (SR) Fraz. Cassibile – Via Caduti del Conte Rosso 2, Foglio 165 Particella 3353 Sub. 13, consistenza 6,5 vani.

#### **4.Ib. LOTTO 2. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 165 P.LLA 3353 SUB. 14.**

L'unità immobiliare in questione consiste in un box auto, catastalmente dichiarato come C/6 ossia "autorimesse, rimesse, ...", sito nella Frazione di Cassibile (SR) in via Caduti del Conte Rosso n. 2 (in visura è indicato VIA DA DENOMINARE SNC) al piano primo sottostrada.

Presenta i seguenti dati catastali:



Descrizione	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. catast.	Rendita €.
<b>Box auto</b>	<b>165</b>	<b>3353</b>	<b>14</b>	<b>C/6</b>	<b>4</b>	<b>18 m<sup>2</sup></b>	<b>Tot 23 m<sup>2</sup></b>	<b>67,86</b>
<b>indirizzo</b>	<b>VIA DA DENOMINARE SNC piano: S1</b>							

Dal sopralluogo effettuato risulta quanto dichiarato al Nuovo Catasto Urbano di Siracusa, il box presenta pavimentazione, si ha presenza di impianto elettrico con presa elettrica, si accede al vano tramite un'unica anta basculante metallica ad apertura manuale.

Dall'Atto di pignoramento risulta il seguente bene immobile:

- *Garage a piano seminterrato* sito in Siracusa, Frazione Cassibile, via Caduti del Conte Rosso n. 2, di mq. 18 circa, con annesso tratto di terreno di pertinenza già delimitato, censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 165, particella 3353, sub. 14 categoria C/6, mq. 18.

Dalla Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, risulta il seguente bene immobile:

- 1/1 Piena Proprietà Superficiaria su *Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse* sito nel Comune di Siracusa (SR) Fraz. Cassibile – Via Caduti del Conte Rosso 2, Foglio 165 Particella 3353 Sub. 14, consistenza 18 mq.

#### **4.II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI IMMOBILI**

##### **4.IIa. LOTTO 1. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA RIALZATO E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 165 P.LLA 3353 SUB. 13.**

Dal sopralluogo effettuato il bene in questione risulta consistere in un'abitazione con tipologia edilizia "casa a schiera" che si sviluppa su due livelli fuori terra, ossia un piano terra rialzato ed un piano primo, con Concessione Edilizia n. 22 EEP del 24-12-1997, e successiva Variante n. 5782 del 16-10-2006, con struttura portante intelaiata in c.a., tamponamenti esterni a camera d'aria, solaio misto in cemento armato e laterizio, copertura inclinata a falde. Si hanno impianti tecnologici consistenti in impianto acqua, impianto luce ed impianto per riscaldamento.

L'unità immobiliare ha unica vista principale sul lato strada condominiale comune, presenta un'altezza interna utile 2.74 m al piano terra rialzato e di 2.75 m al piano primo, si accede al suo interno tramite porta blindata che conduce al vano principale che funge da ingresso/salone, da qui si prosegue al corpo scala, al vano adibito a servizio igienico e al vano adibito a cucina, dalla quale si ha accesso, tramite porta-finestra, all'area retrostante destinata a piccola zona a verde. Proseguendo dal corpo scala si giunge al piano primo che presenta la seguente distribuzione interna, ossia un piccolo corridoio che permette l'accesso a due camere da letto singole, ad una doppia a al servizio igienico, dalle camere da letto si accede, tramite porta-finestra, ai rispettivi balconi, questi consistono in un unico balcone sul fronte principale ed uno più piccolo sul retro dell'abitazione. Il bene immobile presenta nel suo complesso un buono stato conservativo, solo alcuni infissi sono in scarso stato manutentivo, (come da allegato "documentazione fotografica"), è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario, di impianto di climatizzazione invernale/estiva autonomo non funzionante (come affermato dalla parte debitrice), posizionato nel vano adibito a camera da letto



doppia al piano primo, nell'adiacente vano adibito a camera da letto singolo al piano primo. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a G.P.L. con relativa caldaia e termosifoni posti nei vari ambienti, è fornita di serramenti esterni con telaio in alluminio preverniciato completi di guarnizioni di tenuta e vetro camera doppio con avvolgibili in PVC, i servizi igienici hanno illuminazione ed aerazione del tipo naturale essendo dotati di opportuna finestra.

L'immobile ricade in zona omogenea "C6a" del vigente Piano Regolatore Generale di Siracusa, le Norme Tecniche di attuazione urbanistiche ed edilizie del P.R.G. classificano tale zona come "Art. 34 Aree per edilizia residenziale pubblica in corso di attuazione – Zona C6a". Come descritto nelle Norme Tecniche di Attuazione "...

1. *Descrizione ed obiettivi*

*Sono le aree impegnate da Programma Costruttivo di Edilizia Economica e Popolare ai sensi dell'art. 136 della L.R. n. 25/93, approvati dalla Giunta Municipale e convalidati con Del. Di C.C. n. 50/2001, approvati con Decreti Dirigenziali n. 253 del 30/5/2002, n. 528 del 24/7/2002 e n. 561 del 29/7/2002, n. 456 del 18/4/03, n. 457 del 18/4/03 e successivi da parte dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente. La maggior parte di tali aree è situata fra traversa la Pizzuta e Villaggio Miano, a completamento degli insediamenti dello stesso tipo edificati nello scorso decennio; piccoli nuclei sono in corso di edificazione all'interno dei tessuti a nord est della città (via Don L. Sturzo e via Lentini) e sulle estreme propaggini nord orientali, fra l'insediamento della Mazzarona ed il Parco delle Mura Dionigiane; una quota meno consistente è situata a sud dell'abitato di Belvedere e a Cassibile.*

2. *Modalità di attuazione*

*Programma Costruttivo di Edilizia Economica e Popolare approvato da parte dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, cui si rimanda.*

3. *Aree non utilizzate*

*Le aree non assoggettate per qualsiasi causa a procedura d'esproprio entro il termine di validità dei Programmi costruttivi di cui al punto 1. ovvero retrocesse per qualsiasi causa in favore dei precedenti proprietari, assumono – previa delibera ricognitiva adottata dal Consiglio Comunale – classificazione analoga a quella della destinazione urbanistica precedente l'approvazione del pertinente Programma costruttivo."*

Come pocanzi affermato, il bene immobile rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata, ragion per cui si indica quanto segue:

1. Contenuto della convenzione.

Convenzione Urbanistica del 06-04-1998 tra il Comune di Siracusa e la società Mela S.r.l. "Articolo 2 Il Comune di Siracusa, come sopra rappresentato, in esecuzione degli atti sopra citati, concede alla società "Mela S.r.l." che, come sopra rappresentata, accetta per sé e per i propri aventi causa, il diritto di superficie sulle aree appresso descritte site in ...".

(Si produce in atti nel fascicolo telematico della procedura).

2. Trascrizione della convenzione.



La Convenzione Urbanistica è stata trascritta a Siracusa, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il 03-04-1998 Registro Particolare 3324 Registro Generale 4195, Presentazione n. 154, è seguita la Trascrizione n. 13069 del 15/11/2000 e la Annotazione n. 1488 del 05/12/2001 inerente Integrazione e Conferma di Convenzione Urbanistica, come da ispezione ipotecaria allegata;

3. Limiti indicati nella convenzione (ad es. prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP).

*“...Articolo 11 L'impresa concessionaria si impegna ad applicare i prezzi di prima cessione degli alloggi in conformità a quanto previsto dal presente articolo. Il prezzo di prima cessione degli alloggi della erigenda costruzione è calcolato per mq. di superficie utile complessiva, pari alla superficie utile degli alloggi, aumentata fino ad un massimo del 60% (sessanta per cento) del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori e misurata in analogia e quella residenziale, oltre la superficie per garages e cantine. Il prezzo per metro quadro è determinato tenendo conto dei seguenti elementi:*

- a) costo effettivamente pagato per l'acquisizione dell'area;*
- b) costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione ai contributi dovuti al Comune ed ai costi sostenuti;*
- c) costo di costruzione determinato sulla base del costo unitario stabilito dalla Regione, ai sensi della legge 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni, giusto D.A. del 23 aprile 1996 ed a norma della legge regionale n. 25/1997 e salva la variazione dei costi di nuova costruzione pubblicati nei bollettini dell'Istat;*
- d) costo per spese generali documentabili, comprese quelle per la progettazione e per gli oneri di preammortamento e finanziamento, nella misura massima consentita dalle vigenti disposizioni sul costo di costruzione di cui al precedente punto.*

*Il costo complessivo di ciascun alloggio, sulla base delle maggiorazioni di cui al decreto dell'Assessore Regionale dei LL.PP. del 23 aprile 1996 non può superare, ai fini del presente articolo, l'importo massimo di costo ammissibile secondo le maggiorazioni di legge, salve le variazioni ufficiali dell'Istat intervenute prima della vendita. Per le successive alienazioni il prezzo iniziale potrà essere rivalutato mediante aggiornamento biennale in relazione agli indici ufficiali Istat dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione, tenendo conto dei seguenti coefficienti di deprezzamento dell'alloggio:*

- a) dalla data del certificato di abitabilità fino al quinto anno: 0%;*
- b) dal 6° al 25° anno: 1% annuo.*

*Al valore come sopra determinato potranno essere aggiunte le spese documentate non rivalutabili di manutenzione straordinaria, affrontate nel decennio precedente. Anche nel presente caso si dovrà tenere conto, al fine della riduzione del prezzo, dell'incidenza della contribuzione pubblica in favore dei soggetti alienanti. ....”*

*“...Articolo 12 ...Per la rivendita e la locazione degli alloggi da parte degli acquirenti valgono le norme di cui all'articolo 20 della legge 17 febbraio 1992 n. 179, come modificato dall'articolo 3 della legge 28 gennaio 1994 n. 85 e le eventuali altre norme*





vigenti o che saranno emanate in materia. Il prezzo delle alienazioni successive dovrà essere uguale a quello di acquisto rivalutato nel modo sopra previsto dall'articolo 11. Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, con le quali l'acquirente dichiara di conoscere la presente convenzione e si obblighi a rispettarne le condizioni e di non disporre dell'immobile in contrasto con esse. ...”.

4. Sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto legge del 23 ottobre 2018 n. 119).

Da Ispezione ipotecaria effettuata in data 06.09.2022, presso la Direzione Provinciale di Siracusa – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Conservatoria dei registri immobiliari, non risultano atti pubblici o scritture private autenticate, dopo che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, come dai riferimenti normativi riportati nel quesito del Decreto di nomina, di cui sopra.

5. Costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione).

La scrivente si riserva di integrare, tempestivamente alla ricezione, la risposta al quesito in quanto, dopo invio di istanza a mezzo PEC in data 30-11-2023, con la massima urgenza e con priorità alta, alla data odierna, il Comune non ha fornito tale informazione richiesta.

La scrivente ha ricevuto, insieme alla Convenzione Urbanistica, copia di altri due documenti, il primo riguardante la Determina Dirigenziale n. 51 del 18 Agosto 2011, il secondo riguardante l'Ordinanza n. 54 del 28 Maggio 2014.

Il primo documento ha come oggetto la “*Lite omissis omissis vs Comune di Siracusa ed Impresa “Edil Company” s.r.l. – Esecuzione Sentenza TAR n° 1395/2010 del 11/05/2010 – Liquidazione danno*”, in cui si determina l'approvazione della proposta di liquidazione di euro 462.377,70 da parte del Comune di Siracusa per conto dell'Impresa Edil Company s.r.l., in attesa dell'esito del procedimento giudiziario intentato dall'Ente contro la stessa impresa, e la somma di euro 4.522,00 a carico del Comune di Siracusa, somme spettanti alla Ditta *omissis omissis*, come riportato in allegato.

Il secondo documento ha come oggetto “*Programma costruttivo Bando '89 per n. 33 alloggi Impresa “Edil Company” a.r.l. Compensorio C6/54 – C6/55 – C6/57 di Cassibile (Siracusa) – (ex LL.RR. 79/1975 e 95/1977. Deposito integrativo interessi indennità di esproprio presso la Ragioneria Territoriale dello Stato ex Direzione Territoriale Ministero dell'Economia e delle Finanze, Cassa DD.PP. – Sezione di Siracusa a favore della Ditta omissis omissis. Esecuzione sentenza n. 1088/2013 del 19/04/2013 della Corte di Appello di Catania.*”, in cui si ordina il deposito integrativo della somma di euro 61.359,97, interessi legali maturati nel periodo compreso dal 01/01/1998 al 31/12/2002 a favore della Ditta *omissis omissis*, si ordina di imputare la somma di



cui sopra al Capitolo 1304 del bilancio 2014 denominato “Rimborsi e pagamenti diversi finanziati da terzi”, ascrivendola al Comune di Siracusa, si ordina alla Ragioneria Territoriale dello Stato di erogare le somme ricevute in deposito, a seguito del provvedimento di svincolo della presente autorità espropriante, come riportato in allegato.

#### **4.IIb. LOTTO 2. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 165 P.LLA 3353 SUB. 14.**

Dal sopralluogo effettuato il bene in questione risulta consistere in un'autorimessa facente parte del complesso di case a schiera residenziali di Edilizia Convenzionata - Agevolata, con Concessione Edilizia n. 22 EEP del 24-12-1997, e successiva Variante n. 5782 del 16-10-2006, con struttura portante intelaiata in c.a., tamponamenti esterni a camera d'aria, solaio misto in cemento armato e laterizio, copertura piana.

Presenta in pianta una forma rettangolare con altezza interna utile di 2.40 m, l'intera struttura è in C.A., il box presenta pavimentazione, si ha presenza di impianto elettrico con presa elettrica, si accede al vano tramite un'unica anta basculante metallica ad apertura manuale, percorrendo una rampa pavimentata che conduce al piano primo sottostrada, tale percorso, di pertinenza del bene immobile, è chiuso con cancello metallico carrabile a due ante, posto al piano terra.

L'immobile ricade in zona omogenea “C6a” del vigente Piano Regolatore Generale di Siracusa, le Norme Tecniche di attuazione urbanistiche ed edilizie del P.R.G. classificano tale zona come “Art. 34 Aree per edilizia residenziale pubblica in corso di attuazione – Zona C6a”. Come descritto nelle Norme Tecniche di Attuazione “...

##### *4. Descrizione ed obiettivi*

*Sono le aree impegnate da Programma Costruttivo di Edilizia Economica e Popolare ai sensi dell'art. 136 della L.R. n. 25/93, approvati dalla Giunta Municipale e convalidati con Del. Di C.C. n. 50/2001, approvati con Decreti Dirigenziali n. 253 del 30/5/2002, n. 528 del 24/7/2002 e n. 561 del 29/7/2002, n. 456 del 18/4/03, n. 457 del 18/4/03 e successivi da parte dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente. La maggior parte di tali aree è situata fra traversa la Pizzuta e Villaggio Miano, a completamento degli insediamenti dello stesso tipo edificati nello scorso decennio; piccoli nuclei sono in corso di edificazione all'interno dei tessuti a nord est della città (via Don L. Sturzo e via Lentini) e sulle estreme propaggini nord orientali, fra l'insediamento della Mazzarona ed il Parco delle Mura Dionigiane; una quota meno consistente è situata a sud dell'abitato di Belvedere e a Cassibile.*

##### *5. Modalità di attuazione*

*Programma Costruttivo di Edilizia Economica e Popolare approvato da parte dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, cui si rimanda.*

##### *6. Aree non utilizzate*

*Le aree non assoggettate per qualsiasi causa a procedura d'esproprio entro il termine di validità dei Programmi costruttivi di cui al punto 1. ovvero retrocesse per qualsiasi causa in favore dei precedenti proprietari, assumono – previa delibera ricognitiva adottata dal Consiglio Comunale – classificazione analoga a quella della destinazione urbanistica precedente l'approvazione del pertinente Programma costruttivo.”*



Come pocanzi affermato, il bene immobile rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata, ragion per cui si indica quanto segue:

1. Contenuto della convenzione.

Convenzione Urbanistica del 06-04-1998 tra il Comune di Siracusa e la società Mela S.r.l. *“Articolo 2 Il Comune di Siracusa, come sopra rappresentato, in esecuzione degli atti sopra citati, concede alla società “Mela S.r.l.” che, come sopra rappresentata, accetta per sé e per i propri aventi causa, il diritto di superficie sulle aree appresso descritte site in ...”.*

(Si produce in atti nel fascicolo telematico della procedura).

2. Trascrizione della convenzione.

La Convenzione Urbanistica è stata trascritta a Siracusa, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il 03-04-1998 Registro Particolare 3324 Registro Generale 4195, Presentazione n. 154, è seguita la Trascrizione n. 13069 del 15/11/2000 e la Annotazione n. 1488 del 05/12/2001 inerente Integrazione e Conferma di Convenzione Urbanistica, come da ispezione ipotecaria allegata;

3. Limiti indicati nella convenzione (ad es. prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP).

*“...Articolo 11 L'impresa concessionaria si impegna ad applicare i prezzi di prima cessione degli alloggi in conformità a quanto previsto dal presente articolo. Il prezzo di prima cessione degli alloggi della erigenda costruzione è calcolato per mq. di superficie utile complessiva, pari alla superficie utile degli alloggi, aumentata fino ad un massimo del 60% (sessanta per cento) del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori e misurata in analogia e quella residenziale, oltre la superficie per garages e cantine. Il prezzo per metro quadro è determinato tenendo conto dei seguenti elementi:*

- e) costo effettivamente pagato per l'acquisizione dell'area;*
- f) costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione ai contributi dovuti al Comune ed ai costi sostenuti;*
- g) costo di costruzione determinato sulla base del costo unitario stabilito dalla Regione, ai sensi della legge 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni, giusto D.A. del 23 aprile 1996 ed a norma della legge regionale n. 25/1997 e salva la variazione dei costi di nuova costruzione pubblicati nei bollettini dell'Istat;*
- h) costo per spese generali documentabili, comprese quelle per la progettazione e per gli oneri di preammortamento e finanziamento, nella misura massima consentita dalle vigenti disposizioni sul costo di costruzione di cui al precedente punto.*

*Il costo complessivo di ciascun alloggio, sulla base delle maggiorazioni di cui al decreto dell'Assessore Regionale dei LL.PP. del 23 aprile 1996 non può superare, ai fini del presente articolo, l'importo massimo di costo ammissibile secondo le maggiorazioni di legge, salve le variazioni ufficiali dell'Istat intervenute prima della vendita. Per le successive alienazioni il prezzo iniziale potrà essere rivalutato mediante aggiornamento biennale in relazione agli indici ufficiali Istat dei costi di costruzione intervenuti dopo la*



*stipula della convenzione, tenendo conto dei seguenti coefficienti di deprezzamento dell'alloggio:*

- c) dalla data del certificato di abitabilità fino al quinto anno: 0%;*
- d) dal 6° al 25° anno: 1% annuo.*

*Al valore come sopra determinato potranno essere aggiunte le spese documentate non rivalutabili di manutenzione straordinaria, affrontate nel decennio precedente. Anche nel presente caso si dovrà tenere conto, al fine della riduzione del prezzo, dell'incidenza della contribuzione pubblica in favore dei soggetti alienanti. ....”*

*“...Articolo 12 ...Per la rivendita e la locazione degli alloggi da parte degli acquirenti valgono le norme di cui all'articolo 20 della legge 17 febbraio 1992 n. 179, come modificato dall'articolo 3 della legge 28 gennaio 1994 n. 85 e le eventuali altre norme vigenti o che saranno emanate in materia. Il prezzo delle alienazioni successive dovrà essere uguale a quello di acquisto rivalutato nel modo sopra previsto dall'articolo 11. Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, con le quali l'acquirente dichiara di conoscere la presente convenzione e si obblighi a rispettarne le condizioni e di non disporre dell'immobile in contrasto con esse. ...”.*

4. Sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto legge del 23 ottobre 2018 n. 119).

Da Ispezione ipotecaria effettuata in data 06.09.2022, presso la Direzione Provinciale di Siracusa – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Conservatoria dei registri immobiliari, non risultano atti pubblici o scritture private autenticate, dopo che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, come dai riferimenti normativi riportati nel quesito del Decreto di nomina, di cui sopra.

5. Costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione).

La scrivente si riserva di integrare, tempestivamente alla ricezione, la risposta al quesito in quanto, dopo invio di istanza a mezzo PEC in data 30-11-2023, con la massima urgenza e con priorità alta, alla data odierna, il Comune non ha fornito tale informazione richiesta.

La scrivente ha ricevuto, insieme alla Convenzione Urbanistica, copia di altri due documenti, il primo riguardante la Determina Dirigenziale n. 51 del 18 Agosto 2011, il secondo riguardante l'Ordinanza n. 54 del 28 Maggio 2014.

Il primo documento ha come oggetto la “*Lite omissis omissis vs Comune di Siracusa ed Impresa “Edil Company” s.r.l. – Esecuzione Sentenza TAR n° 1395/2010 del 11/05/2010 – Liquidazione danno*”, in cui si determina l'approvazione della proposta di liquidazione di euro 462.377,70 da parte del Comune di Siracusa per conto dell'Impresa Edil Company s.r.l., in attesa dell'esito del procedimento giudiziario intentato dall'Ente contro la stessa impresa, e la somma di



euro 4.522,00 a carico del Comune di Siracusa, somme spettanti alla Ditta *omissis omissis*, come riportato in allegato.

Il secondo documento ha come oggetto “*Programma costruttivo Bando '89 per n. 33 alloggi Impresa “Edil Company” a.r.l. Comprensorio C6/54 – C6/55 – C6/57 di Cassibile (Siracusa) – (ex LL.RR. 79/1975 e 95/1977. Deposito integrativo interessi indennità di esproprio presso la Ragioneria Territoriale dello Stato ex Direzione Territoriale Ministero dell’Economia e delle Finanze, Cassa DD.PP. – Sezione di Siracusa a favore della Ditta omissis omissis. Esecuzione sentenza n. 1088/2013 del 19/04/2013 della Corte di Appello di Catania.*”, in cui si ordina il deposito integrativo della somma di euro 61.359,97, interessi legali maturati nel periodo compreso dal 01/01/1998 al 31/12/2002 a favore della Ditta *omissis omissis*, si ordina di imputare la somma di cui sopra al Capitolo 1304 del bilancio 2014 denominato “Rimborsi e pagamenti diversi finanziati da terzi”, ascrivendola al Comune di Siracusa, si ordina alla Ragioneria Territoriale dello Stato di erogare le somme ricevute in deposito, a seguito del provvedimento di svincolo della presente autorità espropriante, come riportato in allegato.

#### **4.III. INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI**

##### **4.IIIa. LOTTO 1. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA RIALZATO E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 165 P.LLA 3353 SUB. 13.**

Il bene immobile in questione risulta di piena proprietà superficiaria 1/1 di *omissis omissis*, nata il *omissis a omissis* CF: *omissis*, come si evince dalla Visura Catastale storica per immobile, in allegato, dalla “Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998” del fascicolo telematico d’ufficio e dall’atto di compravendita n° 109142 di Repertorio e n° 24427 di Raccolta del 03.08.2007, notaio in Siracusa, dott. Angelo Bellucci, iscritta presso il Collegio Notarile di Siracusa, riportato in allegato.

Il bene immobile risulta di proprietà per l’area concedente del Comune di Siracusa, come si rileva dalla Visura Catastale storica per immobile, in allegato, dalla “Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998” del fascicolo telematico d’ufficio e dalla Convenzione Urbanistica del 21-03-1998, registrata a Siracusa il 06-04-1998, riportata in allegato.

Dal sopralluogo effettuato il bene immobile risulta occupato dalla sig.ra *omissis omissis*, l’accesso al fabbricato, è stato permesso dal custode giudiziario e dalla parte debitrice.

##### **4.IIIb. LOTTO 2. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 165 P.LLA 3353 SUB. 14.**

Il bene immobile in questione risulta di piena proprietà superficiaria 1/1 di *omissis omissis*, nata il *omissis a omissis* CF: *omissis*, come si evince dalla Visura Catastale storica per immobile, in allegato, dalla “Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998” del fascicolo telematico d’ufficio e dall’atto di compravendita n° 109142 di Repertorio e n° 24427 di Raccolta del 03.08.2007, notaio in Siracusa, dott. Angelo Bellucci, iscritta presso il Collegio Notarile di Siracusa, riportato in allegato.



Il bene immobile risulta di proprietà per l'area concedente del Comune di Siracusa, come si rileva dalla Visura Catastale storica per immobile, in allegato, dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" del fascicolo telematico d'ufficio e dalla Convenzione Urbanistica del 21-03-1998, registrata a Siracusa il 06-04-1998, riportata in allegato.

Dal sopralluogo effettuato il bene immobile risulta occupato dalla sig.ra *omissis omissis*, l'accesso all'unità immobiliare, è stato permesso dal custode giudiziario e dalla parte debitrice.

#### **4.IV. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

##### **4.IVa. LOTTO 1. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA RIALZATO E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 165 P.LLA 3353 SUB. 13.**

- Convenzione edilizia 21-03-1998 per diritto di superficie gravante sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- prescrizioni e limiti come da Norme Tecniche di attuazione urbanistiche ed edilizie del P.R.G. di Siracusa che classificano tale zona come "*Art. 34 Aree per edilizia residenziale pubblica in corso di attuazione – Zona C6a*";
- non vi sono diritti demaniali;
- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- da Convenzione edilizia 21-03-1998 "*... Articolo 12 ... per la rivendita e la locazione degli alloggi da parte degli acquirenti valgono le norme di cui all'articolo 20 della legge 17 febbraio 1992 n. 179, ... Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, con le quali l'acquirente dichiara di conoscere la presente convenzione e si obblighi a rispettarne le condizioni e di non disporre dell'immobile in contrasto con esse. ...*".

##### **4.IVb. LOTTO 2. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 165 P.LLA 3353 SUB. 14.**

- Convenzione edilizia 21-03-1998 per diritto di superficie gravante sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;



- prescrizioni e limiti come da Norme Tecniche di attuazione urbanistiche ed edilizie del P.R.G. di Siracusa che classificano tale zona come “*Art. 34 Aree per edilizia residenziale pubblica in corso di attuazione – Zona C6a*”;
- non vi sono diritti demaniali;
- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- da Convenzione edilizia 21-03-1998 “... *Articolo 12 ... per la rivendita e la locazione degli alloggi da parte degli acquirenti valgono le norme di cui all’articolo 20 della legge 17 febbraio 1992 n. 179, ... Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, con le quali l’acquirente dichiara di conoscere la presente convenzione e si obblighi a rispettarne le condizioni e di non disporre dell’immobile in contrasto con esse. ...*”.

**4.V. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL’ACQUIRENTE:**

**4.Va. LOTTO 1. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA RIALZATO E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 165 P.LLA 3353 SUB. 13.**

- TRASCRIZIONE del 26/11/2020 – Registro Particolare 13139 Registro Generale 18030 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa Repertorio 2501/2020 del 16/10/2020 Atto Esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

**4.Vb. LOTTO 2. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 165 P.LLA 3353 SUB. 14.**

- TRASCRIZIONE del 26/11/2020 – Registro Particolare 13139 Registro Generale 18030 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa Repertorio 2501/2020 del 16/10/2020 Atto Esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE CONCERNENTI:



**a. LOTTO 1. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA RIALZATO E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 165 P.LLA 3353 SUB. 13.**

- non vi è l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di piena proprietà superficiaria come dimostrato da Visura Catastale storica per immobile, in allegato, dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" del fascicolo telematico d'ufficio e dall'atto di compravendita, riportato in allegato;
- da informazioni assunte da un condomino, che si presta alla gestione delle spese comuni di cui a seguire, non si ha un amministratore di condominio da circa due anni, le uniche spese comuni riguardano la fornitura di energia elettrica per l'alimentazione del cancello di ingresso comune e dell'illuminazione interna del complesso residenziale, ragion per cui riguardano il pagamento di bollette Enel comuni da suddividere tra tutti i condomini. La sottoscritta non ha avuto informazioni più precise in merito, né è stato possibile contattare il precedente amministratore di condominio;
- non vi è pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

**b. LOTTO 2. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 165 P.LLA 3353 SUB. 14.**

- non vi è l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di piena proprietà superficiaria come dimostrato da Visura Catastale storica per immobile, in allegato, dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" del fascicolo telematico d'ufficio e dall'atto di compravendita, riportato in allegato;
- da informazioni assunte da un condomino, che si presta alla gestione delle spese comuni di cui a seguire, non si ha un amministratore di condominio da circa due anni, le uniche spese comuni riguardano la fornitura di energia elettrica per l'alimentazione del cancello di ingresso comune e dell'illuminazione interna del complesso residenziale, ragion per cui riguardano il pagamento di bollette Enel comuni da suddividere tra tutti i condomini. La sottoscritta non ha avuto informazioni più precise in merito, né è stato possibile contattare il precedente amministratore di condominio;
- non vi è pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.





#### **4.VI. REGOLARITÀ DEI BENI IMMOBILI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

##### **4.VI.a. LOTTO 1. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA RIALZATO E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 165 P.LLA 3353 SUB. 13.**

Dalle ricerche effettuate presso il SETTORE EDILIZIA PRIVATA Servizio Edilizia Privata/Archivio del Comune di Siracusa è stato possibile risalire alla Concessione Edilizia n. 22 EEP del 24-12-1997. Come affermato nella Attestazione del Responsabile del SUE - Settore Edilizia Privata/Archivio, non è stato possibile avere copia delle Tavole di Progetto allegate alla C.E. e alla variante del 16/10/2006, in quanto non rinvenute. Nella Pratica edilizia contenente la CE di cui sopra, è presente una copia del Certificato di Conformità dell'Ufficio del Genio Civile, come da allegato, riguardante la rispondenza delle opere edificate alle prescrizioni per le zone sismiche, in tale documento si fa riferimento anche alla relazione a struttura ultimata a firma del direttore dei lavori, al Certificato di collaudo depositato a cura del collaudatore statico e si afferma che i lavori eseguiti risultano conformi alle prescrizioni generali del progetto.

In seguito al sopralluogo effettuato in data 19/07/2021 il ctu ha potuto verificare una quasi totale corrispondenza, di quanto rilevato, con la planimetria catastale, sia per quanto riguarda la distribuzione interna dell'unità immobiliare, sia il prospetto esterno, sia l'altezza interna utile che la superficie complessiva lorda. Si ha una difformità principalmente nell'area pertinenziale antistante l'immobile, in quanto nella realtà risulta di maggiore superficie e si ha un muretto di divisione con la rampa che conduce al box auto. Si devono considerare in modo approssimativo le spese da sostenere per l'aggiornamento della planimetria, spese che possono consistere in € **1.000,00**.

Il ctu ha verificato, presso il Settore Pianificazione ed Edilizia Privata (Servizio Agibilità), la presenza del Certificato di Agibilità in data 18-11-2008 del bene immobile in questione, si è recata personalmente presso l'Ufficio per ritirarne copia in data 27-07-2021 e si allega alla Relazione.

##### **4.VI.b. LOTTO 2. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 165 P.LLA 3353 SUB. 14.**

Dalle ricerche effettuate presso il SETTORE EDILIZIA PRIVATA Servizio Edilizia Privata/Archivio del Comune di Siracusa è stato possibile risalire alla Concessione Edilizia n. 22 EEP del 24-12-1997. Come affermato nella Attestazione del Responsabile del SUE - Settore Edilizia Privata/Archivio, non è stato possibile avere copia delle Tavole di Progetto allegate alla C.E. e alla variante del 16/10/2006, in quanto non rinvenute. Nella Pratica edilizia contenente la CE di cui sopra, è presente una copia del Certificato di Conformità dell'Ufficio del Genio Civile, come da allegato, riguardante la rispondenza delle opere edificate alle prescrizioni per le zone sismiche, in tale documento si fa riferimento anche alla relazione a struttura ultimata a firma del direttore dei lavori, al Certificato di collaudo depositato a cura del collaudatore statico e si afferma che i lavori eseguiti risultano conformi alle prescrizioni generali del progetto.

In seguito al sopralluogo effettuato in data 19/07/2021 il ctu ha potuto verificare una quasi totale corrispondenza, di quanto rilevato, con la planimetria catastale.



Il ctu ha verificato, presso il Settore Pianificazione ed Edilizia Privata (Servizio Agibilità), la presenza del Certificato di Agibilità in data 18-11-2008 del bene immobile in questione, si è recata personalmente presso l'Ufficio per ritirarne copia in data 27-07-2021 e si allega alla Relazione.

#### **4.VIII. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.**

##### **4.VIIIa. LOTTO 1. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA RIALZATO E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 165 P.LLA 3353 SUB. 13.**

E' stata verificata l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile in oggetto presso gli opportuni uffici e confermato dal debitore in sede di sopralluogo. La scrivente, come da adeguamento della Regione Sicilia alla Normativa nazionale D.lgs n. 192 del 2005, ha richiesto alla parte convenuta, ai fini della redazione dell'APE, libretto di impianti della caldaia e dei condizionatori presenti; il debitore ha risposto che avrebbe effettuato una ricerca in merito, come riportato nel verbale di sopralluogo in allegato alla Relazione di stima. Successivamente, da tale ricerca, non si è trovato quanto richiesto, la parte debitrice ha inoltre affermato che i condizionatori risultano non funzionanti da molto tempo.

La scrivente si è attivata per trovare opportuna ditta ai fini della produzione di libretto di impianto, ma ad oggi non ha trovato alcuna disponibilità (per loro scadenze imminenti o perché non si tratta di un loro prodotto), la stessa continuerà a contattare altre ditte che possano produrre quanto richiesto ai fini APE, con successiva integrazione di quest'ultimo.

#### **4.IX. VALUTAZIONE DEI BENI.**

##### **4.IX.1. CALCOLO DELLE SUPERFICI DEI BENI IMMOBILI.**

##### **4.IX.1ab. LOTTO 1-2. CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL' UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, PIANO TERRA RIALZATO E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 165 P.LLA 3353 SUB. 13 e SUB. 14.**

Ambienti	Sup. netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale
Ingr./sal/sogg PT	28.32	1	31.88
Vano scala	7.28	1	8.66
Serv. igienico PT	6.69	1	7.55
Cucina PT	14.65	1	16.50
Corridoio PP	4.44	1	4.75
Serv igienico PP	6.46	1	7.66
Camera letto singolo PP	11.24	1	12.65
Camera letto singolo PP	12.49	1	14.02



Camera letto doppio PP	15.71	1	17.49
Balcone	6.50	0.30	7.71*0.30=2.31
Balconcino	3.19	0.30	3.74*0.30=1.12
Area pertinenziale antistante	33.98	0.10	37.22*0.10=3.72
Area pertinenziale retrostante	27.46	0.10	36.61*0.10=3.66
Box auto	18.21	0.75	20.62*0.75=15.47
Area pertinenziale antistante	21.36	0.10	23.81*0.10=2.38
<b>Totale Superficie Commerciale approssimata per eccesso a</b>			<b>149.82 150.00</b>

#### 4. IX.2. CRITERI DI STIMA UTILIZZATI.

Nel caso specifico, trattandosi di zona periferica residenziale, in seguito ad indagine svolta presso agenzie immobiliari locali in cui si è espressa la maggiore appetibilità immobiliare se gli immobili, oggetto di causa, vengono considerati in modo unitario, si considera un'unica stima riferita sia alla unità immobiliare catastalmente identificata con sub. 13, sia alla unità immobiliare catastalmente identificata con sub. 14.

#### 4.IX.2ab. LOTTI 1-2. UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, PIANO TERRA RIALZATO E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 165 P.LLA 3353 SUB. 13 e SUB. 14.

Si considera la stima analitica per ottenere i dati necessari al calcolo del valore stimato del diritto di superficie, riportato al punto 4.X.3.

##### STIMA ANALITICA

Per procedere nella stima del valore di mercato di un immobile urbano attraverso il procedimento analitico occorre conoscere il valore del saggio di capitalizzazione da utilizzare. Dalla seguente formula si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima  $V_m$ .

Si ha:

$$V_m = R_N/r$$

dove  $r$  è il saggio di capitalizzazione ed  $R_N$  è il reddito netto futuro, costante e posticipato.

Per il calcolo del saggio medio occorre applicare la seguente formula:



$$r_m = \Sigma R_i / \Sigma V_i$$

$\Sigma R_i =$  sommatoria dei redditi netti futuri, relativi a fabbricati simili presi a riferimento

$\Sigma V_i =$  sommatoria dei prezzi di mercato, reali recenti, relativi a fabbricati simili presi a confronto.

Si considerano detrazione per spese varie di manutenzione ammortamento, sfitti, inesigibilità, imposte fabbricati etc. complessivamente pari al 20 % del reddito lordo.

Nel caso in esame, per i valori ricavati durante l'indagine si è ottenuto il seguente saggio medio:

$$r_m = 4.81\%$$

mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 4.77\%$$

$$r_{max} = 4.85 \%$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Partendo dal saggio medio calcolato tramite indagine, si applica la seguente formula:

$$r = r_m + \Sigma A_i - \Sigma D_i$$

dove:

$r_m =$  saggio medio

$\Sigma A_i =$  sommatoria di tutte le cause ascendenti (che fanno salire il saggio) relative all'immobile;

$\Sigma D_i =$  sommatoria di tutte le cause discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile;

Dai calcoli eseguiti la somma fra le cause ascendenti e discendenti prese in considerazione è pari a - 1,10.

Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 4,81 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a

$$r = 4,81 - 1,10 = 3,71 \%$$

Dalle indagini economiche di mercato effettuate sui canoni di affitto siti nella stessa zona con caratteristiche simili a quella in oggetto, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a € 450.

Si ha in definitiva:



- |                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| 1) reddito annuo presunto       | € 5.400,00 |
| 2) detrazione per spese varie   | € 1.080,00 |
| 3) reddito annuo netto presunto | € 4.320,00 |

$$V_m = 4.320,00 / 3,71 \% = 116.442,05 \text{ €}$$

Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 3,71 %, si ottiene il valore di 116.442,05 € approssimato per eccesso a 116.500,00 €.

Considerando che non si tratta di piena proprietà ma di proprietà superficiaria, si applicherà un coefficiente correttivo del 25%, ossia:

$$116.500,00 \text{ €} \times 0.25 = 29.125,00 \text{ €}$$

$$116.500,00 \text{ €} - 29.125,00 \text{ €} = 87.375,00 \text{ €}$$

approssimato per difetto a € 87.000,00

**4.X. 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.**

#### **4.X.1 INDICAZIONE DEL TERMINE FINALE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE.**

**4.X.1ab. LOTTI 1-2. UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, PIANO TERRA RIALZATO E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 165 P.LLA 3353 SUB. 13 e SUB. 14.**

Il termine finale del diritto di superficie, considerando come inizio il 1997 della “Concessione Edilizia n. 22 EEP”, è il 2096, rinnovabile per altri novantanove anni entro due anni dalla scadenza, ossia il 2094, come riportato nell'art. 10 della “*Convenzione Urbanistica*”, presente in allegato.

#### **4.X.3 L'INDICAZIONE DEL VALORE STIMATO DEL SOLO DIRITTO PIGNORATO.**

**4.X3ab. LOTTI 1-2. UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, PIANO TERRA RIALZATO E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 165 P.LLA 3353 SUB. 13 e SUB. 14.**

CALCOLO DEL VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE CON FORMULA ESTIMATIVA.



La formula estimativa utilizzata per determinare il Diritto di Superficie del bene immobile in questione è la seguente:

$$Vds = \frac{(R - S) \times (q^{n-m} - 1)}{(r \times q^{n-m})} - S^1 - \frac{S^2}{q^{n-m}}$$

In cui:

R: Reddito dell'unità immobiliare retraibile dal Superficiario (si identifica nel Canone Annuo posticipato) con applicazione Aggiornamento ISTAT annuale, il quale ammonta ad 5.400,00.

S: Spese medie annue affrontate dal Superficiario (mediamente 20% di R) per cui pari ad € 1.080,00.

n: Durata in anni del Diritto di Superficie, in genere pari a 99 anni;

m: Anno intermedio a cui bisogna fare riferire la Stima (2023) per cui dalla costituzione del diritto (ipotetico del 1997, con riferimento all'epoca di rilascio della Concessione Edilizia), sono trascorsi 26 Anni;

q = (1+r) ove r si assume pari al 3% per cui q = (1+0,03) cioè q = 1,03;

S<sup>1</sup>= Spese iniziali relative alla costruzione delle unità immobiliari (Anno 1997) con un Costo di costruzione presunto €/mq 700.000, corrispondente in euro ad €/mq 361,52, e rapportandolo all'ampiezza delle unità immobiliari (mq. 140,00 x €/mq 361,52) = € 50.612,80.

S<sup>2</sup>= Spese occorrenti per l'estinzione del Diritto di Superficie e per quelle relative al ripristino eventuale dello stato dei luoghi a fine del diritto che si ritengono in via cautelativa pari ad € 5.000,00.

$$Vds = \frac{(R - S) \times (q^{n-m} - 1)}{(r \times q^{n-m})} - S^1 - \frac{S^2}{q^{n-m}}$$

$$Vds = \frac{(5.400,00 - 1.080,00) \times (1,03^{99-26} - 1)}{(0,03 \times 1,03^{99-26})} - 50.612,80 - \frac{5.000,00}{1,03^{99-26}}$$

$$Vds = \frac{(4.320,00) \times (1,03^{73} - 1)}{(0,03 \times 1,03^{73})} - 50.612,80 - \frac{5.000,00}{1,03^{73}}$$



$$Vds = \frac{(4.320,00) \times (7,65)}{0,26} - 50.612,80 - \frac{5.000,00}{8,65}$$

$$Vds = 127.107,69 - 50.612,80 - 578,03$$

$$Vds = 75.916,86$$

Si determina quindi che il Valore della quota 1/1 del Diritto di Superficie del cespite oggetto di procedimento, approssimato per eccesso ad Euro 76.000,00.

Dovendo considerare i costi approssimativi per l'aggiornamento catastale, si ha un valore finale di Euro 75.000,00.

#### **4.IX.7. VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE**

**Per quanto riguarda il Valore locativo degli immobili si potrà calcolare unitamente per l'unità immobiliare adibita ad abitazione e per l'unità immobiliare adibita a box auto, entrambi siti in Cassibile in via Caduti del Conte Rosso n. 2.**

**4.IX.7ab. LOTTI 1-2. UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, PIANO TERRA RIALZATO E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 165 P.LLA 3353 SUB. 13 e SUB. 14.**

Ai fini del calcolo del valore locativo degli immobili in questione, la scrivente ritiene opportuno applicare alla superficie commerciale calcolata come al punto **4.IX.1ab.** i valori locativi unitari suggeriti dall'OMI, confrontati con le quotazioni di locazione del Borsino Immobiliare e con i valori locativi ricavati da indagine presso agenzie immobiliari locali.

Dall'analisi OMI si è rilevato che:

Abitazioni di tipo economico - Codice di zona E6 – Stato conservativo NORMALE

- a) Valore minimo 2.1 €/mq x mese
- b) Valore massimo 3.1 €/mq x mese

Dall'analisi Borsino Immobiliare si è rilevato che:

Abitazioni -



- a) Valore minimo 1.94 €/mq x mese
- b) Valore massimo 4.36 €/mq x mese

Dall'analisi presso agenzie immobiliari locali si è rilevato che:

Abitazioni + garage - Zona periferica - Stato conservativo reale

- a) Valore minimo 2.00 €/mq x mese
- b) Valore massimo 3.33 €/mq x mese

Nel caso specifico, utilizzando il metodo comparativo, considerando la dimensione dell'unità immobiliare, la distribuzione interna, la posizione, l'età di costruzione, la facilità di parcheggio, si ritiene opportuno applicare un valore di locazione pari a 3.00 €/mq x mese. Si ottiene così un Valore locativo dell'immobile pari a:

$$(3.00 \text{ €/mq} * 150 \text{ mq}) \times \text{mese} = 450,00 \text{ €} \times \text{mese}.$$





## **5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

- a) Verbale di sopralluogo;
- b) Visure storiche per immobile;
- c) Planimetrie catastali;
- d) Elaborato planimetrico;
- e) Estratto di mappa catastale;
- f) Ispezioni ipotecarie;
- g) Documentazione fotografica;
- h) Rilievo metrico unità immobiliari;
- i) Rilievo fotografico unità immobiliari;
- j) Copia atto di compravendita;
- k) Copia C.E. n. 22 EEP del 1997;
- l) Copia Certificato di Conformità;
- m) Copia Convenzione Urbanistica;
- n) Copia Certificato di Agibilità;
- o) Determina Dirigenziale n. 51 del 2011;
- p) Ordinanza n. 54 del 2014;
- q) Risposta ufficiale Comune di Siracusa;
- r) Copia ricevute di spesa;
- s) Copia relazione di stima in versione privacy;
- t) Attestazione di invii alle parti.

Siracusa, 26-12-2023

L'Esperto Stimatore

*Arch. Maria Blanco*

