

FASCICOLETTO n. 4

LOTTO FUNZIONALE n. 4

Immobilie "4A": Appartamento sito nel Comune di Siracusa, N.C.E.U. **fig. 167**
p.lla 6051, sub 14, via V. Mirabella 23/N, ronco II di via Resalibera 11,13 P.T. -
S1



IMMOBILE “4A”

Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L'immobile, oggetto di accertamento, è costituito da un appartamento, a P.S1 - T., facente parte di un'unità strutturale ubicata all'interno di un cortile di un palazzo storico di via Mirabella al n. 23, su cui si affacciano altre unità immobiliari.



Foto 1 – Appartamento “4A” – Ingresso al cortile interno, dal quale si accede all'immobile in oggetto

Da un portoncino esterno in ferro, si accede all'edificio, al cui interno una scala conduce all'unità immobiliare a P.S1 in oggetto; ad essa si accede, inoltre, dal ronco II di via Resalibera ai nn. 11, 13, risultando, in tal modo, l'appartamento a P.T.



Foto 2 –
Appartamento “4A”
– Accesso all’unità
strutturale di cui fa
parte l’immobile



Foto 3 –
Appartamento “4A”
– Interno all’unità
strutturale di cui fa
parte l’immobile

Il fabbricato è costituito da n. 1 unità catastale individuata nel NCEU del Comune di Siracusa, al fg. 167 p.lla 5270, sub 1, via V. Mirabella, 23, P.T., cat. C/2, cl. 4, mq 99, rendita €. 409,03 (“ALLEGATO n. 4”).



Foto 4 – Appartamento “4A” – Accesso all’appartamento

Al suo interno, a P.S1, è costituito da un soggiorno, una cucina, un bagno, due camere ed un disimpegno.

Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni

L’area, interessata all’immobile in oggetto, ricade nel centro storico di Ortigia, della città di Siracusa, nel P.P.O. dello stesso Comune; l’unità immobiliare rientra, nello specifico, all’interno del quartiere della “Graziella”. Essa è parte di un edificio multipiano plurifamiliare, con due prospetti sul ronco e gli altri in aderenza.

Quesito c) – Stato di possesso dei beni

Con l’atto di compravendita del 29/04/2004 (“ALLEGATO n. 48”), repertorio n° 92729, raccolta n° 21303, redatto dal Notaio Bellucci Angelo con sede in Siracusa, registrato a Siracusa il 30/04/2004 al n° 1841, il sig. [REDACTED], in qualità di Amministratore Unico della società “[REDACTED]” acquista da [REDACTED], la proprietà per 1/1 dell’appartamento posto a piano primo sottostrada, piano terra e piano primo, composto di 7,5 vani catastali in Siracusa, via Mirabella 23,

censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa, al foglio 172, mappale 573 sub 3 (“ALLEGATO n. 22”, derivato dal mappale 573 sub 1 e 2), mappale 601 sub 8 (“ALLEGATO n. 19”, derivato dal mappale 601 sub 7) e mappale 602 sub 4 (“ALLEGATO n. 20”, derivato dal mappale 602 sub 1); la soppressione di tali p.lle in data 30/06/2009 genera le p.lle censite al fg.167 p.lle 6051 sub 8 (“ALLEGATO n. 14”), sub 10 (“ALLEGATO n. 15”), sub 11 (“ALLEGATO n. 16”), sub 12 (“ALLEGATO n. 17”), dalle cui soppressioni, in data 07/07/2009, è stata generata la p.lla in oggetto censita al fg. 167 p.lla 6051 sub 14).

Con scrittura privata – Contratto di locazione ultranovennale – del 30/12/2013 (“ALLEGATO n. 53”), repertorio n° 1062, raccolta n° 816, redatto dal Notaio Di Filippo Francesco con sede in Canicattini Bagni, registrato a Siracusa il 06/01/2014 al n° 67, il sig. ██████████

██████████ in qualità di Amministratore Unico della società ██████████ concede in locazione, per la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dal 1° gennaio 2014, alla sig.ra

██████████ in qualità di Amministratore Unico della società ██████████ il compendio immobiliare sito in Siracusa, via Mirabella 23, composto da sei unità immobiliari, e precisamente:

- locale terrano della superficie di mq.115 circa, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 5270 sub 1;
- locale deposito ubicato a piano primo sottostrada e piano terra, della superficie di mq.99 circa, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 14;
- appartamento ubicato a piano terra, interno uno, composto di 3,5 vani catastali, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 15;
- appartamento ubicato a piano primo, interno tre, composto di 2,5 vani catastali, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 16;
- appartamento ubicato a piano terra, interno due, composto di 2 vani catastali, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 17;
- appartamento ubicato a piano terra, composto di 2 vani catastali, N.C.E.U. Siracusa fg. 167 p.lla 6051 sub 18.

L'appartamento, alla data del sopralluogo del 20/01/2016, risulta abitato e, per esso, non è stato fornito alcun contratto di locazione in quanto, come riferito ██████████ e sottoscritto nel verbale di sopralluogo n. 2 (“ALLEGATO n. 80”), vengono stipulati contratti ad uso transitorio.

Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile (“ALLEGATI n. 41, 32-35, 40”), per l’unità immobiliare “4A” sono risultate le seguenti formalità:

I. NOTA DI TRASCRIZIONE del 16/07/2013 (“ALLEGATO n. 32”)

Registro Particolare: n. 8525

Registro Generale: n. 11030

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 1384 del 18/06/2013

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

II. NOTA DI TRASCRIZIONE del 19/12/2013 (“ALLEGATO n. 33”)

Registro Particolare: n. 2507

Registro Generale: n. 18912

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013

Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni

III. NOTA DI TRASCRIZIONE del 17/02/2014 (“ALLEGATO n. 34”)

Registro Particolare: n. 284

Registro Generale: n. 2010

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013

Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni

IV. NOTA DI TRASCRIZIONE del 26/02/2014 (“ALLEGATO n. 35”)

Registro Particolare: n. 367

Registro Generale: n. 2554

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 311/2013

Specie: Annotazione a Trascrizione

Descrizione: Restrizione dei beni

V. NOTA DI TRASCRIZIONE del 07/01/2014 (“**ALLEGATO n. 40**”)

Registro Particolare: n. 168

Registro Generale: n. 180

Pubblico Ufficiale: Notaio Di Filippo Francesco, repertorio n. 1062/816

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Locazione ultranovennale

L'unità immobiliare “4A”, in merito ai vincoli di carattere storico-artistico, eventuali diritti demaniali, ecc., ricade in:

- zona classificata sismica ai sensi della L.64/74;
- zona sottoposta a vincolo, ai sensi del D.L. 490 art. 146 del 29/10/1999;
- zona sottoposta a vincolo relativo D.P.R. 625 s.g. dell'11/04/1968 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 25 del 25/05/1968 (verbale n. 26 del 03/06/1963) di cui a quanto disposto all'art. 1 della L. 1497/39;
- zona sottoposta a vincolo relativo al D.A. n. 2340 del 30/09/1988;
- zona sottoposta a vincolo relativo all'art. 55 della L.R. 71/78;
- zona sottoposta a vincoli di cui all'art. 2 comma 44 della L. 662/96 del 23/12/1996;
- zona sottoposta a vincolo di inedificabilità di cui all'art. 33 della L. n. 47 del 28/02/1985 e dell'art. 23 della L.R. n. 37 del 10/08/1985.

Quesito e) – Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria

Con lettera del 11/01/2016 (“**ALLEGATO n. 62**”), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Centro Storico del Comune di Siracusa, sono state richieste al Comune di Siracusa informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo gli immobili ed eventuali vincoli gravanti su di essi; per gli immobili, se siano stati rilasciati dall'Ente “Concessioni e/o Licenze Edilizie”, “Certificati di Abitabilità e/o Agibilità”, con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui i suddetti fabbricati fossero costruzioni abusive o comprendenti, in parte, opere abusive, se siano state presentate per gli stessi immobili richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia dei Certificati di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciati; è stato richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la loro sanabilità; con la stessa lettera è stato

richiesto anche il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte, relativamente agli immobili.

E' stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visure storiche degli immobili;
- planimetrie catastali;
- "Nomina" a C.T.U. della sottoscritta.

Con lettera del 28/01/2016 prot. n. 361 ("ALLEGATO n. 66"), consegnata brevi manu alla sottoscritta, l'Ufficio Tecnico - Settore Centro Storico del Comune di Siracusa rispondeva alla nota della CTU, allegando alla presente i seguenti elaborati:

- "Pratica Edilizia n° 78/Soc", relativa all'istanza di Concessione in Sanatoria, ai sensi della L. 326/03, per la realizzazione di miniappartamenti all'interno dell'immobile sito in Siracusa, via V. Mirabella 23 ("ALLEGATO n. 67").

Dal confronto tra gli elaborati consegnati dal Comune di Siracusa al C.T.U. ("ALLEGATI n. 63-67"), le visure catastali storiche ("ALLEGATI n. 1-22") e le planimetrie catastali ("ALLEGATI n. 23-30")

Premesso che:

- in data 10/12/2004 prot. n. 17621, viene presentata dalla società [REDACTED] un'istanza di C.E. in sanatoria, con allegato elaborato grafico, riguardante la realizzazione di restauro e risanamento conservativo dell'immobile sito in Siracusa, via V. Mirabella 23, nonché la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo, 1 ad uso deposito, Prat. Ed. n° 78/Soc ("ALLEGATO n. 67");
- in data 15/03/2005 prot n. 2977, la pratica viene integrata con nuovo elaborato grafico, riguardante sempre la realizzazione di 7 unità immobiliari, di cui 6 ad uso abitativo (mini appartamenti), 1 ad uso deposito ("ALLEGATO n. 67");
- in data 29/04/2005 prot. gen. n. 43548, l'U.T.C. di Siracusa richiede all'ufficio Centro Storico di Ortigia, ai sensi dell'art. 32 della L.N. 47/85, il parere di competenza, in merito all'abuso realizzato, facendo presente che "per l'aspetto urbanistico non vi sono motivi ostativi al rilascio della C.E. in sanatoria per le opere per le quali la Ditta ha avanzato istanza" ("ALLEGATO n. 67");
- nello specifico, trattasi del deposito, ubicato al P. S1-T. di un'unità strutturale, con accesso dal cortile interno del palazzo, a P.T., e dal ronco II di via Resalibera, a P. S1;

- alla data del 28/01/2016, l'Ufficio Centro Storico fa presente che la pratica è ancora in fase di istruttoria, in quanto mancano i pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario (“**ALLEGATO n. 66**”);
- dal sopralluogo effettuato in data 20/01/2016 è emersa, tuttavia, una destinazione d'uso diversa da quella rappresentata nell'elaborato grafico del 15/03/2005 prot n. 2977; l'unità immobiliare è, infatti, adibita ad appartamento e non a deposito, come invece dichiarato nel progetto presentato all'Ufficio Centro Storico. L'immobile non è conforme alla planimetria dell'elaborato grafico d'integrazione del 15/03/2005 prot n. 2977;

la sottoscritta CTU pensa che

- a) l'immobile potrebbe essere regolarizzato solo destinandolo a deposito, in quanto non avente l'altezza minima, prescritta per legge, per le unità immobiliari ad uso abitativo, e previo pareri della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. e dell'Ufficiale Sanitario;
- b) l'unità immobiliare risulta essere priva del certificato di abitabilità/agibilità;
- c) la planimetria, depositata all'UTE (“**ALLEGATO n. 26**”), corrisponde allo stato di fatto, a meno di alcune tramezzature interne (“**ALLEGATO n. 75**”).

Le variazioni urbanistiche, sopra riportate, possono essere regolarizzate, tranne quelle della valutazione delle spese tecniche necessarie alla messa in regola dell'immobile, spese da detrarre nella valutazione dell'edificio.

In sede di stima dell'immobile la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo dal valore calcolato dell'immobile l'importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica del fabbricato.

Quesito f) – Descrizione analitica dell'immobile “4A”

Ubicazione: l'appartamento è ubicato all'interno di un cortile di un palazzo storico di via Mirabella al n. 23, su cui si affacciano diverse unità immobiliari; da un portoncino esterno in ferro, si accede all'edificio, al cui interno una scala conduce all'unità immobiliare a P.S1 in oggetto; ad essa si accede, inoltre, dal ronco II di via Resalibera ai nn. 11, 13, risultando, in tal modo, l'appartamento a P.T.;

Esposizione: il prospetto è esposto a sud;

Tipologia: edificio multipiano plurifamiliare. Trattasi di appartamento, con due prospetti sul ronco e gli altri in aderenza;

Composizione interna: è costituito da un soggiorno, una cucina, un bagno, due camere ed un disimpegno;

Altezza interna utile: per la cucina, il soggiorno ed il bagno l'altezza è ml 2.44, per il disimpegno e le camere è ml 2.30;



Foto 5 – Appartamento 4A – Soggiorno



Foto 6 – Appartamento 4A – Cucina



Foto 7 – Appartamento 4A – Cucina

Caratteristiche strutturali: struttura portante in muratura calcarea;

Copertura: piana;

Intonaci: in cucina, in soggiorno e nelle camere rivestimento in pietra per interni, successivamente intonacato, inoltre la cucina ed il bagno hanno un rivestimento in ceramica alle pareti per un'altezza di circa ml 2.00;

Pavimenti: dappertutto in ceramica, i gradini interni sono rivestiti in cotto;



Foto 8 – Appartamento 4A – Disimpegno

Infissi esterni: in vetro e ferro;

Infissi interni: in legno;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: in parte sottotraccia (acqua fredda) ed in parte fuori traccia (acqua calda);

Impianto termico: assente;



Foto 9 – Appartamento 4A – Camera da letto



Foto 10 – Appartamento 4A – Camera da letto doppia



Foto 11 – Appartamento 4A – Bagno

Stato di manutenzione: i locali si trovano allo stato attuale in buone condizioni di manutenzione e conservazione; gli infissi sono in buono stato, le pareti sono prive di umidità; anche le pavimentazioni non presentano tracce di deterioramento.

Nella tabella appresso riportata si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile; esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate nella pubblicazione di [REDACTED] "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori", edita da Buffetti Editore, tenendo conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SU) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 mq di superficie utile, il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del